

## A VÁRKERTBAZÁR REKONSTRUKCIÓJA. Mányi Stúdió, 1996 Elvi építési engedély kivonata

### I. TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS (Ybl Ervin monográfiája szerint – 1956)

A budai Várkertbazár (1875-82) építészeti, városképi megoldása Ybl Miklós egyik legmegkapóbb alkotása. Olasz, német és francia kastélyok függőkertjei lehetnek mintái, mégis teljesen az itteni szükségletekből, terepből nőtt ki a megoldás. Mintha Hessenek Bramante és Palladio hatása alatt készült, nagyszabású potsdami Orangeriejével (1850-1856) akart volna Ybl versenyezni. A Várbazár kizárólag architektonikus elemekből álló kompozíció, a növényzet csak mint háttér, a falaknak, a pergoláknak befuttatásával járul hozzá. A vízijátékok reneszánsz módra vékony sugarakkal élénkítik az együttest. A középső pavilon és a két nagy fülke méltó lenne egy cinquecento mesterhez. Nem mesterkélte, tüntető utánczata egy letűnt stíluskorszaknak, hanem a múltra támaszkodó, de teremtő képzelet szülötte. Őszintén vall színt koráról és zseniálisan járul hozzá Budapest dunai panorámájához. Díszítésében az antik elemek reneszánsz motívumokkal ölelkeznek.

Ybl megoldása a Dunával párhuzamosan bontakozik ki, építészeti a Várhegy angol kertjét szegélyezi és átvezet a város kötött, architektonikus formáihoz. Az építészeti kompozíció mögött hosszú egyenes út kötötte össze az együttest északon és délen szegélyező két bérháztömböt.

A jelenlegi Ybl Miklós térről néhány lépcsőfok vezet a kovácsoltvasból való, díszes, hármas reneszánsz kapuhoz, itt van a hatalmas kompozíció középtengelye. A három vaskapuval szemben három rövid lépcső vezet a pihenőhöz, a Gloriett előtti térséghez. A Gloriett alján indul jobbra és balra a széles lejtős út a felső teraszra.

A két nagy fülkepavilon kiképzése az áttört Gloriett mellett zártabb jellegű. A fülkék átvezetnek az üzlet-árkádor és a bérházak közötti egyenletességhez, egyúttal megoldásukkal szigorúbb ritmust kölcsönöznek az egész kompozíciónak. Az eddig ismertett építmények és a kioszk Ybl hatalmas kompozíciójának legművészebb részei.

Ehhez csatlakozik jobb- és bal felé 10-10 üzletárkádív. 1884-ben műtermeken kívül a Történeti Képcsarnok is itt talált otthonra.

A jobboldali árkádsor, melyben 1880 ősztől kezdve Lotz Károly vezetésével a női festőiskola nyílt meg, csatlakozik a kétemeletes, de egyemeletesnek ható, palotának kiképzett, eredetileg gárdisták otthonának épült udvari tisztviselőházhoz (Ybl Miklós tér 2.). Mivel a ház hegyoldalba épült, jobbán a felvezető lépcső mellett a mezzaninablakok fokozatosan eltűnnek, csak a díszemelet folytatódik.

A Várbazár-kompozíció baloldalán (Ybl Miklós tér 5. és 6. szám) az egymás mellé épített, két, egyenként öttengelyes bérház már háromemeletes. Közülük a jobboldali épület a díszesebb, harmadik emeletét leszámítva hasonmása a testőrépületeknek. A jobboldali épülethez csatlakozik a Dunapartra merőleges, felső kerti utat lezáró háromtengelyes, kétszlopos loggia és mögötte a nagy lépcsőház kétkarú lépcsővel. A

loggia érettebb reneszánsz utóda Károlyi Lajos Puskin utcai palotája kerti pavilonjának.

Az eddig ismertett építmények - az előbbi loggia és lépcsőház kivételével - a mögötte levő kertnek a rakparttal párhuzamos zárófalait képzik. Mögötte az udvari kert egyes építészeti részeit is Ybl tervezte. A király ezenkívül elrendelte, hogy a zárt udvari kerthez csatlakozó, a siklógig terjedő ún. Elipsz is gondozott sétány legyen.

A Vasárnapi Újság szerint a Várbazár építészeti allegória, mely jelentőséggel bír, de nincs köznapi feladata. Sajnos, az építmény az ostromot nagyon megszenvedte, sok helyen rombadőlt, szobrászati díszei megsérültek illetőleg megsemmisültek. Mielőbbi helyreállítása mind művészi jelentősége, mind Budapest dunai városképe érdekében feltétlenül kívánatos.

## II. ÉPÍTÉSZETI MŰLEÍRÁS

### 1. ELŐZMÉNYEK, AZ ÉPÜLETEGYÜTTES JELENLEGI ÁLLAPOTA.

A Várkertbazár épületei az 1944/1945 - ös ostrom során jelentősen megsérültek. Helyreállításukra az 1960 - ban Borsos László által készített tervek alapján került sor.

Ennek keretében silány minőségben ugyan, de az eredeti állapotnak megfelelően lett helyreállítva szinte valamennyi homlokzat, beleértve a sgraffitódíszeket és díszítőfestéseket.

A világháborút megelőző állapothoz képest a legjelentősebb változások az északi, úgynevezett lépcsőpavilon környezetében történtek. Az ide lefutó Északi Kortinafal helyreállítása és a Duna irányában való kiegészítése során - a kor műemléki szemléletének megfelelően - a középkori állapot rekonstruálása kapott prioritást az eklektikával szemben. E döntés ragyogó eredményei mellett szelekció nélkül, értékelemzést kerülve, egyetemlegesen érintette az 1874 óta bekövetkezett "erődítmény-humanizálás" és polgárosodás eddig elért eredményeit. Az az immár "budapesti" polgári óhaj, hogy a várfal alatti kertek az erődítmény zártságának oldódásával a nagyközönség számára is átjárhatóak legyenek és lettek, e döntésnél csorbát szenvedtek. Ennek kapcsán, érthetetlen módon, lebontották az Északi pavilon belső körlépcsőjét, mely összekötve az Ybl Miklós tér szintjét a Kortinafal tetejének lépcsősorával, valaha közvetlen kapcsolatot biztosított a Dunapart és a királyi palota között. Helyette csigalépcső létesült a Kortinafal felső szintjéről a térszín alatti Vízhordó lépcsőig.

E beavatkozás révén a fent említett vertikális közlekedőtengely megszűnt létezni, az északi pavilonban pedig használhatatlan és megközelíthetetlen terek kusza szövevénye jött létre. Eme épületrész nyugati homlokzata a félköríves záródás bontásával átalakult, egyben megszűnt az átjárhatóság a Kerti sétány és az Öntőházudvar között.

A déli Kortinafalon Ybl által létesített kapuzat elfalazása révén a Clark Ádám tér és a Szarvas tér közötti kapcsolatot biztosító ún. Elipsz sétány lett elvágva.

Megszűnt az Öntőház lépcső folytatásaként kiépített, a Keleti Teraszig vezető lépcsősor is.

Mindennek eredményeképpen egy zárványokból álló, ostromlétra nélkül átjárhatatlan erődítményrendszer alakult ki, amely a nagyközönség és az időközben megnövekedett turistaforgalom igényeinek megfelelően a korábban már létrejött átjárhatóság visszaállítását igényli, a helyreállított erődítményrendszer karakterét nem sértő szolid, a már korábban jól működő megoldásokkal.

Az építészeti együtteshez egykor szervesen csatlakozó kertarchitektúra helyreállítására kísérlet sem történt. A terület kisebbik részén a 60-as évek modorában park létesült, az ún. Öntőház utcai udvarban ideiglenes felvonulási területként éktelenkedett évtizedeken keresztül.

Az egykori Keleti várkert nagyobbik részét az 1960-as évek közepétől a Budai Ifjúsági park foglalta el, mely ide nem illő funkciójával nagyban hozzájárult az együttes állapotának fokozatos leromlásához.

A kert vízelvezetését biztosító szivárgó és vízelvezető aknarendszer megsemmisült. A csapadékvíz és rétegvizek volumenét jelentős mértékben növelték közmű eredetű vizek, és mindez elvezető rendszerek hiányában az épületek mögötti támfalak visszatörlesztő hatása miatt a szerkezetek elvizesedését, tönkremenetelét okozta. A visszatörlesztő vizek a támfalakon és épületektesteken átszivároghatva kerestek utat a Duna felé. Az idők folyamán jelentős fagykárók keletkeztek, támfalrészek, kőlabazatok kimozdultak helyükről, a burkolatok és épületszobrászati díszítőelemek leomlottak, a teraszok mellvédjeinek, oszlopainak felfekvésénél kifagyásos tönkremenetel következett be. E szerkezetek instabil állapotba kerültek. Provizórikus kitémasztásuk, szakszerűtlen javításuk a kiváltó okokat nem szüntette meg, már ekkor prognosztizálható volt a teljes tönkremenetel.

Az Ifjúsági Park kitelepítése (1981) óta ez a leromlás az addig is elégtelen tüneti kezelés elmaradása következtében exponenciálisan felgyorsult.

A fent említett közlekedési tengelyek elvágása miatt a terület jelenleg minden irányból zsákutcászerű zárványok halmaza, az átmenő gyalogos-, és turistaforgalom messze elkerüli. Egy része - életveszélyes állapota miatt - le van zárva. Ennek következtében a rámpák és pavilonok térsége ki van szolgáltatva az időjárás és a vandalizmus kénye - kedvének, ami által fokozatosan romhalmazzá válik.

Az egykori bazárhelyiségekben továbbra is szobrászműtermek működnek, míg a testőrlaktanyák épületében egyre romló állagú lakások vannak. Az Öntőház utcai udvarban 1992-ben - az egykori felvonulási épületek átalakításával és felhasználásával - ideiglenes jellegű nyári vendéglő létesült.

A Déli Kortinafal és a mellette elhelyezkedő Vízfordó Lépcső továbbra is a turistaforgalom elől elzárt terület.

Az itt tapasztalt állapotok rossz hírünket keltik, méltatlanok a Világörökség részét képező térség értékeihez. Az a tény, hogy a Várkertbazár felkerült a világ 100

legveszélyeztetettebb műemlékeinek sorába, annak építészeti kvalitásait és pusztulását egyként dokumentálja.

## 2. A KITŰZÖTT CÉL

A Várkertbazár építészeti együttese a Világörökség része, helyreállítása nem tűrhet további halasztást. A jelenlegi leromlott állapotán teljes értékű rekonstrukcióval kell segíteni.

A háborús sérülések, a karbantartás hiánya, az átépítések ellenére a revitalizáció a meglévő állapot és hiteles eredeti dokumentumok alapján végrehajtható.

A park alsó része áldozatul esett ugyan az átépítéseknek, de az eredeti Ybl - koncepció a javasolt megoldásokkal ötvözve helyreállítható. Ezzel újraképezhető az építészeti együttes és kert harmóniája, a Várkertbazár nevében is hordozott egysége.

A Várkertbazár megmentésére irányuló korábbi kísérletek olyan magasépítési tevékenységet irányoztak elő, amely a történelmi környezetben megengedhetetlen. Javaslatunk lényege az, hogy a tervezett megoldás "felépítményei" kertépítési eszközökkel követhetők legyenek, ugyanakkor a teljes rekonstrukciót segítő üzleti hasznot is prognosztizáljanak.

A javasolt térszín alatti beépítés mintegy átvállalja az építészeti együttes megmentéséhez szükséges mélyépítési feladatokat, a

- tereprendezés és kertépítés
- közműépítés és
- vízelvezetés munkálatait.

Egyben fedezetet biztosít a folyamatos karbantartási költségekhez. Az ugyanis túlzás nélkül rögzíthető, hogy a jelenlegi lakás és műterem bérlemények 8-15 Ft/m<sup>2</sup> bérleti díjai semminemű karbantartására nem nyújtanak fedezetet. Ezek a bevételek a nyilvántartási, adminisztratív és kezelési költségeket sem equalizálják.

## 3. RÉGÉSZETI ÉS MŰEMLEKVÉDELMI FELADATOK

A részletes tervezésnél és a megvalósításnál elsőrendű feladat a régészeti és műemlékvédelmi követelmények érvényre juttatása. Ez a műemlékvédelem vonatkozásában teljeskörű épület- és kert- rekonstrukciót jelent.

A talajmechanikai feltárások szerint is megállapítható, hogy a várkertbazár területén 10-15 m vastag épülettörmelékes, görgeteges iszap-agyag feltöltés található.

Az előzetes régészeti konzultáció alapján e területen a megvalósítást meghiúsító "in situ" leletekkel nem kell számolni, ugyanakkor a feltöltött rétegben régészeti

igényességű földmunkát kell végezni. Alaptételként megállapítható, hogy bármely, a földmunka során napvilágra került lelet a tervezett megoldás gazdagítását szolgálja, tehát azzal semmiképpen nem ütközik.

Ezek rekonstrukciójáról, dokumentálás utáni bontásáról, vagy áttelepítéséről a feltárások függvényében lehet dönteni. Önmagában az épülettörmelékeltöltés is a régészeti érdeklődés tárgya.

Más megítélés alá esik az Öntőház udvar területe, amely már a várfalakon belül (egykor Vizibástya) található. E területen régészeti feltárás és kutatás még nem készült, így itt a feltárási munka nagyobb hangsúlyt kap.

Régi elképzelés ezen a területen egy állandó kőtár-múzeum létesítése, amely kiegészülhet kulturális-idegenforgalmi funkciókkal. Ezek kidolgozása részletes kutatómunkát és feltárást igényel. E munkálatok nem akadályozzák a Várkertbazár és a kapcsolódó épületek tervezett rekonstrukciójának végrehajtását.

Külön feladatot kell jelentsen a térszín alatti ciszternák kapcsolatrendszerének feltárása és lehetőség szerinti bemutatása.

A rekonstrukció folyamán a tervezett megoldásokkal sor kell kerüljön az összefüggő sétány és lépcsőrendszerek új életre keltésére, az északi lépcsőpavilon és az erődrendszer kapcsolatának újraértékelésére, amely kérdéskör a tervezett megoldások centrumában áll.

#### 4. FORGALMI KÉRDÉSEK

A Várkertbazár előterében jelenleg idegenforgalmi vákuum alakult ki. Ez részben indokolható a leromlott állapottal, részben viszont az 1. pontban leírt vertikális és horizontális közlekedőrendszerek és útvonalak elvágásának, illetve más egyéb közlekedési-megközelítési hiányosságok eredménye. Így a térség életre keltéséhez az alábbi kísérő intézkedések is szükségesek, a tágabb környezet rendezési tervének alapján:

- a.) Feljárat megnyitása a Déli Kortinafal meglévő lépcsősorán az Ybl Miklós térről a Királyi palota felé, ennek keretében az északi lépcsőpavilon körlépcsőjének és kerti lépcsőinek helyreállítása.
- b.) A Szarvas térről a Clark Ádám térig és felette vezető gyalogos közlekedési rendszerek összekapcsolása a Déli Kortinafal áttörésével, Ybl eredeti elgondolásának megfelelően, az Elipsz sétány életre keltésével.
- c.) Kapcsolat létesítése az Öntőház lépcső és a Sikló utca között.
- d.) A közúti forgalom módosítása, a bazársor előtti járda kiszélesítése. Az Ybl Miklós tér Budai Korzó jellegének helyreállítása.

- e.) Hajóállomás létesítése.
- f.) Villamosmegálló áthelyezése.
- g.) Autóbuszmegálló áthelyezése illetve létesítése.
- h.) Térszín alatti gépkocsiparkoló létesítése. (A Clark Ádám és a Szarvas tér vonzáskörében.)
- i.) Megvizsgálandó mozgójárda telepítése a vízholdó lépcsőn, valamint e közlekedési tengely térszín alatti meghosszabbítása a Déli Zárt Kert területéig, ahol hidraulikus felvonóval lehetne megközelíteni a keleti feljáró út szintjét, és fel lehetne jutni a BTM előterét képező zárt kertekhez, éppen ezek zártságának feloldásával.

## 5. A REKONSTRUKCIÓS JAVASLAT ISMERTETÉSE

A teljeskörű műemléki - építészeti rekonstrukció keretében a meglévő épületrészek funkcionális újraértékelésén kívül a feljárórampák és a baloldali bazársor mögött, a térszín alatt új felülvilágított terek létesítését tervezzük. Ezek felett - a felülvilágítók körül - rekonstruálható az egykori, Ybl által kialakított kertrendezési koncepció, mely valaha az épületek szerves folytatását képezte.

Az így bővített épületegyüttesbe az alábbiakban részletezett módon minőségi szolgáltatások telepíthetők olyan megoldással, amely kihasználja a jelenleg hasznosítatlan, vagy alulhasznosított kapacitásokat. Javaslatunk egyszerre nyújt megoldást a komplexum eredeti, királyi várkert jellegének megtartására, a területen több, mint egy évszázada élő tradíció korszerűsített formában való továbbélésére valamint olyan új, turista és üzleti forgalmat is vonzó létesítmények telepítésére, melyek nem bontják meg a terület eddigi - világörökségbe illeszkedő - építészeti harmóniáját új, térszín feletti építményekkel.

Annak hangsúlyozásával, hogy a Bazársor, a Várkert és a csatlakozó bérházak összefüggő építészeti egységet képeznek és tervünk ennek alapján készült, komplex rekonstrukciós javaslatunkat a megvalósíthatóság ütemezhetőségét tekintve négy szakaszra bontottuk. Ezek inkább technikailag tekinthetők elkülöníthető tevékenységek, mintsem időben is elszakadva egymástól. Szakaszolt kivitelezés esetén az alábbi sorrend követése indokolt, így ugyanis az egyes épületrészek a későbbi ütemek megépülése előtt is zavartalanul működhetnek. (Természetesen ez nem zárja ki az egyszerre történő megvalósítás lehetőségét vagy az egyes építési ütemek időbeli összevonását sem.)

- a.) A feljárórampák, a pavilonok és a bazársor rekonstrukciója.

Az épületegyüttes középső ("kerti") részének - mivel egyes elemei nehezen szétválasztható egységes egészet alkotnak - egyszerre történő rekonstrukciója kívánatos.

A jobb-, és baloldalon elhelyezkedő bazárhelyiségekben az épületkomplexum felépülte óta - több, mint száz éve - szobrászműtermek működnek. E tradíció megőrzését piaci bérleti feltételek mellett lehetségesnek tartjuk.

Egyes - felszabaduló - szobrászműtermek helyén régi mívés szakmák műhelyei és üzletei helyezhetőek el. Kiegészülhet ez műtárgy-kereskedelemmel és az idegenforgalmat ellátó szolgáltatásokkal. A nagy belmagasságú helyiségek részbeni galériázásával elérhető, hogy az utcáról belépve rendezett, a turistaközönség felé is nyitott bemutató - árusító térrészek alakuljanak ki.

Ebben az ütemben állítandó helyre az északi pavilon elbontott lebegő körlépcsője is, mely újra lehetővé teszi a közvetlen feljutást a Déli kortinafal lépcsősorára a Budai Dunakorzóról, valamint megközelíthetővé és bemutathatóvá válik az ún. Vízhordó lépcső is, amelynek felső részéből nyíló kazamata kötárként hasznosítva igazi turistalátványosság lehet. A lépcsőrekonstrukció eredményeképpen itt is helyreáll a kapcsolat a Várkert és Öntőház udvar között. Megteremthető az átjárhatóság a felső zárt kertekig.

A déli terempavilon és a Gloriett földszinti részének rekonstrukciójánál figyelembe kell venni, hogy ezen épületrészekben keresztül történik majd a térszín alatti épületrészek megközelítése (Lépcsőpavilon).

A teljes építészeti rekonstrukció mellett ennek az ütemnek hangsúlyos részét képezi a rámpák és az egyes épületrészek teljes homlokzati rekonstrukciója, beleértve az összes külső és belső szobrászati díszítmény és díszítőfestés helyreállítását is.

E munkálatok önálló ütemben való elkészítésének alapfeltétele a támfalrendszer szigetelése és a bazársor mögötti szivárgórendszer rekonstrukciója, kedvező esetben az új térszín alatti beépítéssel egyetemben.

A feljárórámák, a déli terempavilon és a baloldali bazársor mögött - a bérházakkal megegyező mélységben - háromtraktusos, kétszintes (galériás), természetes fényvel felülvilágított térszín alatti beépítés alakítható ki, az itt lévő földtömeg kiemelése és az Ifjúsági Park bántóan idegen felszíni épületeinek bontása után.

E munkálatokkal egyidejűleg létesül az építészeti együttes saját forgalmára méretezett gépkocsi tároló szint mintegy 100 gépkocsi kapacitással.

E térsor megközelítése az Ybl Miklós tér felől a déli pavilon és a Gloriett meglévő földszinti helyiségein keresztül történik, melyek egy-egy felülvilágított, reprezentatív kiképzésű aulába nyílnak. A Gloriett földszintjéről íves lépcsők vezetnek fel közvetlenül a várkertbe, egy újabb kapcsolatot nyitva meg az Ybl Miklós tér sétánya és a Várkert sétányai között.

A hosszirányú galériás terekben különböző idegenforgalmi és vendéglátó szolgáltatások (étterem-söröző-kávéház-fagyaltozó), magas színvonalú műtárgy és ékszerkereskedelem helyiségei, minősített népművészeti és divatüzletek helyezhetőek el.

A vendéglátóhelyeket ilyen funkció esetén az új beépítés földszintjének déli végén kiépített konyhaüzem szolgálja ki, a belső oldalon teljes hosszban végigfutó

szervizfolyosón keresztül. (E folyosónak egyben a reprezentatív terek vízszigetelésénél is meghatározó szerepe van.) A konyha a "szerviz" bejáraton keresztül közvetlenül megközelíthető az utcáról.

Az új bővítmény mellékfunkciói a csatlakozó meglévő építményekben helyezhetők el, illetve a gépházak további térszín alatti bővítményként jelentkeznek. Ezek a területek a befektetési szándék ismeretében növelhetők. A gépházak friss levegő vétele a hegy felőli angolaknákon, a romlott levegő eltávolítása a csatlakozó épületteteken keresztül, a főpárkányok szintje felett történik. Ennek eredményeképpen a teljes területen nem kell számolni technikai rendeltetésű objektum megjelenésével. Ybl Miklós a bazárok mögötti melléképületek kiszellőzését a pergolákat tartó téglapillérek belsejében oldotta meg. Ezek újraképzése természetes megoldásként adódik.

A transzformátorok telepítése szintén térszín alatt történik.

A térszín alatti beépítés kereskedelmi haszna fedezetet nyújt a történelmi együttes rekonstrukciójához, fenntartásához és önmagában kiváltja a támfal szigetelésének és a szivárgórendszer helyreállításának többletköltségeit. Javaslatunk lényege, hogy a történelmi épületegyüttes rekonstrukcióját jelentős részben befektetői tőke finanszírozza.

#### b.) A csatlakozó épületek rekonstrukciója

A bazársorhoz kétoldalról bérházak - egykor az udvari gárdisták szállásépületei, lakásai - csatlakoznak, nagyjából azonos homlokzattal, de a terepadottságokból adódóan is eltérő belső kialakítással (Ybl Miklós tér 2, 5). A 5. sz. házhoz csatlakozó lakóépület - melynek homlokzata eltér az előzőektől - ugyancsak az épületkomplexum része.

Ez utóbbi épületben (Ybl Miklós tér 6.) kis szálloda, vagy apartmanház alakítható ki, belső udvarának fedett, átriumszerű kiképzésével.

A 5. sz. házban, mely szemben található az egykori Várkert Kioszk épületében elhelyezett Casinóval, idegenforgalmi funkció elhelyezését javasoljuk. Az utca felé két-, az udvari szárnyain egytraktusos épület belső udvarának üvegtetővel való lefedésével itt is átrium alakulhat ki : a földszinten a közönségforgalmi rész, az emeleti szinteken az adminisztráció helyezhető el. De működhet a két épület belső kapcsolattal összevont szálloda, vagy apartmanház rendeltetéssel.

A 2. sz. épület - alaprajzi adottságait tekintve - vegyes funkciók befogadására alkalmas: szálloda, exkluzív bérirodák, kereskedelmi képviselők helyezhetők el itt.

Homlokzati vonatkozásban e házaknál is az eredeti állapot teljes rekonstrukciója a cél, az 5.-6. sz. épületek Várhegy felőli vakkereteinek részleges megnyitásával.

A 2. és 5-6. sz. épületek végleges funkciója az igényfelméréshez és a vállalkozói kedvhez rugalmasan alkalmazkodhat.

A lehetséges és finanszírozható funkciók felkutatása e tervjavaslattal párhuzamosan folyik és folytatódik a legmegfelelőbb megoldások területén.



A térség bőséges gyógyvízvagyonnal rendelkezik, ezért a vizsgálódás kiterjedhet az építészeti együttes gyógyászati - balneológiai ellátást célzó hasznosítására is, a szálloda- és kereskedelmi funkciók bevonásával. Az előzetes vizsgálatot a gyógyvízellátásra vonatkozóan elvégeztük. Továbbtervezés az erre vonatkozó döntés ismeretében lehetséges.

### c.) Kertrendezés - a Keleti Várkert rekonstrukciója

Az előző pontban leírt térszín alatti beépítés felett rekonstruálható az egykori Várkert eredeti, Ybl által tervezett struktúrája. (Korabeli tervek is rendelkezésre állnak.) Mivel ez igazodott az előtte elhelyezkedő építmények fő alaprajzi tengelyeihez, így a térszín alatti helyiségek felülvilágítói - a földfeltöltésbe kerülő, gazdag és igényes kertkultúrával körülvéve - szervesen beilleszthetők ebbe a rendszerbe.

A Gloriett földszinti fogadóteréből felérkező íves lépcső kijárata az egykor volt kerti grotta helyén, annak formavilágát idézve alakítható ki.

A Szarvas és Clark Ádám terek közti gyalogostengely újbóli megnyitása révén az Öntőház utcai udvar is szervesen fog az előzőekhez csatlakozni. Ide - az északi bazársor feletti teraszra is lehúzódva - idegenforgalmi kulturális programok telepíthetők. Ez a terület alkalmas szabadtéri előadások rendezésére is. Itt alakítható ki a Szabadtéri Játékok Tere. Az udvar Öntőház utcai kapuja mellett a nagyközönség részére is bemutatható kőtár alakítható ki, nyitott - fedett megoldással.

Az udvar távlati rekonstrukciójának feladatait az itt végzendő részletes régészeti kutatás alapozhatja meg. A kertek rekonstrukciójánál figyelembe kell venni az itt található idős, értékes faállományt.

Az egykori Ifjúsági park helyére tervezett, az előzőekben említett kertrekonstrukcióhoz a Déli rondella és a Szarvas tér irányában csatlakozó kertrészeknél a jelenlegi struktúra megtartása, feljavítása a cél. E területnek a Keleti Várkerthez történő csatlakoztatására, "zökkenőmentes" átjárhatóságára ad javaslatot mellékelt helyszínrajzunk.

A környezetépítési munkákról a mellékelt Környezetrendezési tervdokumentáció intézkedik.

## 6. IDEGENFORGALMI SZERVEZÉSI FELADATOK

A Várkertbazár rekonstrukciójával és a bővítmények létesítésével járó kiadások megtérülése jelentős mértékben az idegenforgalomra támaszkodik. A közlekedési kapcsolatok életre keltése és újak létesítése közvetlenül összefügg a turistaforgalom szervezésével, és ugyancsak megállapítható az itt szervezett programok természetéről és látogatottságáról. Mindezek miatt a finanszírozható funkciók pontosításához és a részletes tervek kidolgozásához elkerülhetetlenül szükséges idegenforgalmi szakemberek, szervezetek bevonása. Ezzel szervezési feladatokat lehet megosztani, befektetőket lehet vonzani és általában növelni lehet a Várkertbazár megmentésének támogatottságát.

## 7. ELŐZETES TERÜLETI ADATOK.

Rekonstrukciós javaslatunknál az alábbi paraméterek figyelembevételével számoltunk:

a.) Meglévő épületrészek :

Ybl Miklós tér 2. sz. bérház (P+F+1/2em+em.): tervezett funkció: apartmanház	1.644,0 m <sup>2</sup>
Ybl Miklós tér 3. Északi bazársor és lépcsőpavilon (F, F+1): tervezett funkció: kereskedelem - vendéglátás	428,0 m <sup>2</sup>
Gloriett alatti helyiségek: tervezett funkció: közlekedőterület	47,0 m <sup>2</sup>
Ybl Miklós tér 4. Déli bazársor és terempavilon (F, F+1): tervezett funkció: kereskedelem - vendéglátás	571,0 m <sup>2</sup>
Ybl Miklós tér 5. sz. bérház ( P+F+1/2+1+2 ): tervezett funkció: bank - iroda - apartmanház	2.720,0 m <sup>2</sup>
Ybl Miklós tér 6. sz. bérház ( P+F+1/2+1+2 ) : tervezett funkció: iroda - apartmanház	2.135,0 m <sup>2</sup>

b.) Új épületrészek :

Térszín alatti épületbővítmeny (F + galéria): tervezett funkciók: kereskedelem, vendéglátás, idegenforgalmi szolgáltatások	5.662,0 m <sup>2</sup>
Gépkocsitároló szint:	3.062,0 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Összesen:	16.269,0 m <sup>2</sup>

A javasolt megoldás valamennyi eleme járatos műszaki eszközökkel megvalósítható. Ezek számbavétele és ismertetése későbbi tervfázisok során esedékes, részletes és tételes költségszámításra pedig ezek ismeretében kerülhet sor.

Mányi István  
építész tervező

## 1. SZ. ALTERNATÍVA

### 1.) ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

#### A gyógy szálló program indoklása

- E terület mozgásterápiás gyógyászatra bizonyítottan alkalmas, bővízü, gyógyvizekben gazdag.
- E létesítmény a duna-parti gyógyfürdő sor (Lukács, Király, Rudas, Rácz, Gellért) újabb elemét képezheti.
- Ybl Miklós nagyvonalú építészeti kompozíciójába - annak műemléki értékeit, eredeti funkcióját forgalmi rendjét maradéktalanul megőrizve - szervesen illeszthető.
- A Duna látványa, a Várhegy történelmi miliője, a kiemelkedő színvonalú építészeti környezet világviszonylatban egyedülálló gyógy szálló megvalósításának lehetőségét kínálja.
- Forgalmilag jól megközelíthető.

#### Funkcionális elemek

- Szálloda (Ybl Miklós tér 5-6. szám alatti műemlék lakóház)
- Apartmanház (Ybl Miklós tér 2. szám alatti műemlék lakóház)
- Gyógyászati egység (tér szín alatti beépítés)
- Vendéglátás, szolgáltatás, kereskedelem (bazársor és részben a tér szín alatti beépítés)

A gyógyászati, vendéglátó-szolgáltató-kereskedelmi egységek a bazársor és a felvezető rámpák mögött, a sétány alatt rejtetten helyezkednek el. Megvilágítását, hangulatát ezen egységeknek felülvilágító rendszer, illetve a felülvilágítók alatt galériák biztosítják.

#### Gyalogos forgalom

- A Vár és Várhegy É-D-i irányú sétányának megközelítése a Gloriette rámpáján és az Északi pavilonon keresztül.
- A gyógyászati egység főbejárata a Déli pavilonon keresztül (ambuláns), illetve a szálló felől.

- A szálló főbejárata a lakóépület meglévő bejáratán keresztül.
- Vendéglátás, szolgáltatás, kereskedelem Gloriette földszinti bejáratán keresztül

### Gépjármű forgalom

Az Ybl Miklós térről az alagsori parkolószintra vezető rámpákon. Parkolászám: 92 db személygépjármű.

### Gazdasági forgalom

Parkolószintről (áruszállítás furgonokkal)

### Szálloda

A műemléki együttes déli végét lezáró két lakóház átalakításával, a gyógyászati egységekhez földszinti szinten csatlakoztatva valósítható meg.

### Alagsor-kiszolgáló funkciók

- gazdasági bejárat
- konyhai raktárak, előkészítés
- személyzeti öltözők
- műhely
- trafó
- pipere mosoda
- raktárak

### Földszint-közösségi terek

- főbejárat-porta-recepció-előcsarnok
- étterem, különtermek, kiszolgáló főzőkonyha
- drink bár
- igazgatás-adminisztráció
- orvosi vizsgálók átjáróval a gyógyászat felé
- külön termek szeparált bejáratú lehetőséggel

### I. emelet - szállás

- 8 db szoba
- 7 db apartman
- igazgatás irodái

### II. emelet - szállás

- 10 db szoba
- 10 db apartman

### III. emelet - szállás

- 10 db szoba
- 10 db apartman

Összes szállodai szálláshely: 28 db szoba  
 27 db apartman  
 ~ 120-150 ágy

Az egyes szintek közötti vertikális kapcsolatot két db személylift, illetve a pince és földszint között konyhai teherlift biztosítja.

### Gyógyászati részleg

Négy fő részre tagozódik:

#### Hidrotherápia

- úszómedence 1 db
- ülőmedencék 1 db hideg, 1 db meleg
- súlyfürdő 1 db
- tuskatedra 1 db
- kombinált kádas kezelő 7 db
- végtagfürdő 6 db
- inhaláló 2 db
- massage 6 db
- iszap kezelő 5 db
- parafin kezelő 2 db

#### Mechanoterápia

- egyéni torna 2 db
- csoportos torna 1 db
- kondicionáló 1 db
- szauna 2 db

#### Elektrotherápia

- alacsony frekvenciás kezelő 8 db
- mikrohullámú kezelő 2 db
- fénytherápia 2 db

#### Orvosi vizsgáló - kezelő részleg

- vizsgáló 2 db
- EKG vizsgáló 1 db
- UH vizsgáló 1 db
- akupunktúrás kezelő 2 db
- fogászati kezelő 1 db
- orvosi szoba 1 db
- nővérdolgozó 1 db

A gyógyászati részlegek az I. emeleten (kivételesen mechanoterápia), azok kiszolgáló helyiségei (előcsarnok, öltözők, vízescsoportok, gépészet stb.) a földszinten helyezkednek el.

Az egységek közötti forgalom, átjárhatóság horizontálisan és vertikálisan is (lépcsők, felvonók) biztosított.

Vendéglátás, szolgáltatás, kereskedelem

Vendéglátás

- étterem (földszinten)
- presszó (emeleten, a Gloriette tengelyében)

Szolgáltatás

- szépségszalon, emeleten

Kereskedelem

- üzletek, emeleten
- üzletek, földszinten Gloriette tengelyében
- utcáról megközelíthető üzletek a műemlék bazársor területén változatos rendeltetéssel és szolgáltatásokkal

Apartmanház

Az Ybl Miklós tér 2. szám alatti műemlék lakóház rekonstrukciójával 24 db 1-2 szobás apartman alakítható ki, amelyek a csatlakozó építmények vendéglátási, szolgáltatási bázisaira támaszkodnak. Egyben járóbetegek részére kifogástalan szálláslehetőséget nyújtanak a gyógyászati egységek szomszédságában.

## 2.) ORVOSTECHNOLÓGIAI MŰSZAKI LEÍRÁS

A gyógyfürdő terveinek és benne foglalt koncepció kialakításában és a részlegek funkcionális elrendezésének létrehozásában alapvetően

- a meglévő és javasolt építészeti keretekhez való alkalmazkodást
- a fürdő és gyógyászat működésének feltételrendszerét
- orvostechnológiai tapasztalatokat
- a higiénés szempontokat
- a rentábilis működtetésnek megfelelő szolgáltatásokat

vettük figyelembe.

Az építészeti műleírásban megfogalmazott funkcionális kapcsolatokat, építészeti koncepciót orvosszakmai szempontból is szeretnénk alátámasztani.

A kiszolgáló helyiségeket csak minimalizált igénnyel vettük figyelembe. Szükség esetén a tervezett alapterületen belül kis mértékben növelhetőek.

A szolgáltatásokat igénybevevő jeggyel, vagy beutalóval érkezők a főbejáratnál ( Déli pavilon ) lévő információs helynél kapnak eligazítást (öltözőkre, kezelésekre, vizsgálatokra vonatkozóan).

Utána a két kabinsor egyikében, azonos szinten elhelyezett kétnemű osztott öltözők valamelyikében átöltöznek, majd innen jutnak a megfelelő medencéhez, vagy a terápiás kezelők valamelyikéhez.

A beérkező páciensek vizsgálata közvetlenül a bejárat előcsarnok mellett az első emeleten tervezett vizsgálokban és diagnosztikai helyiségekben történik. Itt kapják meg a kezelésre szóló kartont ill. kezelési utasítást, és végzik el a kezeléseket után szükséges kontrollvizsgálatokat.

Ismereteink birtokában a rendelkezésre álló gyógyvíz összetétele az alábbi kezelésekre alkalmas :

- Reumatológiai panaszok
- Ízületi panaszok
- Sérülések, végtagok rehabilitációja
- Post traumás betegségek
- Funkcionális gerinc panaszok
- Ortopédiai műtéti rehabilitáció
- Idült izom panaszok
- Funkcionális ideggyógyászati panaszok
- Speciális terápiával kombinálva pszichoszomatikus panaszok

A gyógyászati vizsgálok részlegben elhelyezett funkciók:

- Vizsgáló (fiziológiai, reumatológiai, belgyógyászati)
- Ultrahangos kezelő (Abdominális és csontvizsgálatokra)
- EKG vizsgáló (Kardio - pulmonáris és terheléses vizsgálatokra)
- Akupunktúrás kezelő (reflexológiai vizsgálatokra is, EMG)
- fogászati kezelő 2 mkh (arcüreg vizsgálatokra is, panoráma Rtg. telepítésével)

Az orvosi vizsgálóval szemben belső személyzeti közlekedővel terveztük a fizioterápiás részleget (12 kezelőhely) :

a.) 8 db kezelőhely alacsony frekvenciás és hőterápiás ülő vagy fekvő kezelésekre alkalma :

- ultrahang kezelések
- ingeráram kezelések
- szelektív ingeráram kezelések
- magnetoterápiás kezelések
- speciális vákuum elektródás kezelések
- kombinált elektroterápiás kezelések (2)
- kryoterápiás kezelések

b.) 2 db mikrohullámú kezelések (Faraday hálóval ellátott, árnyékolt kabinok)

c.) 2 db fényterápiai kezelő ( UV - B kezelésekre )

Az első emelet másik épületrészében a hidroterápiai kezelőket helyeztük el az alábbi szakmai tartalommal, belső kezelő személyzet részére biztosított közlekedővel :

- kádfürdető 5 db (kombinált vízalatti massage)
- CO2 kádas kezelő 2 db
- iszap kezelő 5 mkh.-es (tisza és hévízi iszap)
- parafin kezelő 2 mkh.-es
- massage 5 mkh (speciális gyógyászati gerinc és végtag massage)
- végtagfürdők 6 mkh (hidrogalván kezelésekre)
- inhalatórium 2 mkh (bronhológiai aerosolos kezelésekre)
- tuskatedra (szabadvízsugár massage kezelésekre)
- kiszolgálók
- nagymedence (ellenáramú úsztatásra és sűrített levegővel vízalatti mikromassage kezelésekre)
- termál medence 2 db (30 °C és 36 °C hőfokra)
- súlyfürdő 3 felfüggesztőhelyes (gerincpanaszok kezelésére)
- járható medence (lábak kezelésére)

A földszinten az öltözők blokkja között helyeztük el a mechanoterápia funkcióit:

- Szauna zuhanyozóval (egyszerre 2 x 10 fő részére egy - egy nemű működtetéssel)
- Csoportos tornaterem (különbéle csoportos torna, csoport pszichoterápia stb)
- Egyedi gyógytornaterem (koordinációs kabin, rezgőszegmentes szék kezelésekre, egyéni funkcionális tornára stb)
- Fitness tornaterem ( speciális kondicionáló erőgépekkel felszerelve ).

A meghatározó terápiás kezelőhelyek részletes terápiás terve :



- A víz alatti massage ülő medencét úgy terveztük, hogy vízszűrő és nagy és kisnyomású ( 1,2 - 5 bar ) levegős kezeléseket tudjon nyújtani ( 30 - 36 °C hőmérsékletű ). Ezáltal alkalmazható a gyógyfürdős mikromassage kezelésre, valamint nagynyomású víz alatti massage kezelésekre egyaránt.

- Súlyfürdő ( 3 személyes ); víz alatti gerinc és végtag nyújtásra ( 30 - 32 °C hőmérséklettel ).

- egyedi kádas víz alatti vagy tangentoros kezelők ( 7 kád )

Az alkalmazott kádak lehetővé teszik a tangentoros, galván, gyógyfürdős mikromassage, és nagynyomású vízszűrő massage kezeléseket.

- Végtagfürdő vagy hidro-galván fürdő (4 kád)

A végtagkezeléshez kombinált elektromos, ill. váltó fürdőt teszi lehetővé.

- Inhalatórium (3 kezelőhely)

- Fogászat, 2 kezelőhely

Konzervatív és protetikai szolgáltatásokra

(fogtechnikai háttér kell!)

Panoráma arcüreg Rtg készülék telepítését

javasoljuk.

- Massage (5 férőhelyes) :

Száraz, púderes, krémes kezelésekre.

Javasoljuk kombinálni a massage utáni pihentetést fényterápiás szolgáltatással, legalább 6 kezelőhelyen. Ez megoldható a kezelőasztal feletti készülék felfüggesztésével vagy mobil készülék alkalmazásával. Szükség esetén 1-2 massage hely feláldozásával turbo szolárium is telepíthető.

- Mechanoterápia

a.) Csoportos tornaterem, 12-15 fős

foglalkozásokra alkalmas.

b.) Egyéni tornaterem (2 db)

Egy-két fős foglalkozásokra, gyógytorna bevezetés oktatására. Az egyik helyiségbe speciális koordinációs kabint és trakciós (statikus és dinamikus végtagnyújtás sp. Extenzió) kezelőasztalt javasolunk elhelyezni az egyéni funkcionális torna igényeinek kihasználására.

A tervezett épület alkalmas a különféle mozgásterápiás kezelések szakszerű elvégzésére. Rendkívül fontos a korszerű információs technika alkalmazása a kihasználtság tervezhetőségére, ütemezhetőségére.

Egy időben a nagy medencéken kívül kb. 50 páciens kezelése lehetséges a különböző terápiás helyeken. Óránként 100-120 fő kezelésére van a tervezett épületben kapacitás, a nagy medencéket nem véve figyelembe.

A rendelkezésre álló öltözőmennyiség elegendő ennek a forgalomnak a kiszolgálására. Ez kb. 10 fő kiszolgáló személyzetet igényel a gyógyászati rész nagy szervezettsége mellett az intézmény korszerű működtetése érdekében.

E mellett figyelembe kell venni a két lakóépületből kialakítandó 130-150 fő befogadására alkalmas szállodát és a 24 db apartmant is.

A gyógyászati részek egyaránt kiszolgálják a szállóvendégeket és a külső forgalomból érkezett pácienseket.

A szállodából a gyógyászati részek könnyen elérhetőek, belső közlekedési kapcsolattal.

Fontos kiemelni, a hidroterápiás kezelők és a medencék vízellátását takarékos vízsűrű és vízforgató rendszerű tartályos tárolással kívánjuk megtervezni, kivéve a friss gyógyvíz alkalmazású terápiás kezeléseket. A rendelkezésre álló gyógyvíz a mellékletben szerepeltetett szakmai vélemény alapján biztosítható.

Tordai Ferenc

orvostechnológus  
tervező

## 2. SZ. ALTERNATÍVA

### 1.) ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

A vári forgalmi kapcsolatok megteremtésével a terület felértékelődik, vonzóvá válik idegenforgalmi, kereskedelmi és vendéglátási szolgáltatások telepítésére. Az új vári kapu felé irányuló forgalom képes tartósan és gazdaságilag is eredményesen fenntartani ezeket a funkciókat. A teljesen lelakott, elhasználódott és elvizesedett lakóházak rehabilitálására a jelenlegi bérleti viszonyok mellett nincsen mód. Ezek egyik kézenfekvő hasznosítása apartmanház formájában történhet. A pinceszinten és a földszintnek a hegyoldallal érintkező felületén közhasználatú és ellátó funkciók helyezhetők el intenzív gépi szellőzés kiépítésével.

Az apartmanok kiosztásánál a maximálisan elérhető számú lakrész kialakítására törekedtünk. Kétszobás lakrészt csak az adottságok kényszere miatt terveztünk. Ez a változat jó kiindulásnak tekinthető abban az esetben is, ha a piaci érdeklődés a többszobás apartmanok felé irányulna. A kisebb egységek összevonásával ez az igény természetesen kielégíthető.

Ebben az esetben is valószínűnek tartjuk, hogy a belső udvarra néző traktusok többségükben egy lakrészes apartmanokkal hasznosíthatók gazdaságosan. A magas

színvonalú kialakítás teljes klimatizálással párosul, melynek technikai helyiségei a tetőtérben helyezhetők el. Itt kaphatnak teret - a befektetői szándék ismeretében pontosítható - kiegészítő és mellékfunkciók, annak figyelembevételével, hogy a külső tetősíkok tetőablakkal nem bonthatók meg. A belsőudvari tetőfelületeknél tetősíklablakok építése lehetséges. Az apartmanok klimatizálása esetén az üveggel fedett átrium, mint látványosság és mint értéknövelő tényező kívánatos megoldás. Az apartman egységek száma kismértékben növelhető, ha az Ybl Miklós tér 5. szám alatti lakóház angolaknával érintkező traktusában is lakrészeket alakítunk ki, annak függvényében, hogy ezt az építetetői igény visszaigazolja.

A bazársornál és a térszín alatti új beépítésnél több változatot vizsgáltunk az ellátó-kiszolgáló funkciók és a közlekedési lehetőségek alapulvételével. A meglévő struktúrából adódóan a bazársorban kisebb üzleti egységek helyezhetők el, de javaslatot tettünk több egység összevonására is.

Nagy összefüggő területek az új bővítménynél található. Az egy egységben - vállalkozásban - való üzemeltetés esetén egy ellátó - például konyhai - bázissal lehet számolni és erre szerveződhetnek kisebb helyiségigényű befejező, vagy tálaló jellegű üzlethelyiségek. A gazdaságosság is ezt kívánná más központosítható funkciók - például biztonságtechnika, épületgépészeti rendszerek, informatikai hálózatok stb. esetében is, de a lehetőséget megtartva külön-külön konyhai bázisra is dolgoztunk ki alternatívát, amely önálló kávéházi-cukrászati egységként is üzemeltethető.

A térszín alatti beépítés mögött húzódó szervizfolyosó az összevonásokhoz kedvező lehetőségeket biztosít, nyitva hagyja a lehetőséget változatos és egyedi igények kiszolgálására is. (Rendezvényterek.)

### III. SZ. ALTERNATÍVA

#### 1.) ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

Az általános idegenforgalmi, kereskedelmi, vendéglátási szolgáltatások változatlan feltételezésével, megbízói igényre vizsgálatot végeztünk az eredetileg gárdatiszti és udvari tisztviselői lakrészeket befogadó Ybl Miklós tér 2., 5., 6. szám alatti műemlék épületek magas színvonalú lakásokkal történő hasznosítására. A szerződéses tartalom szerint ez a változat minősíthető Budapest Főváros - a városi polgárság - szempontjából a legnyitottabb megoldásnak.

A háború után ezekben az épületekben bérházakat alakítottak ki, és ma is lakóházként üzemelnek. Ezek a lakások a provizórikus döntések örökségével terhesek - és napjainkra teljesen elhasználódtak. Az általános korszerűtlenség mellett a szakszerűtlen beavatkozások miatt az alsó szintek átnedvesedtek, a teljes tönkremenetel fázisába jutottak. A jelenlegi bérleti viszonyok mellett egy teljesértékű műemléki rekonstrukcióra fedezet nincs, az építészeti, műemléki környezeti és világörökségi értékekhez a mai leromlott állapotuk méltatlan, lakások céljaira teljes felújítás nélkül hovatovább alkalmatlanok.

A magas igény szintű hasznosítás a pinceszinten és a földszint-félemelet hegynek támaszkodó traktusainál új szivárgórendszerek, szigetelés és sótalánító rendszerek kiépítését, valamint intenzív gépi szellőzést, a lakásokban részleges, vagy teljes klimatizálást feltételez, amelynek költségeire csak a piaci viszonyok által meghatározott bérleti díjakkal lehet fedezetet teremteni.

A magas igény szintű kialakítás nem jelent feltétlenül és kizárólagosan nagy alapterületű lakásokat, és erre a meglévő struktúra nem is igazán alkalmas. A többnyire egytraktusos belső szárnyak inkább kisebb, a piacon is keresett minőségű egységek kialakítását teszik lehetővé.

Előnye is e kialakításnak, hogy a lakásméreték széles skálájával lehet gazdálkodni az egyszobás kialakítástól a 270 négyzetméteres, többgenerációs otthonokig. Mindezek mellett a javasolt megoldások a további igények szerint rugalmasan alakíthatók, kislakások összevonására és a nagyok osztására egyaránt lehetőséget hagyva. Kiegészítő és közös használatú helyiségek részére jól felhasználható területek állnak rendelkezésre. Ezeket a javaslatokat itt részletesen nem ismertetjük, mert teljes pontosításuk az igények ismerete nélkül nem lehetséges, a lehetőségeket pedig a tervlapok egyértelműen tartalmazzák. Teljes klimatizálás esetén a gépházak a tetőtérben elhelyezhetők, és ebben az esetben vizsgálati alternatíva tárgya lehet a belső udvarok üvegtetővel történő lefedése is. Ez együttjárhat az udvar gravitációs szellőztetésével. Egy örökzöldekkel, növényfüggönyökkel telepített díszburkolatú, csobogó kúttal gazdagított átrium bér lakásokhoz rendelve is egyedi minőséget képviselhet. Ez a felvetés az építési engedélyezési tervek készítése során részletes vizsgálatot igényel.

A bazársor és a térszín alatti bővítés vizsgálata itt további változatokat tartalmaz, amely a későbbiek során bizonyosan bővülni fog, de ezekre vonatkoztatva és általános érvennyel a II. alternatívában leírtak tekinthetők mértékadónak, ezért ezek megismertetésétől e helyen eltekintünk.

Valamennyi alternatíva részét képezik az alagsori gépkocsiparkolók. Ezek létesítéséről kötelező érvényű előírások intézkednek és kiváltásukra a területhez kapcsolódóan más reális lehetőség nincsen.

#### IV. SZ. ALTERNATÍVA

##### 1.) ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

A Várkertbazár rekonstrukciójának beindításánál akadályozó tényező a teljes program költségfedezetének hiánya és bizonytalansági tényező a feladat végrehajtásának ütemezhetősége.

Az itt vizsgált változatban azokat a feladatokat körvonalazzuk, amelyek

- 1 bármely későbbi döntés részévé avathatók
- 1 anélkül, hogy a mostani döntés a későbbi mozgásteret korlátozná.

Rendkívüli jelentősége van annak, hogy az itt szerepeltetett munkákra az 1997 évi költségvetési tétel fedezetet biztosít és feloldódik az ütemezés bizonytalansága. A Várkertbazár rekonstrukciója ezekkel a munkákkal beindítható és ez jelentős mozgási energiát adhat a nehezen induló folyamatnak. A költségvetési keret ilyen célú felhasználása azért is indokolt, mert a vállalkozási szándék legkevésbé e feladatokkal terhelhető, ugyanakkor megteremti a vállalkozási pénzek jelentkezésének legfontosabb feltételét: a kapcsolatot a várral, a tömeges idegenforgalommal.

A Királyi Palotával való forgalmi kapcsolat kiépítése, az átjárhatóság biztosítása a teljes rekonstrukció legfontosabb feladata, mondhatni feltétele.

Az itt összevont feladatok azért nem ütközhetnek későbbi döntésekkel, mert a déli Kortina-faltól északra eső Öntőház udvar területén belátható időn belül nem indítható építési tevékenység. Ez a terület történelmileg a várfalakkal kerített övezethez tartozott, területén ezért jelentős "in situ" építészeti - régészeti leletekkel kell számolni és mivel megkutatásukra napjainkig nem került sor, bizonyosságot csak a magas költségvonzatú teljeskörű régészeti feltárás adhat. Amire számítani lehet, az ismereteink szerint kizárja, hogy itt a bazársor mögöttihez hasonló, kötetlen tartalmú térszín alatti bővítésre kerülhessen sor, azért sem, mert a várfalak és a vízholdó lépcső együttesen és külön-külön is kizárják az elvi építési engedélyben rögzített bővítményekhez való funkcionális kapcsolódást. Az így meghatározott indító ütem a déli Kortinafal vonalában és attól északra esedékes feladatokat tartalmazza az alábbiak szerint:

- 1 Az északi pavilon és körlépcső rekonstrukciója
- 1 Kapcsolatépítés a Kortinafal lépcsőjéhez
- 1 A Vízholdó lépcső közlekedésre alkalmassá tétele

- 1 Felvonó építés a Vízhordó lépcső szintjétől a felvezető úti kapcsolattal a felső déli és keleti zártkertekig
- 1 Az északi bazársor kereskedelmi-vendéglátási célú hasznosítása
- 1 Az északi bazársor feletti keleti terasz vendéglátási célú hasznosítása.

E munkákkal párhuzamosan lehetőség adódik a további ütemek gondos előkészítésére, ugyanakkor hangsúlyozni kell, hogy az előkészítő ütem olyan önálló, jelentős és végleges eredményt teremtsen, amely alapfeltétele a továbblépésnek, a tervezésben és a megvalósításban egyaránt.

Ilyen döntés eredményeképpen

- 1 azonnal indítható az elvi építési engedélyezési terv koncepcionális tartalmának megfelelően az építési engedély terv és az építési engedély tervre támaszkodó tenderterv készítése
- 1 indítható a vállalalkozási versenyeztetés
- 1 ezzel párhuzamosan a kiviteli tervek készítése
- 1 1997 II. félévében indulhat a kivitelezés.

Ez lehet az a reális célkitűzés, amely a Főváros egyesülésének 125. évfordulójára megvalósítható jelentős eredményt ad.

Az indító ütemmel párhuzamosan van lehetőség további reális döntések kiérlelésére és a további ütemek tervellátottságának biztosítására ugyanezen időpontig, legalább a teljes építési engedély tervet illetően.

Ilyen előkészítéssel megcélozható a teljes rekonstrukciónak az ezredfordulóig történő befejezése.