

Hajnal István

Épített környezetünk története A magyar szocialista textilipar ingatlanberuházásai

History of Our Built Environment: Real Estate Investments of the Hungarian Socialist Textile Industry

We can learn a lot from our past for our future. This is also true for specialized fields such as property development. The roots of the modern profession can be found in the long past, but they can also be found in the semi-prehistory of the socialist period. The opportunities for real estate development have always been determined by the current social and political context and, above all, by the end user of the real estate product. In this article, we present an example of industrialization that can provide lessons for participants and decision-makers involved in real estate development in today's real estate market, as well as for the wider public who are interested in the real estate market.

The article deals with the real estate investments of the Hungarian textile industry during the socialist period and presents the fate of significant properties through four case studies. The imprint of the development of the light industry, dictated by higher policy, can be seen in the abandoned, partly recycled real estate assets.

Bevezetés

Az építészetszociológia egy kevésbé ismert, hazánkban kevésbé művelt tudományág, amely azonban nagyon hatékony eszköz lehet az ingatlanfejlesztő szakember kezében. Ez a diszciplína az építészeti tér humán központú tudományának kereteit teremti meg. Szociológiai értelemben a városképre nem lehet pusztán a fejlesztésben közreműködő szakemberek munkájának eredményeként tekinteni – állítja Tamáska Máté. Nemzetközi hivatkozásokat felhasználva így összegez: „A városkép a városlakók szándékainak az összessége.”¹ Másképpen is megfogal-

¹ Tamáska 2022: 22.

mazza ugyanott: A fizikai környezet nem háttere, tükre, lenyomata, hanem része a társadalmi cselekvésnek. Ingatlanfejlesztőként újra meg újra állítjuk, hogy az ingatlanfejlesztést a végfelhasználók akarata, elvárása (általánosabban, a piac igénye) indítja be; a Tamáska-féle szociológiai megközelítés egy ennél még nagyobb, átfogó koncepciót rajzol az építési beruházás, az infrastruktúra- és városfejlesztés köré.

Tamáska építésztársadalmi szociológiáját Hajnal Istvántól eredezteti: Hajnal a társadalomalakító „formákat” korallvázhoz hasonlította, amelyben az élőlények a környezet adottságai között élnek mindennapjaikat, és fejlesztik-bővítik-alakítják saját, ősrög, nagyrészt felhagyott élőhelyüket. „Minden lakóhely más és más igazodásra készítet, sajátos természeti tényei a foglalatosság sajátos formáinak, módszereinek a kiképzésére. Az évről-évre, generációról generációra itt bajlódó ember, minden szokott napirendjével és mozdulatával, az anyaggal elbánás módszereivel szilárd képletként szerepel a közösségben.”² Az ingatlanfejlesztő részese, eszköze a környezet alakításának, amely lenyomatát adja a társadalomnak. Ismét Hajnalt idézve: „A településnek a természetes környezetre rávéssett formája a társadalom-struktúrájának egyik legszilárdabb, legtartósabb hordozója.”³

A szocializmus időszaka és az abban történt ipari ingatlanfejlesztések vizsgálata alkalmas arra, hogy Tamáska előbbi tézisét igazoljuk. A magyarországi textilipar példája pedig jól bemutatja az ipari ingatlanportfólió létrejöttének, fennállásának és pusztulásának – illetve potenciális újjáéledésének – folyamatát.

Épített környezetünk fejlesztésének történetében egy még csak részlegesen feltárt periódus a magyarországi szocializmus időszaka. Míg a korabeli lakáspolitikáról és lakásépítésekről nagy számban készültek átfogó és részletes tanulmányok mind az akkori időszakban,⁴ mind a közelmúltban,⁵ az ipari ingatlanok szegmensének története feltáratlan. Kétségtelen, hogy eléggé jól ismerjük a korban keletkezett épületeket, azok kivitelezőit,⁶ szerkezeteit, építészetét; ez utóbbiról a közelmúltban jelent meg Haba Péter átfogó munkája.⁷ Ugyanakkor feltáratlanok az akkori ingatlanberuházások motívumai, a mögöttük lévő döntési mechanizmus – és ugyanígy, az ipari ingatlanok felhagyásának, a barnamezők létrejöttének folyamatai is nagyrészt ismeretlenek.

² Hajnal 1939: 151.

³ Hajnal 1939: 139.

⁴ Pl. Szelényi–Konrád 1969; Hegedűs–Tosics 1982; Koncz 1982; Vajda–Zelenay 1984.

⁵ Pl. Balázs–Hajnal 1994; Keller 2017; Keller 2019; Balogh–Ebner 2023.; Kovács, 2024.

⁶ Hajós–Kreszán–Burkovits (szerk.) 2005.

⁷ Haba 2018.

Ezen bevezető gondolatok után a tanulmány a következő fejezetekre tagolódik: az első fejezet arról szól, hogy a szocializmus ingatlanfejlesztése milyen általános örökséget hagyott a mai ingatlanpiacra. A második fejezetben a textilipar fejlődésének és összeomlásának története kerül bemutatásra, és ebben a keretben, a harmadik fejezetben négy esettanulmány illusztrálja a textilipari ingatlanok sorának mai lenyomatát épített környezetünk korallvázában.

A szocializmus öröksége az ingatlanszektorban

Állításunk az, hogy számos olyan sajátosságot örököltünk a szocializmusból, amelyek hosszú távon alakították és alakítani fogják a jelenlegi magyarországi ingatlanpiacot.⁸

Ahogy a korall építi a vázát, és a formákat hol megtölti étellel, hol üresen hagyja azokat, ugyanúgy történt az ingatlanszektor fejlődése is a szocializmus éve alatt. Mit hagyott ránk ez az időszak? Elsősorban a látható fizikai vázat, az épített környezetünket. Az országos és a helyi területrendezési tervek ebből az időszakból származnak, amikor lényegesen átalakították a külterületek és belterületek telekstruktúrájának évszázadok alatt kialakult finom hálóját. A ma ismert épületállomány jelentős része, mintegy negyven százaléka a szocializmus éve alatt épült, de az átépítések, a felújítások, illetve az elmaradt karbantartás a mai létesítményeink többségén érdemi nyomot hagytak. A fokozott iparosítás időszakában rengeteg olyan épület is megépült, amelyet mára felhagytak, és úgynevezett „barnamező” vagy „rozsdadozvet” maradt utána. Ilyen üresen hagyott korallvázalemezek a szovjet és a magyar laktanyák épületegyüttesei, a kiürített TSZ-létesítmények, nagyvállalatok irodaházai, és még sorolhatnánk a példákat.

De a formák korallváza nemcsak a minket körülvevő épített környezetben, hanem az ingatlanpiaci metódusokban is fennmaradt. A most már szélesebb körben is felismert „lakhatási szegénység” gyökerei, a különböző lakáspiaci beavatkozások állandóan változó kormányzati politikái ugyanúgy a szocializmus időszakába nyúlnak vissza, mint az ingatlanüzemeltetés „IKV”-s módszertana.⁹ Az időszak formálta a városlakók tudatát, és képzetként bevésozott, megmaradt a „HELY” értékítélete. Ezt a vázát, a formák vázát az emberek és a szakemberek építik, és az

⁸ Az itt közölt gondolatok a szerző készülő, „Ingatlanfejlesztés a szocializmusban” munkacímű könyvének kéziratából származnak.

⁹ Az IKV az Ingatlankezelő Vállalat köznyelvi rövidítése és általánosítása. A szocializmusban a lakossági ingatlanok működtetése ezeknek a sokszor kritizált szervezeteknek a feladata volt.

is állítható, hogy az egyes ingatlanpiaci szakmák tudásanyaga, attitűdje is erre a korszakra nyúlik vissza. Ilyen, a szocializmusból hozott attitűddel él a beruházó, amikor a környezetet féltő civil mozgalmakat ellenségként kezeli, de ilyen az építész „népnevelő” hozzáállása vagy az ingatlanközvetítő „simlissége” is.

A nyugati ingatlanpiacon a fejlesztő az ingatlanpiac motorja, szisztematikusan vizsgálja az üzleti lehetőségeket, és más fejlesztőkkel versengve feltárja a számára érdekes, gazdaságosan megvalósítható, a piacon értékesíthető építési lehetőségeket. A nyugati típusú ingatlanfejlesztő nagy piacismerettel rendelkezik mind a keresleti, mind a kínálati oldalon, rutinszerű és fokozatosan elmélyülő elemzéssel tárja fel a projekt megvalósíthatóságát. A szocializmusban ez a szereplő nem létezett, a tervutasításos rendszerben az igény központi meghatározása alapján jelölték ki az építési projekteket. Kétségtelen, hogy a bürokrácián belül harc zajlott az erőforrásokért és a beruházásokért, bizonyos megszorításokkal ezt a harcot akár egyfajta ingatlanfejlesztési projekt-előkészítésnek is lehetne értelmezni.

A hazai textilipar fejlődésének és összeomlásának rövid áttekintése

A magyar textilipar története a monarchia iparosodásával, a mezőgazdasági nagyhatalom iparivá válásának átalakulásával indult be. Ehhez többek között sváb, morva ipari, hozzáértő munkásságot telepítettek a Magyar Királyság területére. Óbudán alakult ki a textilkikészítő-ipar egyik fellegvára, Solymáron, Pilisvörösváron és környékén épültek meg ezeknek a gyáraknak a munkástelepei.¹⁰ Szaktudás, ipari kultúra érkezett a betelepülő németekkel. A textilipari szlengben ezeket a szakmunkásokat hívták „Dunai sváboknak”, esetleg a „Tótoknak”.

Kisebb-nagyobb vállalkozások, családi cégek építették fokozatosan az iparágat, egyikük-másikuk hamarosan megkerülhetetlen tényezővé növekedett. Családi vállalatokból nagyvállalatok nőttek ki, ilyen volt például a Goldberger vagy a Sptizer Gerzson – Magyar Pamutipar Rt.¹¹ A kisebb cégekből kialakultak a vertikális vállalatok, amelyekben egyesült a textilipar összes ágazata, a fonás–szövés–kikészítés–konfekcionálás vertikuma. Ezek a vállalatok az 1930-as évektől intenzíven beruháztak, egyre nagyobb és nagyobb területeken egyre nagyobb épületállományt hoztak létre. Óbudán (a termeléshez feltétlenül szükséges vízbázisra alapozva) a pamutipart a Goldberger Textilnyomógyár, a Pamutkikészítőgyár és

¹⁰ Geszler 1986: 32–34.

¹¹ Geszler 1976: 21.

a Textilfestőgyár képviselte, a selyemiparból a Selyemkikészítőgyár, a leniparból a Csillaghegyi Lenárugyár (később Szövőgyár), a kötőiparból az Óbudai, majd a Budapesti Harisnyagyár foglalt el egyre nagyobb területeket.¹²

A gyárak államosítása után a szovjet birodalom és a KGST-országok felosztották az ipari és mezőgazdasági termelést, ez a szakosítás jelentős változást okozott a gyártott termékek mennyiségében és a termékszerkezetben. A birodalmi logika központosított jóléti intézkedésre utasította a tagokat: kiadták az „ukázt”, hogy legyen 300 millió jól öltözött szocialista nő!¹³ Ehhez koordinált és központosított termelés kellett, mind „birodalmi”, mind pedig országos szinten. A Szovjetunió könnyűipari döntéshozóinak persze maguk felé hajlott a keze: bár nem úgy hívták, de nekünk csak „bérmunka” jutott, a nagy testvérnek gyáraink bedolgoztak. A Szovjetunió déli köztársaságaiban (Üzbegisztán, Azerbajdzsán, Tádzsikisztán) megtermelt gyapotból Magyarországon hatalmas volumenben készült nyomott méteráru és konfekcionált készruha. Ezek a termékek részben a Szovjetunióba, kisebb részben az NDK-ba kerültek vissza, hogy a keleti blokk teljesítse a lakossági jóléti intézkedést, ellássa az embereket modern textilipari termékekkel. A fokozott termelési elvárás eredményeként történt meg a régi textilipari épületegyüttesek „fejlesztése”, illetve jöttek létre jelentős zöldmezős beruházások.

A textilipart a központi hatalom újra meg újra átszervezte, a 60-as évektől megavállalatokat hozott létre, olyanokat, mint például a Budaprint. Ez a szocialista nagyvállalat több, évtizedek alatt kifejlődött magánvállalkozás kultúráját próbálta meg egybeolvasztani, csak részleges sikerrel. A vállalat az országos textilipari termelés 30%-át produkálta. A Budaprint termelésének megoszlása a 80-as években a következő volt:

- 50% méteráruexport a Szovjetunióba irányult;
- 25% továbbításra került a hazai a konfekcióiparba, a késztermék nagyrészt a Szovjetunióba került;
- 25% késztermék készült, amelyet világszerte további 100 országba exportáltak.¹⁴

A nagyvállalat célja a volumen növelése volt, a napi tapasztalat szerint, ha a tervezett mennyiséget legyártották, azután már „a minőség és határidő szabad változók voltak”.¹⁵

¹² Lázár 2012.

¹³ Interjú Moskovits Lászlóval, 2023.

¹⁴ Geszler 1986: 90–115.

¹⁵ Interjú Moskovits Lászlóval, 2023.

A központi tervezés prófétájának, az Anyag- és Árhivatal elnökének, Csikós-Nagy Bélának az 1971-ben megjelent műve¹⁶ behatóan foglalkozik a lakossági fogyasztás szerkezetével. Állítása szerint az életszínvonal emelkedésével a vegyes iparcikkek fogyasztása folyamatosan nőtt. Becslések szerint a külföldre utazók által, illetve a külföldiektől¹⁷ vásárolt textiliák volumene elérhette a belföldi forrásból beszerzett ruházati cikkek értékének 15–20 százalékát, és ez a jelenség növekvő tendenciát mutatott.¹⁸ Ez ellen a károsnak értékelt jelenség ellen is növelni kellett a hazai termelés volumenét.

A ruházati fogyasztás egyébként 1968-ban az 1938-as fogyasztás 177 százaléka volt, a konfekcióipari termékek fogyasztása megnyolcszorozódott! Csikós-Nagy ugyanakkor azt is megállapítja, hogy Magyarországon a ruházati termékek, különösen a pamutáruk rendkívül drágák. Ennek oka a hatósági ár központi szabályozási mechanizmusában keresendő, a különböző textilipari termékek fogyasztói árát 35 százaléktól 71 százalékgig terjedő mértékben, felfelé eltérítették. Kivételt képeztek a konfekciótermékek, ahol egyes árucikkeket éppen csökkentett, akár 55 százalékkal redukált áron értékesítettek a kiskereskedelemben.¹⁹ A központi ár-szabályozás által a hatalom beavatkozott a folyamatokba, de messzemenően szem előtt tartotta a KGST által diktált kiszállítási elvárásokat.

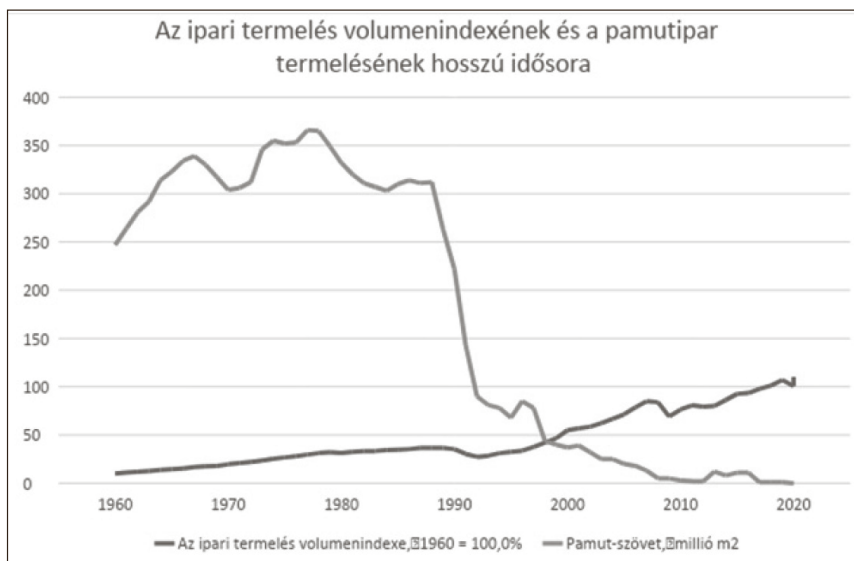
A nagypolitikai igények határozták meg a fogyasztást, a termelést és így végső soron a szegmensben történő ingatlanberuházásokat is. Ezek a fejlesztések felhasználták az elődök ingatlanjait, épületeit. A régi telephelyekhez a hatvanas évekig alig nyúltak hozzá, csak a háborús károkat javították ki. A hetvenes évek beruházásai is inkább a toldozás-foltozás jegyében teltek, megerősítettek födémeket, összekapcsoltak épületeket, a telephelyeken belül egy-egy új csarnok, szín létesült – és persze építettek az időszakban vállalati irodaházakat, jóléti létesítményeket is.

¹⁶ Csikós-Nagy 1971.

¹⁷ Vajon kik lehettek az Árhivatal elnöke által is látott magánkereskedők?

¹⁸ Csikós-Nagy 1971: 111.

¹⁹ Csikós-Nagy 1971: 131.



1. ábra. Az ipari termelés volumenindexének és a pamutipar termelésének hosszú időszora

Forrás: Központi Statisztikai Hivatal

Az 1. ábra az ipari termelés volumenindexét hasonlítja össze a textilipar teljesítményének alakulásával. A grafikon jól mutatja a hatvanas években kezdődő felfutást, az egyes technológiai újítások teljesítménynövelő hatását, majd a 90-es évek legelején a szinte azonnali összeomlást.

A KGST összeomlásával a központosított textilipar is kivérzett, a teljes magyar textilipar gyakorlatilag két hónap alatt összeomlott. Ennek romjain, a barnamezőkön (újkori szóval a rozsdaövezetekben) a mai épített környezetünk értékes új alkotásai nőttek ki, de számtalan ingatlan újrahasznosításra, revitalizálásra vár.

Négy esettanulmány

Hogyan látjuk ma a szocialista korszakban épített környezetünk korallvázát? A szocialista textilgyártás négy kiemelt telephelye négy különböző fázist mutat. Ezek együttes elemzésével szándékozzuk bemutatni a szocializmus ingatlanfejlesztésének hagyatékát. Példáink a „jó”-tól a „szomorú”-ig terjednek; ezek illusztrációként szolgálnak a konklúzióhoz. Az első három példa Óbudáról, a hazai textilipar fellegrájából származik, a negyediket vidékről, Bajáról mutatjuk be.

Mint fent kitértünk rá, az 1990-es évekig Óbudán nagy, élő hagyományai voltak a textiliparnak. A pamutipart a Goldberger Textilnyomógyár, a Pamutkikészítőgyár és a Textilfestőgyár képviselte, a selyemiparból a Selyemkikészítőgyár, a leniparból a Csillaghegyi Lenárugyár (később Szövőgyár), a kötőiparból az Óbudai, majd Budapesti Harisnyagyár működött a III. kerületben.²⁰

I. Pamutkikészítő, Budapest, III. kerület, Lajos utca

A Pamutkikészítő vizsgált Lajos utcai telephelye Sptizer Gerzson vállalkozásából nőtte ki magát. Az alapokat a mai Lajos utca 102/b sz. alatti, 1826-ban Spitzer Gerzson által alapított kékfestő-manufaktúra jelentette. A műhely fejlődött, azonban az 1838-as dunai árvíz szinte elpusztította a vállalkozást. Az újjáépítés és a termelés felfutása után, egy 1855-ös tűzvész miatt a leégett üzemmel szembeni telkeken építette fel Spitzer Gerzson új, emeletes gyárépületét.²¹ A gyár szervesen növekedett, tulajdonosváltás tulajdonosváltást követett, majd a szocialista időszakban átszervezések sora alakította a telephely életét. A kilencvenes években pedig, mint írtuk, bekövetkezett az elkerülhetetlen összeomlás.²²

A volt Pamutkikészítő területén 2000-től kezdődően egy nagy ingatlanfejlesztés, a „Sun Palace” néven bevezetett lakópark valósult meg. A fejlesztési területet az Árpád fejedelem útja, a Nagyszombat utca és a Lajos utca határolja, a névadó Textilgyár utcán, a tömb északi részén a vállalat egykori (felújított) irodaháza és egy beépítetlen telek található. A felhagyott textilgyárat a kétezres évek elején, az akkoriban a hazai ingatlanpiacon igen aktív Engel cégcsoport szerezte meg (ebben a befektetésben együttműködve a Heitmann nemzetközi ingatlanbefektetővel). Az Engel az egyik úttörője és jelentős haszonélvezője volt az akkori lakáspiaci felfutásnak, az izraeli háttérű cég és annak tulajdonosa nagy fantáziát látott a magyarországi lakásfejlesztésben.²³ A tervezés 2002-ben kezdődött, a PR- és értékesítési kampányt 2004-ben indították be. A tervezett 550 lakásos lépték az akkori budapesti piacon kiemelkedően nagynak, a lakások árazása (290–480 ezer Ft/m²) csábítónak tűnt.²⁴ A hatóságok kötelezték a fejlesztőt az ipari emlék felidőzésére, ennek köszönhetően az

²⁰ Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyer integrált településfejlesztési stratégiája. Megalapozó vizsgálat – Helyzetfeltárás. 2021. április. Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 813/2021. (IX.30.) számú határozatával elfogadott verzió.

²¹ Geszler 1976: 25–43.

²² Lázár 2012.

²³ Mester 2004.

²⁴ R. Kovács 2003.

Árpád úti és a Nagyszombat utcai homlokzatokat kulisszaként megtartották. Ezt a megoldást volt, aki kritizálta, volt, aki örömmel üdvözölte mint értékmentést. Az értékesítési stratégiát is erre a történeti múltra építették: loftlakásokat hirdettek a volt Goldberger-gyár (sic!) területén. Igazság szerint a két ütemben elkészült 570 lakásból csak egy tucat volt „loft” (vagyis nagy belmagasságú, ipari ingatlanból átalakított designlakás), de az értékesítés nagyon jól haladt, és a projekt kimondottan sikeres vállalkozás volt. Nem úgy az Engel csoport: a következő nagy beruházásukat Győrben tervezték, a 2008-as válság megroppantotta a nemzetközi cég ingatlanfejlesztési üzletágát, és 2010-ben lényegében kivonultak az országból.²⁵ Akárhogy is, a projekt megvalósult, az épületben lévő lakások újra és újra megjelennek az ingatlanpiacon, a földszinti üzlethelyiségek (étterem, fitness) nagy népszerűségnek örvendenek. A rekonstruált, megőrzött homlokzat a mindennapi használóknak megidézi a letűnt textilipari hőkorszak emlékét.

II. A Goldberger gyár óbudai területének mai hasznosítása

A másik klasszikus textilgyár Óbudán a Goldberger gyár. Majdnem kéthektáros telkét a Lajos utca–Perc utca–Pacsirtamező utca határolja, jelenleg az egykori gyári telephelyen keresztül megnyitották az egykori üzemi utat (Fényes Adolf utca). A gyár és a telephely történetét múzeum mutatja be az egyik volt gyárpépület földszintjén (Óbudai Múzeum – Goldberger Textilipari Gyűjteménye, Budapest, III. Lajos utca 136–138.). A gyár alapítására 1784-ben került sor. Az egykori kékfestőműhelyből szervesen fejlődött a teljes telektömböt elfoglaló vertikális, nemzetközi tekintélynek örvendő gyár.²⁶ Viharos évtizedek és szakmai sikerek után ez a gyáregység is beszüntette működését. Véglegesen 1997-ben fejeződött be az üzemi tevékenység. Azóta csak helyzetelemzések és stratégiák készülnek, íme néhány szemelvény ezekből.

„Goldberger gyár (Lajos u 136., hrsz: 19916/13). Eredeti funkció: kékfestés, textilgyár, 1997-ben megszűnt a gyártási tevékenység. Jelenlegi használat: többnyire használaton kívüli, 1999-től részben múzeum, a többi részén irodaházként üzemel, vannak bérlői a területnek. Tulajdonjogi visszasságok ismeretek itt, az ingatlan határ rendezetlensége miatt, amely nehézséget okoz a telek hasznosításában.”²⁷

²⁵ Körtvélyesi 2012.

²⁶ Geszler 1986.

²⁷ Barnamezős területek fejlesztése. Tematikus fejlesztési program. 2014. április 14. Megbízó: Budapest Főváros Önkormányzata. 121.

„Hosszú távú cél, hogy az egykori Goldberger Textilgyár területe ismét jelentős hozzáadott értéket termelő és munkahelyeket teremtő tudás-intenzív ágazatnak, valamint korszerű lakásoknak adjon helyet, valamint az 1,8 ha meghaladó, lakosságtól teljesen elzárt területen zöldfelület létesüljön, gyalogos átjárhatósága kialakuljon. Ezen megújulásnak az egyik fő akadálya a szétaprózódott tulajdonosi struktúra. Ezért a hosszú távú cél elérésének érdekében első lépésben a tulajdonviszonyok rendezésének kell megtörténnie. A projekt helyszínének szomszédságában társadalmi és ezzel összefüggő fizikai-környezeti értelemben kritikus helyzetű terület található, amely szegregációval veszélyeztetett krízisterületté válhat.”²⁸

És nem utolsósorban: „A projekt a III. Kerületben lévő Óbudai Egyetemmel (Rejtő Sándor Könnyűipari és Környezetmérnöki Kar) és a Moholy-Nagy Művészeti Egyetemmel (Textiltervezőkkel) együttműködve egy olyan, a terület múltjában gyökeredző, innovatív, modern és magasabb hozzáadott értékű textilipari központot hozna létre. A Duna part és a belső Óbudai területek közötti átjárhatóság növelése érdekében, valamint az »Óbudai Promenád« folytatásaként magas építészeti és tájépítészeti minőségű köz- és zöldfelület kerül kialakításra.”²⁹

Hiába jelent lényeges problémát az elaprózott tulajdonviszonyi helyzet, a gyár területének nagy részét az utóbbi harminc évben szervesen belakta, újra használja a város közössége. A Lajos utca és a Perc utca mentén az irodaházakat felújították (néha van ezekben bérlő, néha nincsen), a Pacsirtamező utca felőli részen kiskereskedelmi egységek nyitottak egyfajta bevásárlóudvart, szebb és romosabb homlokzatok, épületrészek váltják egymást. A helyszínt bejárva egyértelmű, hogy koordinálatlan, a piac vezérelte építkezések, felújítások történtek – a „HELY” valamiféle spontán (?) ingatlanfejlesztést indukált. A gyári belsőségeken azonban megmaradt a lepusztult múlt: üres épületek, közējük ékelődött ideiglenes, esetleges hasznosítási formák várják az újraélesztést.

²⁸ Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyer integrált településfejlesztési stratégiája. Megalapozó vizsgálat – Helyzetfeltárás. 2021. április. Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 813/2021. (IX.30.) számú határozatával elfogadott verzió. 123.

²⁹ Barnamezős területek fejlesztése. Tematikus fejlesztési program. 2014. április 14. Megbízó: Budapest Főváros Önkormányzata. 122.

III. Az Óbudai Harisnyagyár

A mai Bogdáni út és a Ladik utca közötti területen 100 évvel ezelőtt – 1923-ban – kezdtek el több ütemben felépíteni a Budapesti Harisnyagyár elődjét, amely megalapításakor még a Filatorigáti Textilművek nevet viselte. Ez a telek mintegy 2,5 hektár területű, sűrűn (majdnem ötven százalékban) beépített. A legtöbb épületet az 1920-as évek végére felhúzták, de még az 1950-es években is emeltek itt néhány gyári tömböt. A terület 1951-től a Budapesti Harisnyagyár részeként működött. A gyár aranykora az 1970-es években volt, amikor – három műszakban – körülbelül 800-900 embernek adott munkát a létesítmény. Az üzem ekkor körülbelül 80 millió pár harisnyát termelt évente.³⁰ Ezt a gyárat 1994-ben számolták fel.

Idézet a 2021-es helyi Integrált Településfejlesztési Stratégiából:

„Budapesti Harisnyagyár (Bogdáni út 1., hrsz: 19250/6, 19250/8), a tulajdonos: Viking Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Zrt., építés éve: 1923-1935. Építészeti értékek: főépület, víztorony, kazánház (helyi védettségre előterjesztve). [...] A terület fejlesztését kezdeményező fejlesztővel az Önkormányzat településrendezési szerződést kötött. A távlati fejlesztési cél intézményi és lakó funkció céljára történő fejlesztés. A tervzet szerint a Promenádnál projekt észak felé ezen a területen keresztül folytatódik majd és halad keresztül, tovább északi irányban, a Duna-part felé. A szerződés szerint a fejlesztő kötelezettsége lesz a Bogdáni út és a Szentendrei út csomópontjának fejlesztése. Jelenleg a fejlesztés megindítása a válság miatt várat magára.”³¹

A területet az ECE német ingatlanfejlesztő szerezte meg a 2000-es évek végén, és egy hatalmas plázát (a budai Árkádot) tervezett itt létrehozni. 2012-ben hozták nyilvánosságra a 140 ezer négyzetméteres pláza tervét, de az építési engedély megszerzését az akkoriban bevezetett „plázastop” lassította le.³² 2019-ben újra felmerült a bevásárlóközpont terve, de a következő válság, a Covid ezt is elsöpörte.³³ Kétségtelen, hogy a jelen időszak már nem kedvező megapláza létrehozására, ezért a fejlesztő is megváltoztatta a tervét, és egy új városközpont koncepciójának

³⁰ Benyó 2023.

³¹ Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyer integrált településfejlesztési stratégiája. Megalapozó vizsgálat – Helyzetfeltárás. 2021. április. Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 813/2021. (IX.30.) számú határozatával elfogadott verzió. 124.

³² Portfolió 2012.

³³ Brand 2019.

a tervezését kezdte el. A tervek szerint egy teljes városnegyedek építenek majd irodákkal, hotellel, éttermekkel és üzletekkel.³⁴

Időközben a tulajdonos-fejlesztő bérbeadásokkal hasznosítja a lepusztult ipari épületegyüttest. 60-70 kisebb vállalkozás bérel helyiségeket a területen: edzőterem, autójavító, műterem, tánciskola. A rossz, nehezen megközelíthető épületeszeket felhagyták, és némi bátorság kell ahhoz, hogy valaki a telephely mélyére egyedül behatoljon. A terület egésze mégis él, működik, és várja, hogy a mindent elsőprő ingatlanfejlesztés meginduljon. A „HELY” ezt predesztinálja, és ha nem is a budai Árkád nagyvonalú bevásárlóközpont valósul meg, de a szomszédos (és hasonló történettel rendelkező) „Waterfront City” lakófejlesztéshez hasonló projekt bizonyosan megépül majd. Az, hogy az új fejlesztés mennyiben idézi meg a textilipari múltat, az építési előkészítési folyamat szereplőin, a fejlesztőn, a tervezőn, az engedélyező hatóságokon fog múlni. Ami kétségtelen: a területnek új funkciója lesz, a városi térhasználat, az átalakuló városszövet itt már nem fogadna el egy könnyűipari létesítményt.

IV. Bajai Textilgyár

A negyedik eset a szomorú példázat: hogyan üresedtek ki és maradtak parlagon jobb sorsra érdemes textilgyári területek. A példa vizsgálatához már vidékre kellett utazni, szerencsére a fővárosban ennyire szélsőséges esetet már nem találni.

A Bajai Textilgyár elődje, a Bácskai Gyapjúárugyár Részvénytársaság „Grauug Ármin és fiai” néven már az I. világháború előtt kis létszámmal, kezdetleges, szegényes felszereléssel működött.³⁵ 1917-ben kezdődött meg a vállalkozás gyárrá alakulása, a Duna-parti telephely belakása. A céget 1925-ben részvénytársasággá formálták, először Bajai Posztó és Takarógyár, majd később Mechanikai Szövőgyár néven. Ezt a második világháború előtt a hadigazdaság miatt is prosperáló vállalkozást államosították, és lett belőle a Könnyűipari Minisztérium alapításában Bajai Szövetgyár Nemzeti Vállalat 1948-ban.³⁶ Itt ekkoriban mintegy 1000 fő dolgozott. A kapacitásokat 1962-től új építkezésekkel, csarnokokkal, szociális létesítményekkel bővítették, új területeket vettek igénybe a Duna felőli oldalon, sőt a korábbi vágóhíd épületeit is átalakították a textilgyártás számára.³⁷ Az államosítás kori százezer négyzetméteres készáru-termelés 1975-re negyvenszeresére,

³⁴ [N. N.] 2020: *Pláza helyett új városközpont épül Óbudán*. Realista.Hu.

³⁵ Faludi 1975: 9.

³⁶ Horváth 2020.

³⁷ Faludi 1975: 69.

1979-re nyolcvanszorosára nőtt. A vállalat több külső telephellyel is rendelkezett, a dolgozók számára üdülőket és más jóléti létesítményeket építettek. A válságjelek 1985 körül mutatkoztak először, a leépítések 1989-ben kezdődtek el, a gyár különböző érdekeltségekre tagolása és privatizációja 1993-ban történt meg. Az ingatlan ezen részére egy amerikai érdekeltség, a Duna Kötöttárugyár telepedett be, és pár éven keresztül pólók gyártásával sikeresen versenyzett az ázsiai vetélytársaival.³⁸

A hajdani gyár területe 2,2 hektár, a Bajára bevezető főút (Bajcsy-Zsilinszky út) és a Duna menti kerékpárút között helyezkedik el. A területen a textilipari gyártás 2007-ben ért teljesen véget, azután hosszadalmas felszámolási eljárás indult meg, amelynek során építés, fenntartás nem történt, néhány omladozó, régi épületet viszont lebontottak. A telek gondozatlan, a romok között utat tört magának a természet, invazív fák és bokrok, sitthalmok látványa uralja a képet. A telek jobb sorsra érdemes, elhelyezkedése okán új városi funkcióknak adhatna otthont. 2024 márciusában, huszonvalahány évvel az ipari hasznosítás érdemi megszűnése után, már halvány jelei mutatkoznak a részleges újraélesztésnek; úgy látszik, hogy egyes homlokzatok felújításra kerülnek, a régi irodaépületeket használatba fogják venni.

Összegzés

Ez a textilipari példasor adalékot szolgáltat a barnamezők hasznosításához. A barnamezős fejlesztések megújítják az épített környezetet, megváltoztatják a forgalom összetételét, lehetőséget adnak új zöldfelületek kialakítására, felszámolják a szennyező ipari tevékenységek hagyatékát.³⁹ Kiemelt programok írják elő az ilyen jellegű az ingatlanvagyon hasznosításának elsődlegességét. Csak Budapesten 3293 barnamezőnek minősített telket tartanak nyilván, összesen 2787 hektár területtel.⁴⁰ Ez a nagyságrend sok-sok évre elegendő fejlesztési tartalékot kínál új városi funkciók számára. Ugyanakkor a városhasználók számára nem mindegyik „HELY” értékes. Amelyik telek kedvező volt a textilipari funkció számára, azt nem feltétlenül lehet mai tartalommal megtölteni. Az ingatlanfejlesztés piaci logikája szerint csak azoknak a területeknek a hasznosítására kerül sor, amelyekhez fizetőképes végfelhasználót (lakót, bérlőt) lehet találni.

³⁸ Horváth 2020.

³⁹ Lepel 2006.

⁴⁰ Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten. A kataszter adatállományának frissítése és üzemeltetése. 9.

Négy konkrét példát is láthattunk arra, ahogyan a textilgyártás hagyatékának korallvázát belakja a társadalom. Az újraformálás, az életre keltés hol több, hol kevesebb sikerrel ment végbe. Az újraélesztés eseteiben a textilipari múlt megjelenik, de átlényegül; a városlakók aktuális szándéka változtatja, formálja a városi teret. És vannak maradványok, zárványok, ahol a koralltest üresen maradt, meghagyva a történeti kor teljes lenyomatát – egyelőre nincsen alkotó szándék, nincsen igény az újabb hasznosításra.

Tanuljunk a tegnaptól: a csúcsra járatott, nagypolitikai döntésektől függő ipar ingatlanpiaci lenyomata, üres, vagy új tartalommal megtöltött korallváza velünk marad – talán örökre.

Források

- Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten. A kataszter adatállományának frissítése és üzemeltetése. A katasztert a BFVT Kft. készítette a Főpolgármesteri Hivatal megbízásából a 76/2016. (I. 27.) Főv. Kgy. határozat alapján. A kataszter tájékoztató jellegű szakmai dokumentum. 2022. december. Online dokumentum: https://archiv.budapest.hu/Documents/Varostervezesi_Foosztaly/Barnamezos_teruletek_katasztere/Methodika.pdf – utolsó letöltés 2024. július 18.
- Barnamezős területek fejlesztése. Tematikus fejlesztési program. 2014. április 14. Megbízó: Budapest Főváros Önkormányzata. Online dokumentum: https://archiv.budapest.hu/Documents/Varosepitesi%20Foosztaly/Barnamezo_TFP.pdf – utolsó letöltés 2024. július 17.
- Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyer integrált településfejlesztési stratégiája. Megalapozó vizsgálat – Helyzetfeltárás. 2021. április. Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 813/2021. (IX.30.) számú határozatával elfogadott verzió. Online dokumentum: <https://obuda.hu/wp-content/uploads/2023/02/Integralt-Telepulesfejlesztési-Strategia.pdf> – utolsó letöltés 2024. július 17.
- Interjú Moskovits Lászlóval, a Budapesti volt igazgatójával a hazai textilipar történetéről. Készítette a szerző 2023. május 7-én.

Hivatkozott irodalom

- [N. N.] 2020: *Pláza helyett új városközpont épül Óbudán*. Realista.Hu. <https://realistaingatlan.com/kereskedelmi/obudan-uj-varoskozpont-epul-a-plaza-helyett> – utolsó letöltés 2024. május 31.
- Balázs János – Hajnal István 1994: *Ingatlanvagyon, lakáspolitikai és piactudomány Magyarországon és Svájcban*. Budapest.
- Balogh-Ebner Márton 2023: *Lakástulajdonlás, lakásbirtoklás, lakásbitorlás Budapesten 1945 és 1949 között*. (PhD-disszertáció.) Eötvös Loránd Tudományegyetem. Budapest.
- Benyó Gergely 2023: *Ipartörténeti érték Óbudán: 100 évvel ezelőtt épült fel a Budapesti Harisnyagyár elődje*. Online dokumentum: https://pestbuda.hu/cikk/20230421_ipartorteneti_ertek_obudan_100_evvel_ezelott_epult_fel_a_budapesti_harisnyagyár_elodje – utolsó letöltés 2024. május 31.
- Brand Content 2019: *Lakó- és irodaépületek, pláza és gyaloghíd is lesz az Óbudai Gyártelepek helyén*. Online dokumentum: https://index.hu/bcs/2019/06/19/obuda_fejlesztés_buszsz_bn_ingatlan – utolsó letöltés 2024. május 31.
- Csikós-Nagy Béla 1971: *Magyar gazdaságpolitika*. Budapest.
- Faludi Gábor 1975: *Finomposztó Vállalat. Adalékok a Finomposztó Vállalat történetéhez*. Baja.
- Geszler Ödön 1976: *Másfél évszázad az óbudai textilfestők és textilnyomók között, a PNYV Pamutkikészítőgyár Története, 1876–1976*. Budapest.
- Geszler Ödön 1986: *A 200 éves Budapest PNYV Goldberger Textilművek története, 1784–1984*. Budapest.
- Haba Péter 2018: *Magyar ipari építészet 1945–1970*. Budapest.
- Hajnal István 1939: Történelem és szociológia. *Századok* (83.) 137–166.
- Hajós György – Kreszán Albert – Burkovits Klára (szerk.) 2005: *A magyar kivitelező vállalatok története*. Budapest.
- Hegedűs József – Tosics Iván 1982: Lakásosztályok és lakáspolitikai – A budapesti lakáspiac irányításának változásai az elmúlt három évtizedben. *Mozgó Világ* (8.) 10. 95–105.
- Horváth Máté 2020: *Finomposztó Vállalat*, bajaiipartortenet.hu <https://bajaiipartortenet.hu/finomposztó-vállalat> – utolsó letöltés 2024. május 31.
- Keller Márkus 2017: *Szocialista lakhatás? A lakáskérdés az 1950-es években Magyarországon*. Budapest.
- Keller Márkus 2019: A családi ház a magyar lakáspolitikában a második világháború után: Transzfer, átvétel, hibridizáció. *Aetas* (34.) 4. 49–61.

- Koncz Péter 1982: Lakásállomány és lakásmobilizáció. *Városépítés* (18.) 6. 33–34.
- Körtvélyesi Zsolt 2012: Újpesten is maradt eladatlan Engel-ingatlan. *Napi Gazdaság*. 2012. február 23.
- Kovács Dániel 2024: *Szocreál és késő-modern Budapest*. Budapest.
- Lázár Károly 2012: A magyar pamutipar rövid története. *Magyar Textiltechnika* (65.) 5–6. 186–192.
- Lepel Adrienn 2006: A budapesti barnamezős területek újrahasznosítása. *Építés – Építészettudomány* (34.) 1. 121–148.
- Mester Nándor 2004: Újabb befektetésekre készül az Engel. *Világgazdaság*. 2004. április 29.
- Portfólió 2012: *Hatalmas pláza épül Óbudán - az önkormányzat sem tagad*. Portfólió. <https://www.portfolio.hu/ingatlan/20120221/hatalmas-plaza-epul-obudan-az-onkormanyzat-sem-tagad-163223> – utolsó letöltés 2024. május 31.
- R. Kovács Dániel 2003: Duna-parti lakások Budapesten – Pénzes panoráma. *Figyelők*. 2003. december 11.
- Szelényi Iván – Konrád György 1969: *Az új lakótelepek szociológiai problémái*. Budapest.
- Tamáská Máté 2022: *Építészetszociológiai tanulmányok*. Budapest.
- Vajda Ágnes – Zelenay Anna 1984: *Lakáshelyzet* 80. Budapest.