



Budapestre vonatkozó újságcikkek

Szerző: Freund Dezső

Cím: A Tabán-kérdés

Forrás:

Újság

Bp.
(Hely)

1928. 2. 26.
(Idő)

(Köt. v. füzet)

Osztályozás

Tárgy

725.091

Hely

Idő

"1928"

Személy

A Tabán-kérdés

Irtó Freund Dezső műépítész
v. törvényhatósági bizottsági tag

A vén Tabán már 1912-ben halálra ítélt omladozó régi házai végelgyengülésben várják a megváltó csókányutéseket és nincsen senki, aki energikus cselekedettel megváltaná őket attól a szereptől, amelyet betölteni már aligha képesek.

Évek óta kísért a Tabán-kérdés. Hol építik, hol nem építik. Ma azt olvassuk a pártvezérek nyilatkozataiból, hogy most már biztosan felépítik. Másnap azt olvassuk a tabáni voksokra támaszkodó alvezérek szónoklatából, hogy a Tabán a tabániaké és a Tabánhoz hozzányúlni nem engednek.

A Tabán-kérdés nem a tabániak problémája. A Tabán-kérdés nem is pártkérdés. A Tabán mielőbbi felépítése az egyetemesség, a köz, a főváros közönsége emíniens érdeke. Harrer Ferenc volt polgármester, a törvényhatóságnak ez a nagyképzettségű, kiváló tagja, a háborúelőtti esztendőekben a már akkor omladozó tabáni házakat és ingatlanokat nem a tabániak, nem is egyes pártok, hanem a főváros közönsége javára sajátította ki.

A Tabán-kérdést rendezni kell. A Tabán felépítését a különböző városi faktorok különbözőképpen gondolják megvalósíthatni.

Az egyik úgy gondolja, hogy az ingatlanokat minimális évibérért adja örökbérbe a főváros egy vállalkozó csoportnak, amely kötelezze magát, hogy saját rizikóra, záros határidőn belül felépíti a tabáni lakásokat. Tabánt ily módon felépíteni soha sem lesz lehetséges.

A telek ára egy bérház felépítésénél ma a legkisebb faktor. A telekkérdés nem kérdés és mint fedezet, a telek nem jelent sokat. Ma, amikor a főváros legkisebb helyén felépítendő bérházra is az ingatlan értékének legfeljebb csak 30—33 százalékát lehet jelzálogként kapni és a bankok kölcsönt csak szórványosan, többszöri fedezet mellett hajlandók adni, teljesen kizárt, hogy akadjon bank, vagy pénzcsoport, amely egy aránylag nem nagy értékű telekkomplexum beépítésére adja a teljes építési kölcsönt.

Lehetetlen ez a megoldás azért is, mert az amortizációs kölcsön nem táblázható be az ingatlanra, lévén a telek városi tulajdon. Ha pedig a főváros meg is engedné az ingatlanra való betáblázást, ezzel viszont egy sokkal nagyobb összegű kamatfizetési kötelezettséget vállal magára, mintha maga építené. Hozzá még nem is érné el a célját, az építéssel járó rizikó alóli mentességet.

A másik illetékes szerint az egyes telkeket adják örökbérbe magánosoknak és azok építsék fel a házakat. Ez a megoldás ugyancsak nem célravezető és felette veszedelmes. Először is megnyitná a zsilipjeit a Budapesten eddig soha nem látott telekspekulációs áradatnak, a láncolásnak. Mivel bankkölcsön nincsen, csak az építközhetne, akinek rendelkezésére áll a teljes, vagy legalábbis a kétharmad építési összeg, ami a mai gazdasági viszonyok mellett nem valószínű. És ha lennének is ilyen saját tőkével rendelkezők, a házak csak szórványosan épülnének és egy pár ház kedvéért a fővárosnak körülbelül hárommillió dollárnyi közműköltséget kellene előre és egyszerre befizetnie. Ilyen elgondolás mellett legalább 30 esztendő kellene a Tabán teljes felépítéséhez, feltételezve a gazdasági élet állandó javulását.

A Tabán-kérdés megoldása tehát az örökbérletes rendszerrel — véleményem szerint — belátható időn belül meg nem oldható.

A Tabánt felépíteni csakis a fővárosnak, mint telektulajdonosnak áll módjában. Ezt kétféleképp teheti:

I. A főváros kölcsönt vesz fel és maga építi;

II. Az építésre egy vagy több vállalkozócsoporthal köt lakbérgarancia-szerződést.

Egy ilyen nagyszabású építkezésnél az első megoldást aligha választhatja a főváros. Megakadályozza ezt a pénzügyi kormányzat is, amely ellene van annak, hogy a Tabán felépítéséhez szükséges körülbelül tizenöt millió dolláros kölcsönt a főváros obligációk ellenében a külföldön felvegye.

A második megoldáshoz nem kell a pénzügyi kormányzat céljait zavaró obligációk külföldön való elhelyezése, nem kell a közművek létesítésére szükséges hárommillió dollár felvételének gondja, ehhez nem kell semmi más, mint egy, a közgyűlés által jóváhagyott bérleti szerződés és egy hozzáértő erős kéz, amely ezt a kérdést okosan és helyesen megoldja.

Mint legfőbb akadályt, valahányszor a Tabán kérdése a felszínre kerül, a tabániak elhelyezését emlegetik. Ez a Kolumbusz tojása azonban nem egy olyan nehéz, megoldhatatlan probléma, amelynek kedvéért a Tabán felépítését esetleg újabb 10—20 esztendőre elodázní érdemes lenne. A Tabánt senki sem gondolja egy év alatt felépíthetni. Ez csak 3—5 éves ciklus keretében valósítható meg.

Egyelőre ott kell építeni, ahol az építésnek semmi akadálya nincsen. Miután a Bethlen-udvar közelében több ilyen szabad, közművekkel rendelkező telek van, az építkezést itt kell megkezdeni. Ezekben a bérházakban a lakások bizonyos százalékát azoknak a tabániaknak kell fenntartani, akik a bérek megfizetését vállalják. Ily módon újabb telkek szabadulnak fel, amelyekben újabb bérházak építhetők. Ezekben bizonyos százalékban ismét tabániak helyezhetők el. Ilyen körforgással, mire néhány 4—5 emeletes bérház felépült, a tabániak legnagyobb része már elhelyezést talált és az egész felszabadult területen megindulhat az intenzív, nagyszabású építkezés.

Miután megvannak az építési lehetőségek, a Tabánhoz nem kell már más, mint egy erős akaratú energikus fő, amely a főváros szociálpolitikai ügyosztályában fellelhető és megindulhat az építő munka, amit a legnagyobb nyugtalansággal várnak a tétlen munkáskezek tízezrei, a nyomorgó építőipar és a főváros közönségének gazdasági érdeke.