

# FŐVÁROS.

## Mi lesz a Tabánnal...?

**Irta: vitéz Martsekényi Imre szkf. bizottsági tag.**

Erre a kérdésre bizony nehéz határozott feleletet adni, mert a kérdések özöne sorakozik melléje. Lesz-e fürdőváros, avagy lesz-e Buda belvárosa a Tabán? Miből és hogyan fogják fölépíteni?

A közelmúltban már úgy volt, hogy megvalósul a Tabán fölépítése. El is készült két alternatív terv. Az egyiket a városrendezési ügyosztály készítette, a másikat Varga műegyetemi magántanár.

Megindult erre a vita, melyik jobb? A főváros illetékes bizottsága az ügyosztály terve mellett foglalt állást. A tanács leszavazta mind a kettőt. Érdekes azonban, hogy úgy az ügyosztály, mint Varga professzor ur terve *figyelmen kívül hagyta a fürdőváros megvalósítását*. De nem is tehetek róla, mert a polgármesteri leirat szerint „*a Tabán újjáépítésével kapcsolatban különleges fürdőpolitikai követeléseket nem kell támasztani*.” A városfejlesztő bizottság még azt is javasolta, hogy „*parkra a Tabán területén nem szükséges helyet fenntartani. Nem kell gondoskodni az épületeknek a fürdőkkel kapcsolatos felhasználásáról sem*.”

Több sem kellett azoknak, akik a Tabánban egy tündérváros közepén képzeltek világhírű fürdőkomplexumot vélték látni. Neki estek mind a két tervnek és erősen érveltek a fürdőváros mellett.

Természetesen ennek az álláspontnak is volt ellenzéke. Még pedig tulsúlyban. A fürdőváros pártiak alul maradtak. Pedig már gróf Széchenyi István is parkot és fürdőt akart ide építtetni. Hiába: Sic transit gloria mundi.

Mindennél érdekesebb azonban e két terv pénzügyi oldalát megvizsgálni. Vissza kell itt menni 1909-ig. A Bárczy-érához. Akkor kezdtek kisajátítani a Tabánt. A háború kezdetéig folyt ez a munka. Egyes részeket a közmunkatanács sajátította ki, de az új létesítendő sugárutal kapcsolatban ezt a terhet is átvette később a főváros, ami együtt kerekben 20 millió aranykoronát jelent. Kamatvesztéssel ez ma, ha nem is tényleg, de elméletben majd a kétszerese.

Ezzel indul a Tabán pénzügyi politikája. Most jön az említett két terv. Ha számszerű adataik hozzávetőleges középértékeit vesszük, úgy az egész Tabán építési telkeinek teljes területe kerekben 24.000 négyzetöl. Ebből jó egyharmad rész szabadon álló villák és családi házak építésére szánt telek, a Tabán magasabb fekvésű részein egyenként cca 200—250 négyzetöl kiterjedéssel. Nem egészen kétharmada az építési telkeknek, a Tabán alsó részein pedig zárt sorú építkezéseket szolgálja és egy-egy ilyen telek nagysága 100 és 200 négyzetöl között mozog. A villatelkek árai 150—200 pengős ölenkénti árral, a bérháztelkek pedig 200—900 pengős árral vannak kalkulálva, ami azt jelenti, hogyha a város minden telket ilyen előbb megadott jó áron el tud adni, idők folyamán 9—9 és félmillió pengő bevételhez jutna. Ez az összeg éppen annyi, mint amennyi a Tabánban létesítendő közművekre szükséges. Tehát itt a mérleg, ha egy kis jóakarattal is, de egyensúlyban levőnek látszik, föltételezve, hogy ezen magas telekárakat a mai viszonyok mellett a közönség meg is tudja fizetni.

Az összes telkek beépíthető területe 40.000 négyzetméter körül lett felvéve, a beépíthető köbtartalom pedig megközelíthető számítással 650.000 légméter tesz ki, ami egy átlagos lakástípusra átszámítva hozzávetőlegesen 1200 db 3 szobás lakásnak felel meg. Az építési költség — beleértve a villanegyed külön föld- és kerítés munkáit, 22 millió pengőre tehető.

Vagyis a telekár és építési költség, átírási és

illetékdijakkal együtt 33 millió pengőt tesz ki. Ez az összeg oszlik el 1200 drb 3 szobás lakásra. Ugyanakkor azonban meg kell említeni, hogy 11.000 lakás Budapesten üres.

Egy 3 szobás lakás mai évi bérét 1500—2000 pengőre véve, a 33 millió bruttó hozadéka 2.1 millió pengőt eredményez, amiből a tapasztalat szerint 10% üres lakásokra még levonandó s így azt mondhatjuk, hogy az egész befektetés bruttó 5—6%-ot jövedelmezne. Ha ebből tapasztalat szerint lakbér-csökkenésre és karbantartásra is levonunk valamit, úgy legjobb esetben 4—5% lehet a bruttó hozadék. Üzletekből eredő jövedelmekre itt, ahol a belváros pár perc alatt megközelíthető, a tabáni hegyoldalon alig lehet számítani, itt legfeljebb egy-két utca jöhet ilyen szempontból tekintetbe. Ha már most ebből az előbb számított 5—6%-ból, illetve 4—5%-ból, az építési kölcsönök kamatait és amortizációt, továbbá karbantartást, vízdíjakat és illetékeket levonjuk, nehezen állapítható meg, hogy egyáltalán marad-e valami.

Az egész kalkuláció úgy is csak abban az esetben állhat meg, ha az adómentességet jövőre is meghosszabbítják.

Beavatottak már tudni is vélik, hogy *jövőre már csak a Tabán kap adómentességet, ami természetesen élénk elkeseredést vált ki az építőipar és építeni szándékozók körében*, mert az egész Tabán, ha teljesen beépítik, akkor is csak 140 épületről volna szó, amit az adókedvezmény érint, amellet *méltánytalan volna, hogy a lakosságnak és vállalkozóknak éppen azon jómódu része kapna csak adómentességet, akik ilyen drága helyen építkezni tudnak* s így még ha minden jól is megy, akkor sem valószínű, hogy az építkezési kedv éppen az előbbi számítások tekintetbe vételével itt valami nagy talajra találna, amivel párhuzamosan természetesen az építőipar sem áltathatja magát egy évek óta várt fellendüléssel a Tabán ilyen módon való felépítésével kapcsolatban.

Az eddigi tervek pénzügyi mérlege ezek után tehát úgy fest, hogy a fővárosnak eddig a kamatveszteségekkel közel 40 milliójába van a Tabán — kell még hozzá 33 millió — és effektíve jövedelmezni alig fog valamit.

A 33 millióból 9 milliót a főváros vezetőségének kell előteremtteni, ezt azután a telket venni szándékozó közönségnek kell megfizetni illetékekkel együtt és ha építkezni is akar, úgy még vagy 22 milliót kell előteremttenie.

Elég nehéz feladatnak látszik. A mai nehéz viszonyok között nem valószínű, hogy ilyen módon egyhamar megoldható volna ez a kérdés és hogy az építőipar ez uton rövid időn belül számottevő munkához is jusson, nagyon is kétséges.

Lehet, hogy a főváros tanácsa is erre gondolt, mikor most új tervpályázatra írta ki a Tabánt, de ebben a pályázatban is az a tendencia dominál, hogy a Tabánt bérházakkal és villákkal kell teleépíteni. *A fürdőváros problémája itt sem szerepel*. Sokan nem is néznek nagy optimizmussal a pályázat elé. Mondják is: talán lesz még egy pályázat? Hátha harmadszorra sikerül valami jobbat kisütni.

Most talán egy pár kis parksáv fogja csak élnítenni a Tabánt. Ezenkívül a Rácfürdő környékén volna egy kis rész fürdő céljaira fenntartva. De már ez is haladás.

Mi sem természetesebb, mint hogy ebből az elgondolásból *kimaradt mindaz, amit nemcsak a magyar, de a külföldi és különösen az északi államok balneológusai vártak a Tabán megépítésével kapcsolatban és várt Budapest lakossága a Tabánnak mint fürdő- és gyógyhelynek idegenforgalmától* pénzben, valutában, építkezésben és fellendülésben.

Mert bármily szépek és jók is műszaki szempontból az eddig elkészült tervek, tagadhatatlan, hogy a közönség nagy részében csalódást keltettek. Szinte beidegződött már az a gondolat, hogy a Gellért-, Rudas- és Rácfürdő, a Tabánban elképzelt nagyszerű gyógy- és üdülőberendezésekkel, a Gellérthegy és budai Dunapart bekapcsolásával és szerves egységgé való tömörítésével, világhírű gyógyvizeink minden oldalú kihasználására alapított vállalkozásokkal és külföldi érdekeltségek bekapcsolásával, nagynevű orvosaink vezetése mellett, a világ egyik legszebb fekvésű és minden kényelmet, szórakozást, gyógyulást szolgáló, nagy idegenforgalmat lebonyolító és busás hasznot hajtó világrüldőhelyet lehetne létesíteni. Hogy miből? Erre nézve annyi terv, gondolat, kül- és belföldi ajánlat forog közkézen, hogy egy kis tájékoztató újságcikk keretein nagyon is túlnőne és javarészt már a közönség ugyis ismeri. De azt is bátran kérdezhetjük, miből fogják a jelenlegi tervek szerint fölépíteni a Tabánt?

Mindenekelőtt áll azonban az a megállapítás, hogy soha még annyit használni, vagy ártani nem lehetett Budapestnek, mint ezzel a kérdéssel kapcsolatban.

A németek szerint Magyarországon vannak a világ leggazdagabb gyógyforrásai, de sietve teszik hozzá, hogy a magyarok nem értenek azok kihasználásához. Egy ízben *Kovács házy* tanácsnok is azt mondotta, hogy Budapest még csak a források városa és hogy ezeket kihasználhassuk, fürdővárossá kell tenni. Hozzáfűzhetném, de nem tabáni bérháznegyed építésével.

Az élet nekünk szegény magyaroknak is felkinálható lehetőségeket és alkalmat. Csak el ne mulasszuk kihasználni azokat!