



Tématerület: Környezetvédelem, városfejlesztés
Altéma: területhasználát, területfejlesztés
Belváros revitalizációja



BP Műhely

Városháza



Alapdokumentum

Háttérdokumentum

1 Összefoglaló és a dokumentum célja

A dokumentum a budapesti Központi Városháza múltját, jelenlegi állapotát és jövőbeli fejlesztési lehetőségeit mutatja be. A Városháza szimbolikus jelentőséggel bír, egyszerre képviseli a történeti múltat és a modern városigényeket. Az épület jelenleg részben felújított, de műszaki és funkcionális adottságai nem mindenben felelnek meg a korszerű városigazgatási elvárásoknak.

Történeti háttér: Az épületegyüttes 18. században Invalidusházként épült, majd kaszárnya, később fővárosi hivatal lett. Az évtizedek során többször átalakították, bővítették, a II. világháború után helyreállították. Számos tervpályázat született a befejezésére és korszerűsítésére, köztük 2009-ben Erick van Egeraat díjnyertes terve, amely modern városépítészeti megoldásokkal kívánta integrálni a környező városszövetbe.

Meglévő állapot: Az épület területe közel 40 ezer m², amelynek fele beépített. Az utóbbi években kisebb felújítások zajlottak, a homlokzat javításától részleges műszaki korszerűsítésekig. Az épülettömb hasznos alapterülete 60 883 m², főként irodai, közlekedési és raktárfunkciókkal. A Városháza-park és a „pop up park” ideiglenes megoldásai az udvar funkcionális hasznosítását célozzák, de a hosszú távú rendezés továbbra is nyitott kérdés.

Fejlesztési alapelvek: A jövő városházának egyszerre kell funkcionális, ügyfélbarát és közösségi térként működnie. Az európai hagyományokhoz igazodva nemcsak hivatali, hanem kulturális, kereskedelmi és vendéglátó funkciókkal is bővíthet.

Fejlesztési modellek: Négy fő lehetőség került elemzésre:

- A meglévő épület felújítása és korszerűsítése (22 Mrd Ft beruházási kiadás, mérsékelt üzemeltetési költség).
- Felújítás és új szárny építése a Károly körút felé (51 Mrd Ft beruházási kiadás, jelentősen bővíthető bérbeadható területekkel).
- Az épület értékesítése és a Váci utcai „Új Városházába” költözés (egyszeri bevétel: 51,8 Mrd Ft, de folyamatos bérleti költségek).
- Értékesítés és új városháza építése rozsdaovezetben (107,5 Mrd Ft beruházási kiadás, magasabb bevételi potenciál).

A dokumentum célja tehát, hogy a Városháza jövőjéről olyan döntés-előkészítő anyag készüljön, amely történeti, városépítészeti, pénzügyi és társadalmi szempontból is megalapozza az alternatívákat (felújítás; bővítés; részbeni/egészbeni értékesítés és költözés; új városháza építése). A dokumentum aktualitását a Városháza park (nyitott, közösségi városi főtér) előkészítésének előrehaladása adja, amely 2025-ben engedélyezési szakaszban jár, 2026-ban tervezési feladatok, majd optimistán 2028-tól kivitelezési munkák várhatóak.

Kulcsszavak: Városháza, történeti épület, városfejlesztés, funkcióbővítés, beruházási alternatívák, városépítészeti, közösségi tér, pénzügyi modellek

Tartalom

1	Összefoglaló és a dokumentum célja	2
2	Jövőkép.....	4
2.1	A Városháza, mint a város tükre.....	4
2.2	A Városháza jövőképe.....	4
3	Meglévő állapot, problémafeltárás.....	4
3.1	Történeti áttekintés, korábbi tervpályázatok.....	4
3.1.1	Az Invalidus-ház (1716–1787)	4
3.1.2	A Károly-kaszárnya (1784–1897).....	5
3.1.3	A Fővárosi Hivatal épülete (1899-)	5
3.2	Tervelőzmények	7
3.3	Műszaki állapot	8
3.4	A Városháza-telek állapota	9
3.4.1	Városháza park.....	9
3.4.2	A „pop-up park”	10
3.4.3	Merlin színház épülete	11
4	Tervezett állapot.....	12
4.1	Általános tervezett állapot, tervezési alapelvek.....	12
4.2	Városépítészeti, urbanisztikai összefüggések	13
4.3	Változatelemzés, vagyongazdálkodási alapelvek	13
4.3.1	Fejlesztési modellek.....	14
4.4	Területkimutatás.....	15
4.4.1	Használatban lévő alapterület.....	15
4.4.2	Használaton kívüli alapterület.....	16
4.4.3	Új beépítés, meglévő épület felújítása.....	16
4.4.4	Stílusban tervezett kiépítés.....	17
4.5	Funkcióelemzés.....	17
4.6	Pénzügy.....	18
4.6.1	Főbb mennyiségek a különböző változatokra.....	18
5	Jó példa: „Élő városháza”	18
6	Összegzés.....	20
7	Felhasznált irodalom.....	20

2 Jövőkép

2.1 A Városháza, mint a város tükre

A Központi Városháza a jelenlegi belváros szívében található, építéskor azonban a történeti város peremén, az Országút mentén helyezkedett el. A fejlődő modern főváros az elmúlt 150 évben körbeölelte a történeti városmagot, jelképesen ezzel a Városháza épülete a múltat és jövőt összekötő vonalra került. Egy-egy városháza hú tükre annak, hogy a városvezetés hogyan viszonyul saját otthonához, mind az adott településhez, mind a polgármesteri hivatalhoz? A válasz ebben az esetben: bizonytalanul. Az épület homlokzatfelújítás, műszaki modernizáció nélkül pusztul, évek óta szó van Városháza park építéséről, de előrelépés nem történt. A tervek szerint épül viszont az új parkhoz csak részben illeszkedő Városháza Passzázs, valamint megépült a szándékoltan ideiglenes Pop-up park. Mindezek apró részletmegoldások, átfogó koncepció és átható szándékok nélkül. Az elmúlt 5-10 évben az ország számos vidéki 30 ezer fős települése nagyobb kiterjedésű parkokat épített fel, mint a tervezett Városháza park területe, melyre a városvezetés a zöld- és klímaharc védjegyeként tekint.

2.2 A Városháza jövőképe

Egy városháza mindig több mint egyszerű hivatali épület, a polgári eszmény, a város ethoszának szimbóluma. Ennek megfelelően a városházák földszintjein gyakran boltok működtek, a német városházák szinte mindegyikében található egy Ratskeller, vagyis egy nívós étterem, ahol a város vendégei (vagyis mai szóval a turisták) fogyaszthatnak.

3 Meglévő állapot, problémafeltárás

3.1 Történeti áttekintés, korábbi tervpályázatok

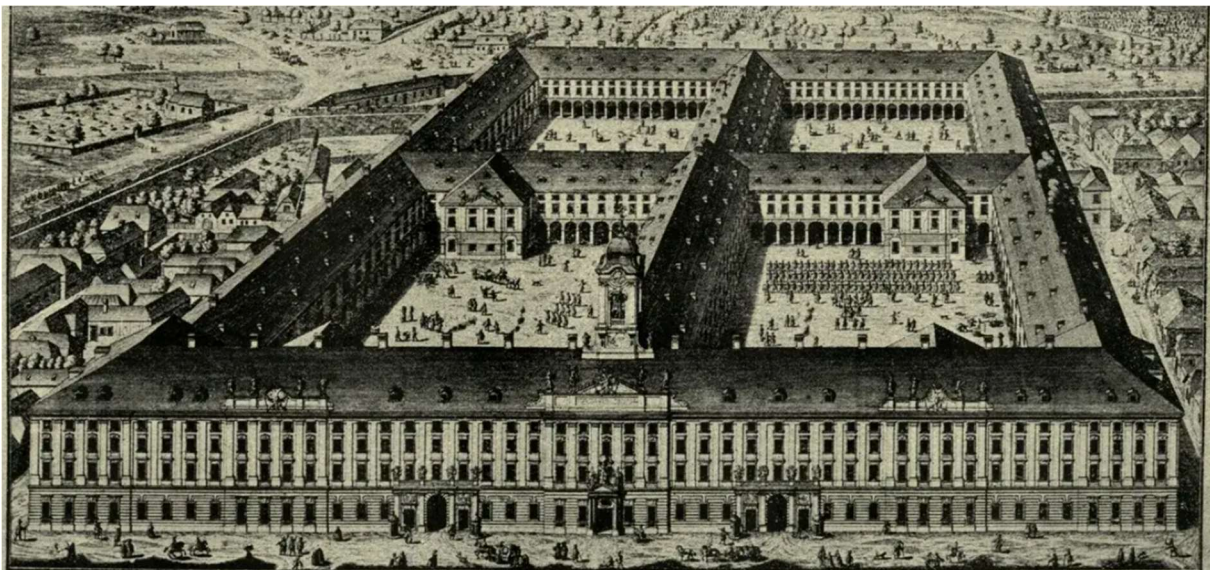
3.1.1 Az Invalidus-ház (1716–1787)

A Habsburg Monarchia idején VI. Károly császár, III. Károly néven magyar király és udvari haditanácsa a törökkel folytatott harcok lezárása után a birodalom területén csellengő, munkaképtelen, rokkant és hajléktalan katonák számára egy invalidus-ház létesítése mellett döntött. Az építés helyszínéül a távolabbi Pestet jelölték ki. A pesti városfal melletti területen 1716-ban kezdődhetett meg az építkezés a telekrendezések után, Hölbling János budai építőmester és Fortunato de Prati kamarai mérnök 2000 fő befogadására alkalmas épülettervei alapján. 1722-ben 5 évre pénz hiányában leállt az építkezés. 1727-ben az építkezés folytatását Anton Erhard Martinelli építőmesterre bízta, aki már 4000 fő befogadására alkalmas épület kialakításán dolgozott, 1729-ben 300 embert el is tudtak szállásolni. 1735-ben elkészült a templom és a főhomlokzat, 1741-re az épülettömb kiépült a városfalig és ekkor ismét leállt az építkezés, mert a városi tanács a városfal bontását nem engedélyezte. Az épületben már több mint 2500 ember élt, saját iskola és kórház, valamint pékség és mészárszék is működött a 4 hektáros területen. A túlszűfoltta

vált épületet 1783-ban kiürítették, a rokkantakat Bécstől még félreesőbb helyre, Nagyszombatra költöztették. II. József császár Franz Anton Hillebrandt udvari főépítészre bízta meg az épület kaszárnyává történő átalakítására.

3.1.2 A Károly-kaszárnya (1784–1897)

Az épület átalakítása idején a környező utcák szabályozása is megtörtént, a városfalon kapukat nyitottak. Hillebrandt tervei szerint 1784-ben a templomot exsecrálták, vagyis megfosztották felszentelt jellegétől, majd a helyiséget három szintre osztották. Az együttesben gránátosokat helyeztek el. 1826–1830 között a telek északi oldalán felépült az egyemeletes, majd 1868-ban újabb emelettel magasított és 1870–1885 között a Károly körút felé is kibővített kaszárnyaépület.



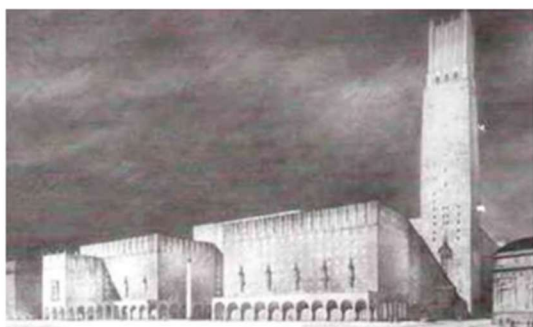
1. Ábra: 1740-ből származó metszet a tervek szerint kiépülő épülettömbről, mely ebben a formában nem valósult meg. forrás: <https://enbudapestem.hu/2021/11/08/invalidus-haztol-varoshazaig-a-varoshaza-tomb-tortenete>

3.1.3 A Fővárosi Hivatal épülete (1899-)

A főváros 1894-ben szerezte meg a Károly-kaszárnya tulajdonjogát, miután a belvárosban álló régi városháza bontása után szükség volt egy új hivatali épületre. Felmerült az épület bővítésének vagy elbontásának gondolata is, illetve a telken egy új, reprezentatív városháza megépítése. Erre 1898-ban pályázatot is kiírtak, ám addig ideiglenesen beköltöztek az épületbe. A költözés azonban végül véglegessé vált. Az épületet az elkövetkező évtizedekben folyamatosan bővítették, udvari pavilonokat emeltek. A két háború közötti békés időszakban a városvezetést folyamatosan foglalkoztatta az épület befejezésének és átalakításának gondolata. 1940-ben építészeti tervpályázatot is kiírtak. A pályázók megőrizték az épület eredeti keretes beépítését, és szükség szerint belső tagolásokkal udvarok egész sorát alakították ki.

A pályázati tervek érdekessége, hogy az épület megjelenését, a homlokzat kialakítását illetően nagyon eltérő elképzelések születtek: a klasszicizáló, az eredeti homlokzatot részben megőrző megoldásoktól egészen a modern homlokzatképzésig. Ugyanakkor két építészeti elem az összes pályaműben megjelenik, melyek közül a leghangsúlyosabb a torony. A torony funkcionális szükségessége az 1940-es években bizonytalannak tűnt, ám ha figyelembe vesszük, hogy ebben az időben a város szinte minden jelentősebb középülete és lakóháza kisebb-nagyobb tornyot viselt homlokzatán, akkor a városháza impozáns tornyának megépítése szükségszerűnek tekinthető. A pályázatokban visszatérő építészeti elem volt az árkádsor, amely az európai építészet történetében szinte kötelező tartozéknak számít. A földszinti árkádsor évszázadokon át az adott város ütőereként, az üzleti élet központjaként működött, napjainkban pedig – ahol fennmaradt – inkább turisztikai funkciókat tölt be.

Városháza tervpályázat – 1940.



Kertész K. Róbert és Weichinger Károly



Medgyaszay István terve



Körmendy Nándor terve



Fridrich Lajos terve

2. Ábra: Városháza tervpályázat – 1940 (forrás:
https://archiv.budapest.hu/Documents/Barts_tanulmany_2020_10_23.pdf)

Az épület a II. világháború során súlyos károkat szenvedett. A Károly körúti szárny nagy része elpusztult, és az udvari pavilonok komolyan megrongálódtak. A

helyreállítás 1949-ben, Gerő László tervei alapján kezdődött meg. A korábbi templomszárny helyén, a felső két szint egybenyitásával alakították ki a dísztermet. Az eredetileg kétemeletes, súlyosan megrongálódott keresztszárnyra 1949–1950 között két modern stílusú emeletet építettek Pfannl Egon tervei szerint. Az épület utolsó nagy rekonstrukciója a hatvanas években zajlott. Ekkor jött létre a Károly körúti szárny helyén a bazársor, amelyet 2005-ben bontottak el.

3.2 Tervelőzmények

A Városháza és környezete fejlesztésére 2008 áprilisában írtak ki tervpályázatot. A kétfordulós pályázat második fordulójába jutott 18 pályázónak az addigra lebontott bazársor és a korábbi városfal közötti területre kellett egy modern városközpontot terveznie, amely kulturális, közösségi és önkormányzati funkcióknak is helyet ad. A pályázat nyertese a világszerte elismert, Budapesten is alkotó holland építész, Erick van Egeraat lett.

Az Egeraat-féle győztes terv visszaidézi az Invalidus-ház eredeti tömbbeépítését: a Károly körút felé homlokzatot alakít ki, valamint részben beépített, részben átjárható árkádsort emel. A mai parkolódvarban pengefal felépítésével jelzi Pest egykori városfalát, miközben visszabontások révén összenyitja a háztömb udvarait, átjárhatóvá téve és a városszövetbe integrálva a korábban bezárkózó épületet.

Szemelvények a 2009-es pályázat díjazott terveiből:



3. Ábra: I. díj: Erick van Egeraat terve



5. Ábra: II. díj: Archikon Kft.terve (forrás: <https://epiteszforum.hu/erick-van-egeeraat-epiteszirodaja-a-varoshaza-forum-palyazat-gyoztese>)



7. Ábra: Kiemelt megvétel:Zoboki-Demeter és Társaik terve (forrás: <https://epiteszforum.hu/erick-van-egeeraat-epiteszirodaja-a-varoshaza-forum-palyazat-gyoztese>)



A 2009. évi pályázati tervek jellemzője, hogy az épület főhomlokzatát a jelenlegi Városháza utcáról a nagyforgalmú Károly körútra helyezik át. Az Egeeraat-féle terv Károly körúti, nyitott, 21. századi homlokzatával szervesen kapcsolódik a történelmi kaszárnyaépülethez. A díjazásban és kiemelt megvételben részesült további tervek önálló, a meglévő épületre nem reflektáló, ám hangsúlyos és látványos építészeti megoldásokat kínáltak.

3.3 Műszaki állapot

Az elmúlt években több felújítás történt, 2022-ben a vakolatjavítások mellett teljes homlokzati felújítást végeztek az ablakok javításával együtt. 2025 áprilisában kiválasztották a kivitelezőt az épület részleges felújítási munkáira, amelynek tervezett költsége 1 milliárd forint.

3.4 A Városháza-telek állapota

A telek területe 39.690 m², jelenlegi beépített területe 15.788 m², ami 39,77%-os beépítettséget jelent, a HÉSZ szerint megengedett 80% beépítettség felét. Bor Ferenc (Hild-Ybl Alapítvány) 2009-ben készült Tudományos Dokumentációja a keresztzárny magastetős visszaépítését és az árkádsor megnyitását, valamint a tűzoltóság és a transzformátorépület (Merlin) bontását javasolta. A Műemléki Tanácsadó Testület 2016-os konzultációs szakértői véleményében új elemként jelent meg a középkori városfal bemutatásának javaslata. A szakvélemény szerint az egykori kápolnatér alsó térszíneit a közönségforgalom számára nyitnák meg, és átjárhatóvá tennék a II. és a III. udvart. Emellett a keresztzárny magastetős visszaépítése mellett a Károly körüti utcavonalas beépítés helyreállítását is javasolták.

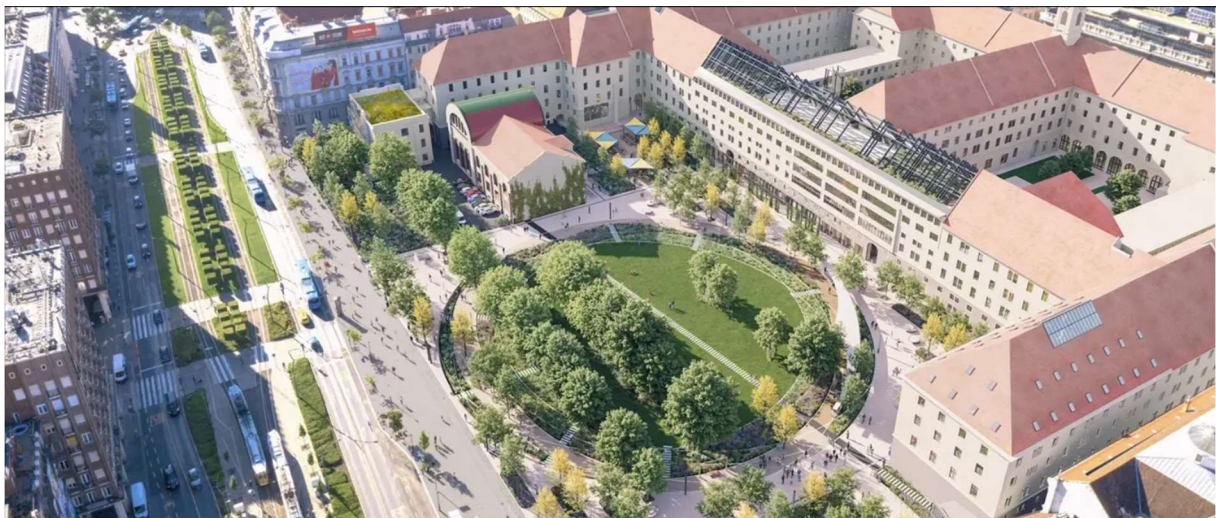
3.4.1 Városháza park

2021-ben Karácsony Gergely főpolgármester jelentette be, hogy megújítják a Városháza parkolójának helyét, és ott Budapest új főterét alakítják ki, Városháza Park néven. A fejlesztésre kiírt tervpályázat győztese a Lépték-Terv Tájépítész Iroda pályaműve lett.

A Városháza park elfogadott koncepcióterve (8, 9. ábra) egy kör alakú térség köré szerveződik: a keringés önmagunk körül zajlik, a zöld területbe nem lépünk be, csak szemléljük, és nincs is semmi vonzó, amiért a forgalom közepén elhelyezkedő zöldbe bemennénk. A koncepció önmagáért való, egyfajta „hiábavalóság”, ráadásul lehetetlenné tenné, illetve jelentősen megnehezíteni az Egeraat-féle, valóban illeszkedő és egyben előremutató terv megvalósítását. A 2021-es ütemezés szerint az új főtérnek 2024-re kellett volna elkészülnie, ám 2025 nyarán a kivitelezés még nem kezdődött el. Bár az akkori hírek szerint a budapestiek már 2024-ben birtokba vehették volna a parkot, a kialakítás várhatóan csak 2026-ban kezdődhet el.



8. Ábra: (forrás <https://budapest.hu/hirek/2025/01/21/bemutatjuk-a-varoshaza-park-elkeszult-koncepcioterveit>)



9. Ábra: (forrás: <https://budapest.hu/hirek/2025/01/21/bemutatjuk-a-varoshaza-park-elkeszult-koncepcioterveit>)

3.4.2 A „pop-up park”

A volt Merlin Színház épülete mögött 2024 májusában ideiglenes parkként megnyílt a Városháza pop-up park. A parkban védőtakarás nélküli „felnőtt-

homokozók”, farostlemez ládában elhelyezett növények találhatóak, a területen gyakorlatilag nincs árnyék. A park kialakítása annak szándékoltan ideiglenes jellegével magyarázható. Bútorozása, stílusa szervesen kapcsolódik a szomszédos bulinegyedhez, így vonzza annak közönségét is. A „Budapest Te meg Én” Facebook oldal, ahol a pop-up park 2024-es programjait előre jelezték, 2024 októberében a következő hírt tette közzé: „Hatalmas öröm és büszkeség: Budapest új közösségi terét, a Városháza pop-up parkot a hat legjobb közé választotta a City Nation Place Award zsűrije Best Placemaking Initiative kategóriában.

A placemaking a városi terek emberi és közösségi fókuszú formálása, ahol a minőségi időtöltés kerül előtérbe, megteremtve a kapcsolódás lehetőségét. A Fővárosi Önkormányzat és a Budapest Brand Zrt. ebben a kategóriában nevezte a Városháza pop-up parkot, ami játékaival, vendéglátóhelyével és programjaival május óta nyújt kikapcsolódást a városlakók számára.”

A díjátadót november 7-én tartják Londonban, drukkoljatok nekünk!” De november 8-án az oldal csak a díjátadóról tudósított, az eredményről nem. Az oldal utolsó bejegyzése 2025. február 27-i volt, majd a Budapest Branddel együtt leállt.



10. Ábra: (forrás: <https://telex.hu/belfold/2024/05/18/pop-up-park-varoshaza-budapest>)

3.4.3 Merlin színház épülete



11. Ábra: A bazársor, az udvari épületek és a trafóház 1969-ben a Fővárosi Tanács udvarán. (Forrás: forrás: <https://150.budapest.hu/megujult-a-merlin-epulete>)

Az örökségvédelmi szakértők 2009-ben az Építészeti Tudományos Dokumentációban, majd 2016-ban Szakértői Véleményben a Transzformátorházból kialakított Merlin Színház épületének bontását javasolták. A főváros azonban érzelmi döntésként kezelve a színházépület sorsát 2023-ra felújította az épületet. Az art deco ipari épület 1928-ban épült, de 1960-ra funkcióját veszítette a város elektromos hálózatának bővülésével. 1962-ben, felújítás után a Fővárosi Tanács Klubjaként nyílt meg, majd a rendszerváltást követően, 1991-ben Jordán Tamás és Lázár Kati művészpár vezetésével a klub helyén megalakult a Merlin Kulturális Központ, amely 20 évig működött, majd bezárt. A már említett felújítás során a feldarabolt belső tereket ismét egybenyitották, így világossá válta az épületbelső, amely a legkülönbözőbb kulturális eseményeknek adhat otthont.

4 Tervezett állapot

4.1 Általános tervezett állapot, tervezési alapelvek

Az „élhető városok” a városi polgárok számára megközelíthető, nyitott, problémáikat gyorsan és praktikusán kezelő, ugyanakkor a városi tradíciókat is képviselő városházát igényelnek. A digitalizáció mámora után egyre inkább igényeljük az emberi hangot, a közvetlen ügyintézetést. A jövő városházája nem csak az interneten létezik, kényelmes ügyfélszolgálattal, a fővárosi üzemeltetésű cégekről és kulturális intézményekről információs pontokkal rendelkezik. A jövő városházája nemcsak az ügyintézés helyszíne, hanem a tradíció és a kultúra

közvetítője, találkozási pont is. A városháza város arca: építészeti minőségében, környezetrendezésében és fenntartásában képviseli azt az ideát, amelyet az egész várostól elvár, és amelynek megvalósítására törekszik.

4.2 Városépítészeti, urbanisztikai összefüggések

Nem vita tárgya, hogy minden európai polgári városnak szüksége van egy városházára, aminek építészeti kialakítása méltóságot és komolyságot sugároz, ugyanakkor minden városlakó polgár számára is egyfajta "otthon" érzését nyújtja. A városháza-építészetnek nagy hagyománya van: pompázatos, büszke városházák egész sora található Európa szerte és hazánkban is, sokszor még viszonylag kis települések is meglepően nagy városházával rendelkeznek. Budapesten éppen ez a jelképes épület hiányzik. Korábban ugyan állt ilyen, ám az Erzsébet-hídhöz kapcsolódó városrendezés áldozatául esett. A Váci utcai Új-Városháza rendkívül nívós, Steindl Imre által tervezett épület, de nem képes betölteni a városháza funkcióját. A Központi Városháza történetileg értékes épület, amely a Belváros, a Városház utca felé kifejezetten elegáns homlokzattal rendelkezik, ám éppen a mai város felé, a Károly körút-Madách tér irányában teljesen megoldatlan. A Károly körút-Madách tér fontos térfalának hiánya komoly problémát jelent, amit a korábbi Városháza-pályázatok során pótolni igyekeztek. **A most tervezett Városháza park ezt a problémát nem képes kezelni. A probléma alapvetően építészeti és városépítészeti eszközökkel kezelhető, nem pedig pusztán tájépítészeti megoldásokkal.**

4.3 Változatelemzés, vagyongazdálkodási alapelvek

Az elmúlt években a kedélyeket borzoló hír volt, hogy a hivatal eladná saját épületét. A felvetést érdemes körbejárni. Felvetődik a kérdés, alkalmas-e a meglévő helyen a meglévő épület egy modern városházának? Elképzelhető-e egyáltalán más helyen, más épületben a jövőben a főváros háza? Mivel a városháza egyben jelkép is ezért a praktikus szempontok mellett mindenképpen szükséges az ideológiai mérlegelés is. Az épület maga jelentős építészeti érték hordozója, a telek a belváros szívében pótolhatatlan érték. Ugyanakkor az épület történelmi múltja (ház harctéri rokkantaknak, kaszárnya az elnyomó katonaságnak) sokak számára nem indokolja az épülethez, mint városházához való ragaszkodást. Ha azt mérlegeljük, hogy az épület maga a főváros jelképévé vált-e, vagyis bármelyik budapesti polgár egy fényképen azonnal felismeri-e a főhomlokzatot, és a főváros igazgatásával azonosítja-e, a válasz bizonytalan. Kérdés, hogy a főváros virágzó időszakainak (1870–1910, 1930–1940) várospolitikai története kötődik-e a házhoz, sugallva a jövő számára a fejlődés ígérését. A válasz erre a felvetésre, csak részben igen. Ugyanakkor a főváros házát a budapestiek többsége a történelmi városmagon belül képzelel el. A belvárosban azonban a városháza telkén kívül nincs más potenciális fejlesztési terület.

4.3.1 Fejlesztési modellek

4.3.1.1 A meglévő épület felújítása és korszerűsítése

A meglévő épület felújítása és műszaki korszerűsítése nemcsak hasznos, hanem „a jó gazda” szemléletet és a folytonosság pozitív üzenetét is hordozza. A felújítás mellett a tetőtér beépítésével új irodaszint alakítható ki: a jelenlegi 26 788,52 m² irodaterület megközelítőleg 9 900 m²-rel bővíthető. Ez lehetővé teszi a teljes földszint és a Bárczy utcai épületszárny kiadását, folyamatos bevételt generálva az Önkormányzat számára.

4.3.1.2 Épület felújítása, bővítése és az épület részbeni értékesítése

Az „A” változat a Bárczy utcai szárny mellett új épülettel történő bővítést irányoz elő. A Károly körúton a passzázs megépítésével a városházának impozáns, 21. századi főhomlokzata alakítható ki a Kiskörút felé, miközben jelentős mértékben növelhető (a meglévő üzlet és irodaterület megduplázható) a bérbeadható üzletek és irodák területe. A telek megosztható, ha a korábbi városfalon kívülre eső területet külön telekként alakítjuk ki, akkor annak területe mintegy 8 300 m². Még ebben az esetben sem érné el a városháza telkén a beépítettség a 80%-ot, csak 50% lenne. A Károly körút felé eső telekre 6 640 m² beépített alapterületű, összesen 45 650 m² bruttó szintterületű épület építhető, önálló irodaházként.

4.3.1.3 Az épület jelenlegi állapotában történő értékesítése és a Váci utcai „Új Városházába” költözés, valamint irodák bérlése

Az épület értékesítése az Önkormányzat számára jelentős, egyszeri bevételt eredményezne. A városháza eladása a városlakók számára csak abban az esetben válna elfogadhatóvá, ha a vételárból valami hasznos és jelképes beruházás valósulna meg, valamint, ha a jövőben a városháza üzemeltetési költségei az eddigiekhez képest lényegesen csökkennének.

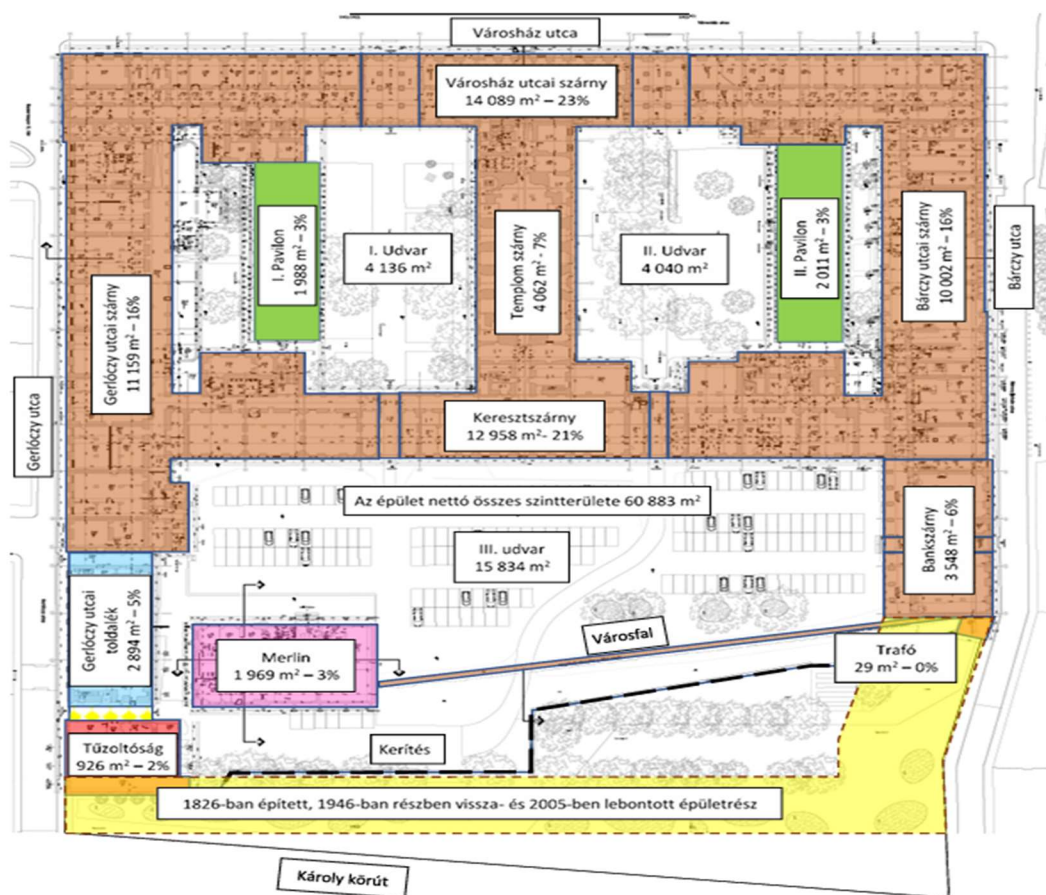
1870–75 között Steindl Imre tervezte a Budapest V., Váci utca 62–64. szám alatti telekre a kiemelkedő építészeti értéket képviselő Új Városházát, mely Budapest első nyerstéglá és kerámia burkolattal ellátott homlokzatú épülete. A pince, földszint és három emelet kialakítású épület 1868-óta a Magyar Állam tulajdona. Jelenleg Budapest Főváros Kormányhivatala az épület használója, míg díszterme és kapcsolódó helyiségei a Főváros ingyenes használatában állnak.

Az épületben 300 munkatárs helyezhető el, további mintegy 500 munkatárs számára azonban irodabérlés szükséges.

4.3.1.4 Az épület jelenlegi állapotában történő értékesítése és új városháza építése egy rozsdáövezeti területen

A városháza eladásából származó bevételből rozsdáövezetben történő új városháza építése szimbolikus cselekedet, egy rozsdáövezetben kiemelt fejlesztés generálása a városlakók számára elfogadható, a mindenkori kormányzat számára támogatható beruházás lehet. Ez a változat azonban számos kérdést is felvet: kulcsfontosságú lenne a méltó helyszín és építészeti forma megtalálása.

4.4 Területkimutatás



12. Ábra: forrás: https://archiv.budapest.hu/Documents/Barts_tanulmany_2020_10_23.pdf

4.4.1 Használatban lévő alapterület

Az egyes szárnyak nettó alapterülete:

	Pince	Földszint	Mezzanin	I. emelet	II. emelet	III. emelet	IV. emelet	Összesen:	
Bank szárny		474,21	364,85	678,95	652,97	658,44	718,25	3 547,67	6%
Bárczy szárny	176,66	2 054,47	1 784,60	2 028,08	1 918,57	2 039,73		10 002,11	16%
Gerlőczy szárny	128,42	2 528,87	1 410,92	2 313,06	2 322,25	2 455,09		11 158,61	18%
Gerlőczy toldás	257,72	555,64	481,82	536,12	520,03	542,53		2 893,86	5%
I. udvari pavilon		625,73	645,97	716,82				1 988,52	3%
II. udvari pavilon		672,64	659,24	679,50				2 011,38	3%
Kereszt szárny	177,23	1 653,35	932,09	1 246,57	1 324,76	1 461,54	1 399,76	8 195,30	13%
Merlin	657,12	636,46	685,71					1 979,29	3%
Templom szárny	535,03	1 013,24	37,09	1 299,16	729,83	423,18	24,90	4 062,43	7%
Transzformátorház		28,61						28,61	0%
Tűzoltóság		353,49	277,16	295,68				926,33	2%
Városháza szárny	1 937,91	2 991,41	209,15	2 617,76	2 887,98	3 316,51	128,49	14 089,21	23%
Összesen:	3 870,09	13 588,12	7 488,60	12 411,70	10 356,39	10 897,02	2 271,40	60 883,32	100%

13. Ábra: Az egyes szárnyak nettó alapterülete (forrás: https://archiv.budapest.hu/Documents/Barts_tanulmany_2020_10_23.pdf)

<i>használati funkció</i>	<i>területi arány az épület egészéhez viszonyítva %</i>	<i>a funkció összterülete m²</i>
iroda	44	26 788,52
közlekedő	26	15 829,58
raktár	10	6 088,30
üzemvitel	8	4 870,64
mosdó	3	1 826,74
volt Merlin - trafóház	2	1 217,66
Tűzoltóság	2	1 217,66
tárgyaló	1	608,83
étkező	1	608,83
ügyfélszolgálat	1	608,83
üzlet	1	608,83
galéria	1	608,83
Az épülettömb hasznos alapterülete összesen		60 883

1. Táblázat: Az épülettömb hasznos alapterülete

4.4.2 Használaton kívüli alapterület

A nagy területet elfoglaló közlekedők a történelmi épületek sajátosságai, más funkcionális hasznosításukra nincs igazán jó megoldás. Ugyanakkor alkalmasak lehetnek az Önkormányzat presztízsét emelő időszakos kiállítások, illetve igényes várakozó helyek kialakítására. A raktárak és üzemviteli területek közel 11 000 m²-nyi területet rejtnek, amely tovább hasznosítható. Emellett a jelenleg beépítetlen tetőtérben további mintegy 9 900 m² hasznos alapterület alakítható ki.

4.4.3 Új beépítés, meglévő épület felújítása

Erik van Egeraat 2009-es győztes pályaműve befejezte Martinelli barokk épületét, mintegy megépítve a 18. századi épülettömeget, azonban ezt határozottan mai formanyelven tette. A terv szerint a teljes épület átjárhatóvá vált volna, a belváros felé eső udvarok zártabbak, míg a Károly körút felőli udvarok áttörtebbek lennének. Megvalósulás esetén határozott térfal képződne a Károly körúton, ezáltal megoldva az évtizedek óta fennálló, kellemetlen városépítészeti helyzetet. A pályázat lezárulta után Egeraat egy további változatot is készített, egy toronnyal, ami szinte minden hagyományos városháza elmaradhatatlan eleme (14. ábra). Javasolt a terv felülvizsgálata, átgondolása és aktualizálása a megvalósítás irányába.



14. Ábra: Erick van Egeraat terve a Városháza megújítására és bővítésére (forrás: epiteszet.hu)

4.4.4 Stílusban tervezett kiépítés

A Régi Budai Városháza a Mátyás templommal szemben, a budai Várnegyedben, a történeti város szívében néhány éve újjult meg. Az épületrehabilitáció során megtartották a jellemzően barokk és jelentős középkori épületrészeket a műemlékvédelem feltételei szerint. A mai igényeknek is megfelelő revitalizáció szellemében a műemléket kiegészítették, új területekkel bővítették. Ha hasonló szellemben gondolkodunk a Központi Városháza felújításáról és továbbépítéséről, akkor a Martinelli-féle épület építészeti víziója sejlik fel. Markáns, határozott, keretes beépítés a városházatelek határvonalán, jellegzetes és harmonikus barokk homlokzati elemekkel fordulva a Károly körút felé és kiegyensúlyozott térfalat alkotva a Madách-házzal szemben. A tömb árkádos kialakítása nemcsak reflektálna a Madách-házra, hanem a történeti városházák hagyományát követve, helyet biztosítana kis üzleteknek, összekötné a szomszédos utcákat, valamint bejárást nyitna az így kialakítható Városháza Passzázsra és Városháza Parkra, melyek a körút zajától védetten igényesebb rendezvények helyszínei is lehetnének.

4.5 Funkcióelemzés

Az "élő, polgári városháza" nem csak hivatali épületekből áll, hanem célszerű (és az európai hagyományokhoz illeszkedő) üzletek, vendéglátóhelyek kialakítása

(elsősorban a földszinten), akár nem piaci, illetve részben piaci alapon. Budapesti kézművesek, iparosok, hagyományos mesterségek számára is teret lehetne itt adni, nem is beszélve a város jelentős vendéglátó-hagyományainak ápolásáról.

4.6 Pénzügy

4.6.1 Főbb mennyiségek a különböző változatokra

	Beruházás jellemzői	Forrás igény	Üzemeltetési költség	Folyamatos bevétel	Egyszeri bevétel
A.	meglévő épület felújítása, korszerűsítése	22.000.000.000, - Ft	1.450.000.000, - Ft/év	857.000.000, - Ft/év	-
B.	meglévő épület felújítása, korszerűsítése és új épületszárnyal bővítése	51.375.000.000, - Ft	356.000.000, - Ft/év	2.250.000.000, - Ft/év	-
C.	épület eladása, „Új Városházába” költözés és irodabérlés	1.200.000.000, - Ft	1.297.000.000, - Ft/év	-	51.800.000.000, - Ft
D.	épület eladás, új városháza építése rozsdáövezetben	107.500.000.000, - Ft	456.000.000, - Ft/év	3.450.000.000, - Ft/év	51.800.000.000, - Ft

2. Táblázat: Főbb mennyiségek a különböző változatokra

számítási segédlet:

felújítás: $60.880 \text{ m}^2 \times 360.000, - \text{ Ft/m}^2 = 21.916.800.000, - \text{ Ft}$

épület eladási ára: $850.000, - \text{ Ft/m}^2 \times 60.880 \text{ m}^2 = 51.748.000.000, - \text{ Ft}$

új épületszárny építése: $25.000 \text{ m}^2 \times 1.175.000, - \text{ Ft/m}^2 = 29.375.000.000, - \text{ Ft}$

irodabérlés: $500 \text{ fő} \times 13 \text{ m}^2/\text{fő} \times 11.500, - \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 74.750.000, - \text{ Ft/hó}$

új városháza építése rozsdáövezetben: $50.000 \text{ m}^2 \times 2.150.000, - \text{ Ft/m}^2 = 107.500.000.000, - \text{ Ft}$

helységkiadás: $25.000 \text{ m}^2 \times 11.500, - \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 287.500.000, - \text{ Ft/hó}$

5 Jó példa: „Élő városháza”

Az 1867 és 1908 között neogótikus stílusban épült Új Városháza (Neues Rathaus) München egyik legimpozánsabb épülete, amely a Marienplatz közepén található. Főhomlokzat díszai a város történelmét mutatják be, a szoborfülkékben bajor királyok, választófejedelmek, allegorikus figurák, valamint a város híres történelmi eseményeit szimbolizáló szobrok kaptak helyet. Az épületben működik a

várostarténeti múzeum, ahol a látogatók megismerhetik a város gazdag kulturális örökségét és történelmi múltját. Az földszintjén a város kedvezményes bérleti díjjal biztosít üzlethelyiségeket a “veszélyeztetett szakmák” képviselőinek, így itt működnek például a gombkötők, a paszományosok és más kézműves mesterek üzletei, emellett hagyományos frankföldi kolbászokat is vásárolhatunk (15. ábra).



15. Ábra: hagyományos kolbászbolt a müncheni városháza földszintjén (forrás: epiteszet.hu)

6 Összegzés

A dokumentum áttekinti a Központi Városháza történeti kialakulását, jelenlegi műszaki és funkcionális állapotát, valamint a fejlesztési irányokat. Az épület múltja az Invalidusháztól a kaszárnyán át a fővárosi hivatalig ível, melyet az idők során számos bővítés, átalakítás és helyreállítás alakított. A közel 40 000 m²-es telek, valamint a több mint 60 000 m² hasznos alapterület ma is kiemelt városépítészeti értéket képvisel, ugyanakkor korszerűsítési és funkcionális kihívásokat is magában hordoz.

A jelenlegi helyzetet kisebb volumenű felújítások, ideiglenes parkhasználatok és részleges kulturális funkcióbővítések jellemzik. A jövőbeli tervek az európai városháza-hagyományokhoz illeszkedve egy nyitott, közösségi és ügyfélbarát intézmény létrehozását célozzák, amely egyszerre lehet hivatali központ és a város szimbolikus építészeti-arculati eleme.

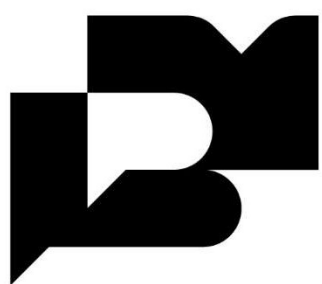
A dokumentum négy fejlesztési modellt elemez:

- a meglévő épület felújítását,
- bővítéssel kombinált korszerűsítést,
- az épület értékesítését és más helyszínre költözését,
- illetve új városháza építését egy rozsdaovezeti területen.

Mindegyik változat eltérő pénzügyi, üzemeltetési és városépítészeti következményekkel jár, ezért ezek értékelése-vizsgálata különösen fontos, hogy a Városháza jövőjéről megalapozott döntés születhessen.

7 Felhasznált irodalom

- Schoen Arnold: A Budapesti Központi Városháza – Budapest Székesfőváros Városthörténeti Monográfiák, 1930.
- Budapest Főváros Településképi Arculati Kézikönyv (2018).
- [Enbudapestem.hu \(2023. 11. 12.\) Városháza egy kaszárnyában – A városházatómb elmúlt 120 éve](#)
- [Epiteszforum.hu \(2008. 10. 31.\) Erick van Egeraat építészirodája a „Városháza Fórum” pályázat győztese](#)
- [150.budapest.hu \(2023.\) Megújult a Merlin épülete](#)
- [Welovebudapest.com \(2025. 01. 20.\) Budapest Városháza-park](#)
- [Telex.hu \(2024. 05. 18.\) Megnyitott a pop-up közpark a Városházán](#)
- [Budapest.hu \(202. 10.23\) City Hall” vagy „Civic Centre” – Barts tanulmány - Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.](#)



BP Műhely