

A 25 emeletes pécsi Magasház története

Jelige: Hong Guk Young

Tartalom

Bevezetés.....	3
Miért építünk magasházakat?.....	4
Toronyházak Magyarországon és azok megítélése	6
Pécsi előzmények	9
A Magasház építése.....	12
Élet a Magasházban.....	17
A problémák és a kiürítés.....	19
„Mi lesz veled Magasház?”	25
A bontáshoz vezető hosszú út	30
Összegzés	33
Mellékletek.....	33
Interjúk	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
Képek és tervek	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
Felhasznált irodalom	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
Levéltári és tervtári források	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
Könyvek és szakfolyóiratok	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
Napilapok/Internetes napilapok.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.

Bevezetés

Ki ne hallott volna a pécsi Magasházról? A „pokoli toronyról” ahogy a sajtó gyakran nevezte 1989 után. Az IMS technológia magyarországi csődjének szimbólumáról. A toronyházról, amely épület bekerült a Guinness rekordok könyvébe azzal, hogy Közép- Európa legmagasabb lakatlan épülete.

Azóta szeretném az épület történetét megírni, amióta a pécsi városvezetés bejelentette, hogy az épületet le akarják bontani. Mindig is érdekelt a város építéstörténete, különös tekintettel az 1945 utáni időszakra. Jövendőbeli MA szakdolgozatomat is Pécs egyik városrészének, a Szigeti városrésznek az építéstörténetéből szeretném elkészíteni. A Magasház is ebben a városrészben épült fel 1977-ben, mintegy befejezéseként az 1968-ban megkezdett építkezéseknek.

A tanulmányomban arra a kérdésre keresem a választ, hogyan is vált „Pokoli Toronnyá” a szocialista építőipar pécsi remekműve.” Milyen előzményei voltak, és milyen események történtek azóta, hogy kiürítették az épületet 1990-ben.

A kutatásomat nagyban nehezítette a téma aktualitása, ezért egyes dokumentumokat nem tudtam felhasználni.¹ Ezeket az anyagokat viszont pótolni lehetett a levéltár még megmaradt dokumentumaival² és a helyi sajtó, a Dunántúli Napló cikkeivel.

Összefoglaló munka eddig nem készült a témával kapcsolatban, de két tekintetben már foglalkoztak az épülettel. Az egyik mű a Magasház építéstörténetét vette górcső alá a helyi sajtó alapján, amelyet az ELTE- BTK Média és Kommunikáció tanszék oktatója K. Horváth Zsolt adott közre 2010-ben A Függőleges falu – Politikai technológia és közösségképződés a pécsi Magasházban című tanulmányában. A másik tanulmány az épület szerkezeti problémájával foglalkozik. Ezt Dr. Orbán József a pécsi Pollack Mihály Főiskola tanára írta, amely 1994-ben Az IMS vázszerkezetű épületek megerősítése címmel jelent meg a Pécsi Műszaki Szemlében. Ezt a tanulmányt az elvégzett megerősítéssel kapcsolatos információkkal és tapasztalatokkal kiegészítve 2004-ben, újra publikálta a Magyar Építéstechnikában.

Ezen kívül meg kell említenem a Salamon Péter által 2014-ben életre hívott „25 emeletnyi emlékezet” című eseménysorozatot is, amelynek segítségével a Toronyházban élő emberek történetét ismerhetik meg a város lakói. Remélhetőleg az eseménysorozat végén ezzel a tanulmánnyal kiegészülve egy teljes mű is kiadásra kerülhet, emléket állítva ezzel Pécs negatív szimbólumának a 25 emeletes Magasháznak.

¹ Az építéssel kapcsolatos dokumentumok nagyobbik részét nem a Baranya Megyei Levéltár őrzi, hanem Pécs Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának Tervtára. A 25 emeletes házzal kapcsolatos dokumentumokat négy különböző iratcsomag tartalmazta. Számuk: 3, 25, 57 és 268. A felsoroltak közül a 25-ös számú t a hivatal nem tudta megtekintésre bocsájtani, mivel az Örökségvédelmi Hivatal és a Városháza a tanulmány írása közben igényt tartott a bontással kapcsolatos procedúra miatt a dokumentumra.

² A Baranya Megyei Levéltárban az 1990-es évek elején történt egy állomány selejtezés, amely érintette az Építési osztály iratait is. Az állomány másik része a Polgármesteri Hivatalban található.

Miért építünk magasházakat?

Az ember mindig egyre magasabbra tört a történelem során. Nincs ez másképp az épületeknél sem. Gondoljunk az ókorból csak az Etemenak-i zikkuratra – közismertebb nevén a Bábeli toronyra –, az egyiptomi piramisokra vagy az alexandriai világítótornyra. A középkor egyik legnépszerűbb művészeti irányzata, a gótika is a magasba törést tűzte ki céljául. Elég csak a 157 méter magas Kölni dómra vagy a 161 méter magas Ulm-i székesegyházra gondolni. Ezek az épületek azonban még nem elsősorban lakhatási céllal készültek, hanem legtöbbször reprezentatív, védelmi vagy vallási funkciókat töltöttek be.

A magasba törés céljainak megváltozása a 19. század legvégéhez köthető. Ehhez két eseménynek kellett megtörténnie. Az első a 18. század végétől a 20 századig – területenként változó tendenciát mutató – népességrobbanás. Míg a világ népessége 1700 körül valamivel több, mint 600 millió fő volt, addig 1900-ra ez a szám már bőven a 1,5 milliárdot is elérte. A 19. század végén először az Egyesült Államok nagyvárosaiban (Chicago, New York) gondolkodtak el az építők azon, hogy hogyan lehetne a város népességét úgy növelni, hogy ezzel együtt ne terebélyesedjék horizontálisan a város egy bizonyos határon túl. Hamar rájöttek, hogy ha vertikális irányban építkeznének, sokkal több helyet tudnának megspórolni. Viszont mindehhez technikai újításokra volt szükség.

A második fontos esemény, amely hozzájárult ahhoz, hogy magasabb építményeket építsünk, az a 18- 19. század második felében lezajlott első és második ipari forradalom volt. 1713-ban Abraham Derby feltalálta az acélt, ami egy teljesen új korszakot nyitott az emberiség történetében. A vasnál jóval erősebb anyagból először hidakat és különböző gépeket kezdtek el gyártani. 1867-ben egy Monier nevű kertész felfedezésével megszületett a vasbeton, amely később alapanyagául szolgált a toronyházaknak. Hennebique volt az első, aki 1892-ben az alapoktól a tetőig ipari vasbetonházat konstruált, és ő alkalmazott először bordás vasbeton födémet is. Az első vasbetonvázás lakóháza Le Corbusier tanítómesterének, August Perretnek az irodájában tervezték, és 1903-ban Párizsban készült el. Ez jelentette a nyitányát egy olyan új korszaknak, amely irányt mutatott a 20. század egyik fontos építési irányzatának, a *magasházépítészetnek*.³

A 20. század eleje azonban még egy köztes állapotot mutat, hiszen Európában a második világháború előtt elvétve építettek toronyházakat, míg az Egyesült Államokban már egyre több és több toronyház – de ez esetben talán helyesebb azt a kifejezést használni: felhőkarcoló

³ ERÉNYI 1972. 19.

– épült. Például New York két emblematikus épülete, az Empire State Building (1929-31)⁴ és a Chrysler Building (1928-30).⁵

Európában a második világháború után jelentek meg először a hasonló épületek nagyobb számban. Sokszor egész lakónegyedek pusztultak el a hat évig tartó háború során, amelynek helyén gyorsan és nagy mennyiségű lakást kellett biztosítani a hajlékukat elvesztő és a már világháború előtt is szegényen élő emberek számára. Ez a kihívás sok építész és várostervező számára új lehetőségeket nyitott meg. A legtöbb esetben már nem a helyreállítást tűzték ki célul, hanem valami új, nagyobb és modernebb megalkotását. Új lakóépületek, új lakónegyedek jöttek létre szerte egész Európában. Az „öreg” kontinens nyugati felén tevékenykedő építészek is nemsokára hasonló problémákkal szembesültek, mint fél évszázaddal azelőtt, az „új” kontinensen élő kollégáik. Meddig lehet egy várost kiszélesíteni úgy, hogy az még élhető maradjon? A megoldást ebben az esetben is a függőlegesen történő építésben látták meg a tervezők. Sorra születtek a belvárosokban a 20-30 emeletes irodaházak, míg a lakónegyedekben 10-20 emeletes lakóházak. A szocialista tábor vezetői úgy gondolták, nem maradhatnak le a nyugattól, így előbb a Szovjetunióban majd pedig a 60-as évektől a szatellit államokban és Jugoszláviában is elkezdtek a magasházak építését. Utóbbi országok azonban nem a helyhiány vagy a túlnépesedés miatt kényszerültek ilyen házak építésére, hanem a modern szocializmus megteremtésének a vágya miatt, amely képes ugyanolyan magas házakat építeni, mint a nyugat. De nézzük, hogy hazánk minként vált „toronyház hatalommá”.

⁴ <http://www.britannica.com/EBchecked/topic/186115/Empire-State-Building> (Letöltés ideje: 2014. szeptember 16.)

⁵ <http://www.britannica.com/EBchecked/topic/116392/Chrysler-Building> (Letöltés ideje: 2014. szeptember 16.)

Toronyházak Magyarországon és azok megítélése

Magyarországon a két világháború közötti időszakban egyetlen magasház készült: az 1912-13-ban átadott Budapesti Kerületi Munkásbiztosító Pénztár székháza. A már meglévő épületet egészítették ki 1930-31-ben, amellyel létrejött az ország első toronyháza. A 18 szintes építmény emellett megoldotta a régi és az új épületszárny közötti szintkülönbséget is. Mivel bauxitbetonból épült, 1969-ben elbontották, és az alsóbb szintek szerkezetét megerősítették.⁶

Az igazi magasház építési láz Magyarországot az 1960-as évek második felében érte el. Sorra épültek fel a 15 és 25 emelet közti házak, többek közt Budapesten,⁷ Miskolcon⁸ és Pécsen.⁹ A '70-es években aztán olyan városok is bekapcsolódtak ebbe a folyamatba, mint például Veszprém¹⁰ vagy Szolnok,¹¹ ahol már a korszakban is vita bontakozott ki, hogy szükség van-e ezeken a településeken toronyházakra.

De miért építettünk magasházakat Magyarországon? Tehetjük fel a kérdést. Mégis 1960-as '70-es években, a párt és sokszor az építészek is hajlottak arra, hogy egyes városokban épüljenek ilyen fajta épületek, amelyeknek mint láthattuk korábban, nem volt különösebb hagyománya hazánkban. A '60-as években még a kezdeti lendület és az újdonság varázsa miatt jóval többen voltak a toronyházak mellett. Az első épületek elkészülte után, viszont igazi vita alakult ki esztéták, szociológusok, mérnökök és közgazdászok körében, hogy szükség van-e középmagasnál magasabb építményekre. A '70-es évekre két táborra szakadtak a szakemberek. A legtöbben ellene foglaltak állást, de voltak, akik kiálltak építésük mellett vagy legalábbis nem ellenezték. Nézzünk pár szakember véleményét a teljesség igénye nélkül.

Az elsőnek Bakos Béla Ybl- díjas építész 1970-ben a *Magyar Építőiparban* megjelent írását választottam. A cikk írója előnyként egyedül a magasságot tudta kiemelni, amely egyedülálló látványt nyújt a bentlakóknak. A hátrányai között annál több aspektust említ. „A magas lakóházak építési költsége viszonylag magas. [...] A költségtöbblet elsősorban a teherhordó szerkezet különleges követelményeinek kielégítéséből, a közös közlekedő területek, valamint a felvonók számának növekedéséből, továbbá az épület jellegéből eredő egyéb speciális (épületgépészeti, tűzrendészeti stb.) tényezők együtthatóiból származhat.”¹² Külön említi a házban belüli tartózkodás, a közlekedés problémáját és a kisvárosok által

⁶ SZABLYÁR 2007. 23-25.

⁷ Uo. 18-20.

⁸ NAGY 1964. 21-22.

⁹ SZOYKA 1970. 537-544.

¹⁰ MARTON 1973. 183-186.

¹¹ KOVÁCS 1977. 684-687.

¹² BAKOS 1970. 514.

indokolatlanul épített házakat. „Nem lehet például sikeres kezdeményezésnek tekinteni az olyan – egyes vidéki települések, illetőleg kisvárosok esetében tapasztalható – szélsőséges, építészeti szempontból is kétes értékű törekvéseket, amelyek kierőszakolt magas lakóház megépítésével kívánják a városias jelleget biztosítani, holott még korántsem teremtették meg a település életében, a közlekedésben, a közművesítésben, a területgazdálkodásban és a közszolgáltatásokban a városiasság követelményeit.”¹³

Erényi Iván 1972-ben megjelent Magasházak című műve nemzetközi és hazai viszonyokat is összehasonlítva mutatja be a toronyházak előnyeit és hátrányait. Negatívumként említi például a család életére gyakorolt kedvezőtlen hatásokat,¹⁴ vagy a házban élőkre gyakorolt lélektani jelentőségét.¹⁵ Pozitívumként említi viszont, hogy a lakóhely közvetlen közelében gyakran találhatók, gyermekintézmények, kulturális és sportlétesítmények, hogy jobb lakássűrűséget értek el, és hogy a magasház technikai felszereltsége modernebbnek mondható. (szeméttledobó, gyorsfelvonó stb.)¹⁶

A korszakban talán a legkritikusabb Granasztói Pál urbanisztikus volt, aki már *Az idő és a művek* című könyve előtt is kritikával illette a hazai magasház törekvéseket,¹⁷ de 1974-ben megjelent könyvében egy külön fejezetet szentelt a témának. (*A magasházak szerepe korunk városépítészetében*)

Az író többek közt azt elemzi hol tart ma Magyarországon a Toronyházépítés: „A hazai magasházépítésünk [...] a belső városrészekben igen ritka, szinte kizárólag egy-egy magányos alkotásra szorítkozik. Ezek általában irodai, illetve intézményi funkciók céljára létesültek. Területszűke, terjengős városainkban, úgyszólván sohasem indokolja őket. [Külső városrészekben] azonban a közelmúltban már gyakoribb volt a magasházépítés [...] nagyobbbrészt lakóházfunkciók számára.”¹⁸

Majd rátér azokra az alapvető problémákra, amelyek szembehelyezkednek a magasházak kezdeti létesítésének okaival. Ilyen például a kevés hely, a nagy népesség vagy a gazdaságosság, amelyben Granasztói kiemeli azt a paradoxont is, hogy bár gazdaságossági szempontból hozták létre anno az első toronyházakat a 19. század végén (jobb terület kihasználás, vertikális szervezés gazdaságossága), mégis épp gazdasági megfontolásból ideiglenesen kevesebb engedélyt adnak ki új toronyházak építésére.¹⁹ Költségességük mellett külön felhívja a figyelmet, hogy sem kényelmi

¹³ Uo. 514-515

¹⁴ Példaként hozza fel az szerző, hogy hiába létesülnek gondozott játszóterek, az anyja a konyhából nem tudja fiát/lányát figyelemmel kísérni a parkban. (ERÉNYI 1972. 18-19.)

¹⁵ Voltak, akik a föld feletti nagy magasságban bizonytalanul érezték magukat, illetve akadt olyan is akiben felerősödött a bezártság érzés. (Uo. 19.)

¹⁶ Uo. 19-20.

¹⁷ Lásd: GRANASZTÓI 1970. 4-6.

¹⁸ GRANASZTÓI 1974. 127-128.

¹⁹ GRANASZTÓI 1974. 128.

(idősebb és kisgyermekes családok nehézségei), sem a technikai berendezések (liftek megbízhatósága) szempontjából nem praktikusak ezek az épületek.

A korszakból utolsóként Dr. Szabó Jánosnak az Építésügyi és Városfejlesztési minisztérium államtitkárának 1976-ban a *Magyar Építőiparban* megjelent írását idézném fel, amelyben a következőképp fogalmaz: „*Magas lakóépületek építésével szemben általában kell ellenállást mutatnunk, mert még kisebb baj, ha az indokolhatónál kevesebb, mintha akár csak egyetlen egy rossz magasházzal több épül.*” Az államtitkár példaként írja, hogy a nagyobb kórházak, a tervező és kutatóintézetek, illetve a közhivatalok esetében a vertikális építési mód, megoldást jelenthet a horizontális helyigények kielégítésére. A cikk írója külön kitér a funkcionalizmus, a már felmerülő hibák, (szellőzés, lift- megbízhatósága, fűtés) illetve ő is Bakoshoz és Granasztóihoz hasonlóan a gazdaságosság kérdésére. Utóbbihoz hozzáfűzi: „*gazdaságosságukat [...] nem lehet kizárólag a létrehozás költségeivel mérni, [...] csak az üzemeltetés állandóan jelentkező terheit is [szem előtt tartva lehet ítéletet mondani].*”²⁰

És, hogy ha ennyi ellenzője volt a magasház építéseknek, akkor miért kellett ennyit építeni belőlük? A választ Granasztói adja meg nekünk a már említett könyvéből: „*az esetek jelentős részében kevésbé a célszerűség, az épület funkciója határozta meg magasház föltétlen létesítését, mint inkább az a formai igény, hogy a ház magas, kiemelkedő legyen. Belső városrészekben újabb vertikális hangsúlyt képezzen a korábbiak, a történetiek, így a templomtornyok mellett, olykor versengési szándékkal*” A másik törekvés: „*új városrészeink horizontális egyhangúságán oldjon, az összképet mozgalmasabbá, változatosabbá tegye.* És végül a lényeg: [De sokszor] „*individuális törekvések mutatkoznak. Vagy az építész részéről, aki szívesen épített valami kiemelkedőt, a szokványostól eltérőt életműve gazdagítására, személye megörökítésére, [...] vagy pedig az építető részéről jelentkezett a szándék [...], akik maguk tevékenységének eredményességét, emlékezettségét kívánták emígy bizonyítani.*”²¹

És hogyan értékeli ezeket a házakat utókor? Meggyesi Tamás a BME Urbanisztikai tanszéke által szervezett szimpóziumán fejtette ki a véleményét a magyarországi magasházépítésről, amiből csak két mondatot kívánok kiemelni: „*a magasház megengedése annak jelképe, hogy a szocializmus nem marad el a kapitalista társadalmak építési teljesítményétől. [...] Építészetileg siralmasak – több mint lehangoló. Annak emlékművei, hogy a rövidlátó, elsietett és beképzelt várospolitikai milyen helyrehozhatatlan károkat képes okozni a városképben és a városszerkezetben.*”²²

²⁰ DR. SZABÓ 1976. 130.

²¹ GRANASZTÓI 1974. 132.

²² MEGGYESI 2011. 107.

Pécsi előzmények

Pécs 1945 után komoly változáson ment keresztül. A város keleti részén 1948 után kiépült Meszes, a nyugati részén – az urán feltárása után – 1955-ben elkezdődött az úgynevezett Reptéri- Lakótelep, későbbi nevén Uránváros kiépülése. Pécs első „magasház” tervei ehhez a városrészhez kapcsolódnak. 1959-ben az első átfogó rendezési tervben Dénesi Ödön, aki a későbbi Szigeti városrészt is megálmodta, egy 13 emeletes szállodát tervezett a Nyugati Városrész központi terére.²³ Később a városvezetők hatására lakóépületté tervezték át, ami 1972-ben a város első magasháza lett.²⁴ A 17 emeletes épületet²⁵ – amely a mai napig Újmecsekalja egyik legkiemelkedőbb lakóháza – Fodor László az Általános Épülettervező Vállalat építésze tervezte, az ekkor hagyományosnak mondható csúszózsalsus technológiával. Az épületben emeletenként 2 db 2 + két fél szobás 70 m²-es, 3 db 2 szobás 53 m²-es és 1 db 35 m²-es garzonlakást alakítottak ki.²⁶ Tehát a 17 emeletes házba összesen 102 lakást terveztek.²⁷ De nem ez volt az egyetlen toronyház, amelyet Pécsre álmodtak.²⁸

A városvezetés még az '50-es években tervbe vette, hogy az elavultnak minősülő városrészeket szanálják, így teremtve helyet egy modern szocialista város felépítésének. Az első ilyen felújítandó városrésznek a Déli városrészt tekintették, amelynek rendezési tervei 1956-tól 1959-ig folyamatosan jelentek meg és 1958-ban el is kezdték az átépítését, ám ide nem terveztek toronyházat.

A másik nagy városrész, amelyet szanálni kívántak, a Belvárostól nyugatra elterülő Szigeti városrész volt, amelynek első rendezési terve 1963-ban készült,²⁹ de már az 1960-as általános rendezési terv is beépítésre alkalmas területnek tekintette.³⁰ A városrész építésére azonban még várni kellett 5 évet. Visszatérve a Szigeti városrész rendezési terveire, érdemes röviden megemlíteni, hogy hogyan képzelte el a Pécsi Tervező Vállalat³¹ és a Pécsi Tanács a városrész kialakítását. Az 1963-as terv két részre osztotta volna fel a területet, az un. 9-es és 10-es körzetekre.³² Előbbi a Szigeti úttól északra eső, míg utóbbi a délre eső részeket

²³ DÉNESI 1959. 92.

²⁴ MNL BaML: XXIII. 166. 9913/1972

²⁵ Az épületről képet lásd: 1 számú kép

²⁶ Alaprajzi képet lásd: 2 számú kép

²⁷ DR KISS 1972. 23-25.

²⁸ Pécsre négy toronyházat terveztek a városrendezők: egyet Uránvárosba, egyet a Szigeti városrészbe, egyet Kertvárosba (lásd: 3. számú kép), és egyet a Budai városrészbe (lásd: 4. számú kép)

²⁹ BÁLINT 1968. 12. (lásd: 5. számú kép)

³⁰ DÉNESI 1961. 38. (Ekkor még egyetemi városrészként említik)

³¹ Továbbiakban: PTV.

³² A későbbi rendezési tervekben is megmaradt a szerkezeti egységek elnevezése.

jelentette. A városrészben nagyrészt 4 és 10 emeletes házak kaptak volna helyet. Azonban már ez a rendezési terv is tartalmaz egy magasházat, amelyről csak a helyét tudhatjuk meg.³³

Az első rendezési tervet követték újabbak, előbb 1968-ban majd 1973-ban, de a Magasház helyén és környékén komolyabb változások nem történtek.

Az első említést a Szigeti városrészbe tervezett toronyházzal a levéltári források hiánya miatt³⁴ a helyi lap, a Dunántúli Napló 1966. március 27.-ei számából tudtam rekonstruálni.

„A programban szerepel egy 22 emeletes ház felépítése is, a mai Aranyfácán vendéglő helyén, illetve környékén. A hetven méter magas, monumentális külsejű épület 280 lakást foglal magában, többségükben garzonlakásokkal. A lakások ablakai keletre és nyugatra néznek [...]. A nagyalból téglatest alakú épületmonstrumnak észak-déli hossz tengelye lesz.

Jelenleg nincs még ilyen hatalmas lakóépület az országban, a harmadik ötéves tervben csak Budapesten építenek hasonlókat [...] a szükség kényszere szülte ezt a megoldást. A szanálásokat ugyanis százalékokhoz kötik, s a bontási százalék akkor lesz a legkisebb, ha az új lakónegyedekben maximális laksűrűséget érünk el.”³⁵

A 22 emeletes kolosszus tervezésével Szőke Gyulát bízták meg. Az eredeti kivitelező, az ÉVM 31-es számú Állami Építőipari Vállalat lett volna, mint a csúszózszaluzás technológiájának specialistája,³⁶ végül egy év múlva már a Baranya megyei Állami Építőipari Vállalatot bízták meg a feladattal. Az épület 70 méter magas, 43 méter hosszú és 19 méter széles lett volna, és bruttó 42 millió forintért. A 22 emeletes ház összesen 280³⁷ darab lakást tartalmazott volna, amelyből 43 db 1,5 szobás, míg a maradék 237 db lakás garzon lett volna. A gyors függőleges közlekedést 3 felvonó biztosította volna.³⁸

Az épületkolosszushoz földszintes „lepény” formában 900 m²-es ABC áruház, 400 férőhelyes étterem, 1000 adagos konyhaüzem, valamint kisebb postahivatal és transzformátorállomás csatlakozott volna. Sőt a korabeli leírások szerint *„a lakóknak nem is kell kilépniük az utcára, hogy bejussanak az étkezőbe. A hatalmas épület előcsarnokában állandó portás teljesít szolgálatot; külön telefonközpontot építenek, ahol a bélyegtől az újság[on át] ... a feketekávéig [mindent megkaphattak volna].*”³⁹ A magas költségek miatt az

³³ Az objektum a 10-es körzet északi részén a Steimetz Kapitány térrel szemben kapott elhelyezést. A későbbiekben is ezen a területen fog felépülni a tanulmányban tárgyalt 25 emeletes épület is.

³⁴ A Levéltári források erősen hiányosak, mivel iratok nagy része a városházára került, a kisebbik része vagy megmaradt, vagy leselejtezésre került 1991-ben.

³⁵ Dunántúli Napló, 1966. március 27. 3.

³⁶ 1968-ban kivitelezőként már a Baranya Megyei ÁÉV jelenik meg.

³⁷ A házzal képet lásd: 6. számú kép

³⁸ FODOR 1967. 14. (Alaprajzi képet lásd: 7. számú kép)

³⁹ Dunántúli Napló, 1966. március 27. 3.

épületen ott próbáltak spórolni, ahol csak lehetett.⁴⁰ Az épületnek 1968-ra el kellett volna készülnie, ám ekkor még nem sikerült Budapestről megkapni az engedélyt.

A toronyház téma ezután nyugvó pontra került. Legközelebb 1970-ben került újra elő, amikor Szoyka Pál megírta: *Magasházak Pécsen* című művét. Ekkor még a csúszózsalus technológiát preferálták, de két év múlva jelent meg Lvov- Kertváros rendezési tervével együtt az MP-55-ös típusú magasház is, amely már tartalmazta a D-10-es típusú panelház loggiakialakítását.⁴¹

1972-ben a Szigeti városrész rendezési terve már egyértelműen jelezte, hogy a város mindenképp fel akarja építeni a házat, az egyetlen nyitott kérdés már csak az volt, hogy milyen technológiával.⁴² Csúszózsalus? Panel? Esetleg valami más?

⁴⁰ Például: nem drótbetétes üvegeket, hanem profilüvegeket kívántak volna csak alkalmazni a loggiák kialakításánál. (Dunántúli Napló, 1967. október 26. 3.)

⁴¹ Bővebben: SIPOS 2013. 81.

⁴² MNL BaML: XXIII. 108. 16597/1972

A Magasház építése

1973. január 21-én az Építésügyi és Városfejlesztési Minisztérium engedélyt adott a város számára, hogy felépüljön a Szigeti Városrészben a már 10 éve tervezgetett magasház az eredetileg tervezett helyén, a Megyeri út- Szigeti út találkozásánál.⁴³ Ez a döntés egyben pontot tett arra a vitára is, ami 1966 óta zajlott, hogy csúszózsalus vagy panel technológiával készítsék-e el a házat. Végül egy Magyarországon eddig nem használt technikát, az IMS-t választották. A nevét a Jugoszláv kutató intézetről kapta, amelyben Branzsko Zsezsej professzor és társai megalkották az 1960-as években ezt az újfajta megoldást. Az építésmód lényege, hogy a többszintes pillérek közé helyezett födémeket a pilléreken átmenő feszítőhuzalokkal mindkét irányban összefeszítik. Ezzel a feszítőerővel a súrlódás közreműködésével biztosítják a födémek terhelhetőségét.⁴⁴ Az új építési mód nem csak nekünk, magyaroknak keltette fel az érdeklődésünket. A világ számos országában kezdték el a '60-as évek második felétől kezdődően alkalmazni ezt a technikát, mind például Olaszországban, Ausztriában, az Egyesült Államokban vagy Kubában.

A Baranya megyei Állami Építőipari Vállalat IMS sztorija 1970-ben kezdődött, amikor Mayer György építészmérnök újvidéki látogatása során megismerkedett a Jugoszláv IMS-technológiával, ahol már közel egy évtizede használták a Zsezsej és csapata által kifejlesztett építési rendszert. Mayernek olyannyira megtetszett ez az építésmód, hogy amint visszatért, előbb a vállalatot, majd a város vezetőit győzte meg, hogy érdemes volna ezzel a módszerrel építkezni. 1972-73 folyamán meg is alakult a vállalatnál az ún. IMS részleg, Miután a vállalat (BÉV) megvásárolta a szabadalmat, tovább is fejlesztette.⁴⁵

A tervezés szinte azonnal elkezdődött, amelyet nemsokára megrendelések követtek. Elsőként Mohács, Pécs, majd további települések (Kaposvár, Szekszárd, Siófok) következtek, javarészt az ország déli részéről.⁴⁶ A tervezést a gyakorlat váltotta fel. Az első épületet, amit ezzel a módszerrel építettek, Mohácson húzták fel 1975-ben.⁴⁷ Mivel új technológiáról beszélünk, ezért Építésügyi Minőségellenőrző Intézet⁴⁸ és a Budapesti Műszaki Egyetem árgus szemekkel figyelte az építkezés menetét.⁴⁹ Az épülettel azóta sincs gond.

⁴³ MNL BaML: XXIII. 166. 9328/1975--- PMJV Tervtár 3-as számú doboz (Magasház)

⁴⁴ ROZVÁNY 2001. 110. (IMS technológiáról képet lásd: 8- 9. számú kép)

⁴⁵ Uo. 110-111.

⁴⁶ ORBÁN 1991. 5.

⁴⁷ MAROS- VÁRNAGY 1990. 4.

⁴⁸ Továbbiakban: ÉMI

⁴⁹ Az 1990-es vizsgálatok során felmerült a PU paszta engedélyezése és ellenőrzése kapcsán az ÉMI felelőssége is (Bővebben 22. oldal)

Pécsen az első ilyen technológiával épült házát 1973-ban tervezte meg Mayer György és csapata. A 25 emeletes épület magassága 79,80 m, hossza (É-D) 53,70 m szélessége (K-NY) 18,84 m.⁵⁰ A Magasház 248 lakásos épületnek tervezték, amelynek első három szintjére különböző kiszolgáló létesítmények és hivatalok költöztek be. A földszinten kapott helyet a porta, ahol állandó portás látta el a szolgálatot a nap 24 órájában, akár egy hotelben.⁵¹ Mellette létesült a Posta kihelyezett fiókja és egy orvosi rendelő. Az első két emeletre a Központi Statisztikai Hivatal költözött be, míg az épület harmadik emeletén a PIK irodái foglaltak helyet.⁵² Az épület 4. és 23. emelete között volt található a 248 lakás legnagyobb része.⁵³ Emeletenként 8 db 1 szobás 40 m²-es,⁵⁴ és 4 db 1,5 szobás 57 m²-es⁵⁵ lakást alakítottak ki. A 23. és a 24. emeleten laktak a Pécsi Nemzeti Színház színészei többek közt Kulka János, Lang Györgyi, Németh János vagy Gergely Róbert színészek és a Pécsi Balett táncosai. A 24. emeleten csak a fél emeletet alakították ki lakások számára.⁵⁶ Az emelet másik részén egy közösségi helyiség kapott helyet, amelyet 1977 augusztusában megszüntettek, és a helyén egy nem nyilvános jellegű, reprezentatív célú, a városfejlődését bemutató kiállítási terem alakítottak ki.⁵⁷ Az épületet kiemelkedő magassága miatt 4 lifttel látták el. Érdeemes megemlíteni a felvonó működésével kapcsolatban, hogy mind az északi, mind pedig a déli oldalon 2-2 liftet helyeztek el úgy, hogy egyik csak a páros, míg a másik csak a páratlan emeleteken állt meg, ezzel is gyorsítva a házban a le és felfele közlekedést.

Az épület árát 1975 februárjában 120 millió forintra becsülték.⁵⁸ Fontos azonban megjegyezni, hogy ebbe csak az épület ára van benne, a kiszolgáló létesítményeké nincs!⁵⁹

A Magasház 248 lakás lakóinak ellátásra volt szüksége, ezért a tervezéskor már úgy számoltak, hogy az épület közvetlen környezetébe két kiszolgáló épületet húznak fel,⁶⁰ természetesen ezeket is IMS- technológiával.⁶¹ A Toronyháztól keletre épült fel a Fogtechnika Vállalat háromszintes épülete, földszintjének Megyeri úti oldalán az orvosi műszer

⁵⁰ MNL BaML: XXIX. 15. (jelölőszám nélküli) 8. doboz (Kiviteli tervek alapján) lásd: X. számú kép.

⁵¹ Földszintről alaprajzi képet lásd: 10. számú kép

⁵² Első emeleti alaprajzi képet lásd: 11. számú kép

⁵³ Általános emeleti alaprajzot lásd: 12. számú kép

⁵⁴ 1 szobás lakás= 28,11 m²-es szoba, 2,86 m²-es előtér, 3,40 m²-es fürdőszoba, 3,28 m²-es főzőfülke, 0,80 m² kamraszekrény, 2,10 m² loggia =39,83 m²

⁵⁵ 1,5 szobás lakás= 18,79 m² nappali szoba, 2db hálófülke 2X5,44 m², hálószoba 11,92 m², előtér 3,64 m², fürdőszoba 3,40 m², főzőkonyha 4,94 m², kamraszekrény 0,80 m², loggia 2,22 m² = 56, 59 m²

⁵⁶ Lásd: 13. számú kép

⁵⁷ PMJV Tervtár 57. számú csomag (Steinmetz kapitány T,- Magasház, Rákóczi u. – Jakovali Hasszán kivit.)

⁵⁸ Dunántúli Napló, 1975. február 12. 1.

⁵⁹ Az 1977-ben 24. emeletre elfogadott módosítás további bruttó 1.154.932 Ft-al megnövelte az előre kiadott költségvetést.

⁶⁰ Magasház és környékét lásd: 14. számú kép

⁶¹ Több kiszolgáló létesítményre azért nem volt szükség, mivel egyrészt a Szigeti Városrész 9. számú körzetének ún. bevásárló utcája (Rókus sétány) kb. 100 méterre helyezkedett el a Toronyháztól, másrészt 1974-ben átadták a Szliven Áruházat.

szaküzlettel. A Magasház másik oldalán – az épülettől dél-nyugatra – egy kétszintes épületet álmodtak a tervezők, amelynek első szintjén egy 860 m² alapterületű ABC-t létesítettek, míg a másodikon egy 1000 adagos éttermet hoztak létre.⁶²

Az emberek joggal gondolhatták, hogy ebből sem lesz semmi, hiszen már 10 éve ígérték a magasház felépítését. A szkeptikusok meglepetésére 1974. április 12.-én az építők felvonulásával hivatalosan is megkezdődött a második pécsi magasház építése, amelyet 1976 év végére terveztek átadni. Május 6.-án elkezdték az épület alapozását,⁶³ amelyet november elején az első oszlop felállítása követett.⁶⁴ Az épület első szintjeinek építése anyaghiány miatt nehézkesen és lassan haladt,⁶⁵ de 1975 februárjára előbb elérték a 4. szintet,⁶⁶ majd pedig május elejére a 10. szintet is.⁶⁷ A 10 szint elérésekor az építkezésen járt Hársfai István, a Dunántúli Napló munkatársa, aki a következő „helyzetjelentést” közölte: *„Pillanatnyilag negyvenen dolgoznak az építkezésen. Huszonvalahányan vázszerelők, a többiek kubikusok, ácsok és vasbetonszerelők. Két műszakban dolgoznak, pontosabban a daru dolgozik éjszaka is, ekkor készítik elő a következő napra a szerelést. Az építők az utóbbi hetekben a terveknek megfelelően az eddiginél gyorsabban haladtak. Ámbár ezen a nyáron sok panasz volt az időjárásra, a viharos idő gondot okozott.[...] Ha semmi rendkívüli nem jön közbe, úgy számítják, a hátralevő 16 szintet négy hónap alatt húzzák fel [... és] az ígéretek szerint a jövő év végén adják át.”*⁶⁸

Az épület közel kétharmadával (16. szintig) szeptemberig végeztek.⁶⁹ A darut már az épülethez kellett kötni mivel a gém forgás közben megcsavarhatta volna a daru acéltörzsét. Hársfai ismét kint járt és újabb híradást közölt: *„Ma már ötven ember dolgozik a pécsi toronyház építésén: tegnap a vázszerkezet feszítésén is dolgoztak, de az alsóbb szinteken már megjelentek a szakiparosok. Villanyszerelők, vízvezeték és fűtőszerek.”*⁷⁰

1976. január végén érték el a 25. emeletet az épületet építők.⁷¹ Ekkor már 70 ember dolgozott az építkezésen, amelyről azonban rémhírek kezdtek terjedni, miszerint: „a

⁶² A második emeleten létrehozott 1000 adagos étteremnek fontos funkciót szántak. A tervezők célja kettős volt. Egyrészt a Magasházban mindössze 3,5 m²-es főzőfülkéket terveztek, amivel sok helyet sikerült megspórolniuk, ezáltal több lakást sikerült tervezniük egy-egy emeletre. A másik cél az volt, hogy az emberek főétkezésük helyszínéül ne a konyhát válasszák, hanem hétköznapi a vállalati menzát, hétvégénként meg az éttermeket. (Utóbbit lásd bővebben: Lásd bővebben: 15.-16.-17. számú kép)

⁶³ Dunántúli Napló, 1976. január 31. 1. (visszaemlékezés az építés eseményeire)

⁶⁴ Dunántúli Napló, 1974. november 22. 1.

⁶⁵ Dunántúli Napló, 1975. június 18. 1.

⁶⁶ Dunántúli Napló, 1975. február 12. 1.

⁶⁷ Dunántúli Napló, 1975. június 18. 1.

⁶⁸ Uo 1.

⁶⁹ Lásd: 18. számú kép

⁷⁰ Dunántúli Napló, 1975. szeptember 20. 1.

⁷¹ Lásd: 19. számú kép

magasház egyik sarka megsüllyedt.” Az építésvezető azonban kijelentette: „*hogy nincs szó süllyedésről*”, csupán csak áthelyezték a szigeti út másik oldalára a darut.⁷²

1976 áprilisában jelentek meg az első részletes információk az épület mellett kialakítandó kiszolgáló épületekről. Négy hónappal később elkezdték az ABC és az étterem vázszerkezetének építését, míg a 25 emeletes háznak a tetőfelépítményén, illetve az alsóbb szinteken már a lakásokon dolgoztak a különböző szakiparosok.⁷³

Az már nyilvánvaló volt mindenki számára 1975 végén, hogy az épület nem fog elkészülni az eredeti határidőre. Ennek megfelelően 1976 júniusában már elcsúsztatták az átadás időpontját 1977 első negyedévére, míg a beköltözését májusra. 1976. december 30.-án – az eredeti átadási napon – a helyi újság újra hírt adott a Magasházról. A cikkben leírják, hogy a Baranya megyei Állami Építőipari Vállalat eddig 100-110 millió forintot költött a házra, és nemsokára a befejező munkáknak állnak neki a szakiparosok. A 150-200 szakember között találunk üvegezőket, asztalosokat, lakatosokat, burkolókat, festőket és mázolókat.⁷⁴

A műszaki átadás előtti hónapban (1977 áprilisában) a sajtó munkatársa ellátogatott a 25 emeletes épületbe megnézni, hogyan állnak az utolsó simításokkal, és azt is igyekezett bemutatni, hogyan fog kinézni egy lakás a Magasházban. „*A konyhában nagyon szép zöldes, sárgás, virágos csempe köti össze a faliszekrényt a mosogatóval, amiből a csöpögtető-tálalással kombinált lett volna praktikusabb, de sajnos egytálast építettek be. Valamennyi lakásban háromlapos villanytűzhelyt szerelnek. A házgyári lakásokból ismert élelmiszerszekrény a „spájz”. A konyhák eleve úgy készültek, hogy a majdani lakók a szobában alakítsanak ki étkező sarkot. Ezt segíti az átadó ablak is. A fürdőszobát hagyományos fehér csempével borítják, s egy beépített szekrény „tágítja” a teret.*”⁷⁵

1977. május 31-én – tehát a kulcsátadó napján – sorkerült az épület műszaki átadására, amelyen kb. 50 ember vett részt, többek közt a pécsi Tanácselnök, a megye főbb tisztségviselői, az építésben részt vett vállalatok képviselői és a Pécsi Ingatlankezelő Vállalat – a ház üzemeltetőjének – vezetői.⁷⁶

A bejárason részt vett Hársfai István – a Dunántúli Napló munkatársa is – aki mondhatni, végigkövette az építés szinte minden pillanatát. A ház azonban még közel sem volt készen a beszámoló szerint: „*a műszaki átadás [...] közben [...] a házban és körülötte javában dolgoztak. A földszinten a posta, az I. és II. emeleten a megyei Statisztikai Hivatal*

⁷² Dunántúli Napló, 1976. január 31. 1,

⁷³ Dunántúli Napló, 1976. augusztus 26. 2.

⁷⁴ Dunántúli Napló, 1976. december 30. 1.

⁷⁵ Dunántúli Napló, 1977. április 04. 1.

⁷⁶ MNL BaML: XXIII. 166. 11346-11533/1977

helyiségeiben a befejező munkák folytak, főleg festés-mázolás. A lépcsőházban a korlátokat és [a] világítást szerelték. A lakásokban a 13. emeletig volt kész a szőnyegpadló. A lépcsőházakban és a közép folyosókon a takarítók is dolgoztak. [...] Ahogy elnézem lesz még bőven dolguk, amíg minden tiszta és ragyogó lesz. Az épületben mindenféle munkások dolgoztak: összességében pedig a ház még egyáltalán nem keltette a bejezettség érzetét. Külsőre sem, hiszen az ORSZAK munkásai, még szerelik a világoskék Luxalon- borítást.”⁷⁷

A ház tényleges átadásával kapcsolatban a következőket írta: „a költözéssel egyelőre még várni kell, augusztusig. A PIK – egy csomó kifogást máris közölve, június végén kezdi a lakások átvételét, július végén, augusztus elején pedig megkezdődhet a 248 család beköltözése.”⁷⁸

A csúszással kapcsolatban megkérdezte a BÉV főmérnökét is, aki csak annyit válaszolt: „Nincs semmi csúszás [...] a BÉV mindig is július 31-i határidőt tartott reálisnak.”⁷⁹

⁷⁷ Dunántúli Napló, 1977. június 01. 2.

⁷⁸ Uo. 2.

⁷⁹ Uo. 2.

Élet a Magasházban

Szerencsémre a téma nem egyedül az én érdeklődésemet keltette fel, így a tanulmány írása közben sikerült megismerkedem olyan személyekkel, akik a Magasház főszereplőivel, a volt lakókkal és a 25 emeletesben eltöltött idővel kezdtek el behatóan foglalkozni. Mivel az ő általuk készítendő project már jó ideje folyik, nem láttam értelmét egy hasonló kezdeményezésbe belekezdeni, és az összes lakóval egyesével készíteni interjút, ahogy ők csinálták, ezért én csak egy volt lakóval készítettem interjút, amelyet kiegészítettem a Pécsi Hírek című helyi folyóirat egy korábbi cikkével, amely a házban egykor lakó színészekkel készült.⁸⁰ Így megtudhatjuk, hogyan élt a Toronyházban egy átlagpolgár vagy egy színész. De mielőtt erre kitérnék, nézzük meg a beköltözést és azt, hogy hányan éltek ebben az épületben.

A Magasház lakói 1977. augusztus. 8-ától több ütemben foglalták el a házat. Mivel egy ekkora épületről volt szó, ezt is gondosan meg kell tervezni. Elkészült az úgynevezett beköltözési menetrend, amelyet a Dunántúli Napló, 1977. augusztus 7.-ei számában közöltek. *„A költözködés [...] augusztus nyolcadikán kezdődik a [...] negyedik és ötödik emelet lakói költözhetnek be huszonnégy lakásba. Kilencedikén a következő két emelet 24 lakásába érkehetnek meg a lakók, tizedikén pedig a nyolcadik és kilencedik emelet huszonnégy lakását foglalhatják el. Ettől felfelé csak napi tizennyolc lakásba költözködhettek, a liftek túlterheltségének elkerülése végett. [...] az utolsó napon, augusztus huszonharmadikán a legfelső szint tizennégy lakója [is beköltözik].”*⁸¹

A lakók mellett augusztus 8.-án kezdte meg beköltözését a KSH Baranya megyei Igazgatósága is. *„Az első emeleten kapott helyet a gazdasági és a tájékoztatási osztály, a lakossági összeírásokat végző ELAR- csoport, az igazgató, a könyvtár, a tárgyalóterem, az irattár és az új telefonközpont. A második emeletet a szervezési és feldolgozási osztály, valamint a járási felelősség foglalja el, na és persze a gépterem. Ide kerülnek a harmadik generációs Olivetti gyártmányú kis komputer berendezései, melyet ma kezdenek átköltöztetni.”*⁸²

Hányan költözködtek be és hányan éltek a 25 emeletes épületben? A lakosok számát nehéz megmondani pontosan, hiszen ilyen statisztikák nem készültek, vagy ha készültek is, azokat az önkormányzat személyiségi jogokra hivatkozva nem adhatja ki. Mindössze a lakók által megmaradt bérlő kimutatási jegyzék maradt fenn, amelyből a kezdetben beköltözők

⁸⁰ Lásd: Mellékletek- Interjúk

⁸¹ Dunántúli Napló, 1977. augusztus 06. 2.

⁸² Dunántúli Napló, 1977. augusztus 09. 2.

névsorát tudhatjuk meg, de ezen is csak a lakás bérőljét tüntetik fel.⁸³ A becslésem szerint – a bent elhelyezett lakások számát és a lakásméreteket ismerve, – körülbelül a bent lakók számát 750 és 850 fő közé teszem, amely persze függött az éppen üres lakások számától.⁸⁴

A ház lakói a kezdetektől igyekeztek megismerkedni egymással és egy szoros közösséget alkotni. Ennek a folyamatnak a gyorsításához járult hozzá az úgynevezett Torony-klub, amelyet a 3. emeleten alakítottak ki. Ez idővel egy igazi közösségi hellyé tudott válni. Az alig 70 m²-es, három részből álló klubhelységben változatos programokat tudtak kínálni a „Magasházlakók” és vendégeik számára, amelyet a ház lakói rendeztek be saját, illetve pályázati pénzekből. *„38 színes forgó fotel, 8 db asztal, körbe mindenhol tükör, diszkóvilágítás, színpad, bárpult. Természetesen programokban sem volt hiány: gyerektorna, aerobic, kick-box és kung-fu edzések, nyelvórák, előadások, bulik és mozi. Esténként mozifilmeket vetítettünk. Le voltunk szerződve a Moziüzemi Vállalattal, saját vetítőgépünk és vásznunk volt. Ugyanazokat a filmeket vetítettük, mint az akkori nagy mozik, csak nálunk olcsóbb volt a jegy.”*⁸⁵

Ugyanebben a Torony-klubban készítették Pécs első kísérleti kábeltelevíziós adását is, amely bár egy előre megszerkesztett adás volt a város értékeiről és kultúrájáról, mégis hatalmas sikert aratott.⁸⁶

De most jöjjenek a lakók, nézzük hogyan érezték magukat az egykor itt élők. Először egy normál lakó,⁸⁷ majd a színészek.⁸⁸

⁸³ Lásd: 27. számú kép

⁸⁴ Már a beköltözésnél 6 üres lakást tartottak nyilván

⁸⁵ Made In Pécs, 2014. november. 14.

⁸⁶ Bővebben lásd: Uo. 14.

⁸⁷ Lásd: Mellékletek- Interjúk

⁸⁸ Lásd: Mellékletek- Interjúk

A problémák és a kiürítés

Egy épület szokásos problémáin túl megsokszorozódtak a beázással és szigetelési hibákkal kapcsolatos panaszok, ezért 1988-ban a Pécsi Ingatlankezelő Vállalat (PIK) felkérte az Építési és Minőségellenőrző Intézetet, hogy tárja fel az épület problémáit, és tegyen javaslatot ezek orvosolására. A vizsgálat az említett hibákon kívül rámutatott arra, hogy az épület szerkezeti rendszerében rozsdásodást fedeztek fel. Ezért egy speciális vizsgálat elvégzését kérték a városi tanácstól, hogy megállapítsák, az épület mely részét/részeit sújtja ez a probléma. A PIK egy évvel később a Földmérő és Talajvizsgáló Vállalatot bízta meg, hogy mérje fel a korróziós problémákat, akik az ügy komolyságát látva külföldi szakértőket is felkértek az ellenőrzés során. Egy másik felkérést a Budapest Műszaki Egyetemre küldtek, hogy ők is végezzenek el egy statikai vizsgálatot a Magasházon. A két szerv december második felére ígerte eredményt.⁸⁹ Elsőnek a BME előzetes szakvéleménye érkezett meg 1989. december 18.-án, amely kimondta, hogy *„az eddig ismert vizsgálati eredmények szerint a korróziós károsodás oka a feszített vázszerkezet pillér és födémelemei közé elhelyezett gyorskötő, hézagkitöltő anyag (PU-paszt) korróziókéltő hatásában keresendő.”*⁹⁰ Az eddigi vizsgálatok alapján feltehető, hogy az épület feszítő acélszerkezetének zömét – mint egy 70 százalékát – korróziós hatás érte. Ennek pontosabb igazolása vagy kizárása csak [... a] feltáró munkák után válik ismertté. Természetesen a munkákat csak az épület teljes kiürítése mellett lehet elvégezni.”⁹¹

A kiürítés híre persze nem érte hirtelen a bentlakókat. Már karácsony előtt felhívták a lakók figyelmét, hogy két méternél hosszabb karácsonyfát ne vegyenek és semmi nehéz bútort ne vigyenek a házba. December 23-án a helyi lapok (A Helyzet és a Dunántúli Napló) is már beszámoltak arról, hogy az Magasházzal komolynak tűnő problémák vannak. Még aznapra össze is hívtak egy rögtönzött lakógyűlést, amelyen részt vett Dr. Molnár Zoltán, a pécsi tanács elnöke és Rab Péter, a PIK főmérnöke, akik ismertették a helyzetet és a kiköltözés menetrendjét a lakókkal. Emellett bejelentették, hogy az összes lakáskiutalást leállították, hogy a házba lakók elhelyezését biztosítani tudják. A lakók közül Cseke Béláné javaslatára

⁸⁹ A BME 1989. december 15.-ére ígerte az előzetes szakvéleményét, míg a véglegest 1990 novemberére.

⁹⁰ „Az utólagos vizsgálatok kiderítették, hogy a pillér- födém csomópontban alkalmazott PU paszta hézagkitöltő habarcs igen nagymennyiségű, vízzel könnyen kioldható kloridion tartalommal rendelkezik (amely a kötőgyorsításhoz kellett), és így agresszív hatást fejt ki a környezetében húzódó feszítőbetétekre.” (ORBÁN 1991. 6.)

⁹¹ Részlet: A pécsi polgármester levele Németh Miklós miniszterelnökhöz (kelt december 22.-én) In: Dunántúli Napló, 1990. január 10. 13.

végül bizottságot alakított a lakóközösség, hogy egységesen tudják a lakók érdekeit képviselni.⁹²

A 25 emeletes ház kiürítéséről szóló hírek az ünnep után bejárták egész Magyarországot, az országos sajtóorgánumoknak köszönhetően.⁹³ Ezek a cikkek elsősorban csak rövid közlés céljából készültek. Az első részletes híradással várni kellett az újév másnapjáig. Ekkor a Népszabadság Baranya megyei munkatársa, Ungár Tamás egy hosszabb interjút készített Solti Dezsővel, a városi tanács építési és közlekedési osztályának helyettes vezetőjével, a ház állapotával és jövőbeli terveivel kapcsolatban. A ház akkori állapotáról a következőket közölték a nyilvánossággal: *„Az ünnep előtti napon a tanács és az ingatlankezelő különös óvintézkedéseket javasolt az itt élőknek, mivel az épület teherbíró képessége rohamosan csökken. Bár életveszélyről nincs szó [...] mostantól nagyobb tárgyakat (pl. zongorát) az épületbe vinni nem tanácsos. Jobb, ha a lodzsákra is egyenként sétálnak ki a lakók.”*⁹⁴

Az épületről készült jelentésről szólva azt mondta: *„valóban harminc csomópontot kibontottak, s csak hármát találtak tökéletesnek. A feszítőhuzalok a többi csomóponton mindenütt korrodálódtak, s állapotuk további romlása várható. Némelyik csomóponton szakadt szálakat is találtak.”*⁹⁵

Arra a kérdésre, hogy javítható-e a ház Solti Dezső három lehetőséget vázolt fel: *„Az egyik módszer a feszített betonszerkezet felújítása. Ehhez rendkívül alapos műszaki tervet kell készíteni. A munka pedig nagy szaktudást és technológiai fegyelmet követel, azon kívül roppant időigényes. A másik lehetőség, hogy a tönkrement feszített tartószerkezetet új tartószerkezettel váltjuk ki. Ez valamivel talán olcsóbb, de esztétikailag és a lakások használhatóságát illetően hátrányosabb megoldás. Harmadik eshetőségként reálisan számolni kell azzal, hogy az épület gazdaságosan és biztonságosan nem újítható fel, ezért részlegesen vagy teljesen le kell bontani.”*⁹⁶

A helyi napilap a Dunántúli Napló az első részletes tudósítást, csak az újév negyedik napján tette meg a következő címmel: *Két hét múlva megkezdik a kiköltözést a pécsi toronyházból.* A cikk elejéből kiderül, hogy a ház további sorsát a BME novemberi – részletes – jelentésétől teszik függővé, mindemellett a város polgári peres eljárást kezdeményezett a BÉV jogutódjával, a BÁZIS építőipari céggel szemben.⁹⁷ Az írás második oldalától kezd el

⁹² A rögtönzött lakóházi gyűlésen részt vett a Városi Televízió is, akik a közgyűlésről készült anyagot, 1990. január 5.-én mutatták be: lásd bővebben a videót: <http://www.csgyk.hu/video23344/> (42:27-től – 52:03-ig)

⁹³ Lásd: Magyar Nemzet, 1989. december 29. 6. és Népszava, 1989. december 29. 8.

⁹⁴ Népszabadság, 1990. január 02. 5.

⁹⁵ Uo. 5.

⁹⁶ Uo. 5.

⁹⁷ Dunántúli Napló, 1990. január 04. 1.

részletesen foglalkozni az ott élőkkel és a kiköltözéssel, amit három ütemben terveztek január 22.-ével kezdődően. A műszaki okok miatt „először az első tíz emeletet ürítik ki, majd februárban a 11-19.-et és március 20-ig a 20-24-et.”⁹⁸

A lakók elhelyezésével kapcsolatban a következők derültek ki: „a városi tanácsnak 42, a PIK-nek 83 felajánlható lakása van. Ehhez számolható a Honvédelmi Minisztériumtól egy évre átadott 19 lakás” és 17 lakó előzetesen vállalta, hogy OTP lakást vásárol. „A házban lakó színészeket a Miléva panzióban helyezik el.” Mindezek ellenére 61 lakás még mindig hiányzott. A tanács gondolkozott azon, hogy vidéken helyeznének el lakókat, azonban ez ellen tiltakoztak a házban élők. A város igyekezett a lakókat megnyugtatni, hogy mindenkinek segíteni fognak a kiköltözésnél, és hogy el fognak tudni minden lakót helyezni így az időseket sem kívánják – a pletykákkal ellentétben – szociális otthonban küldeni. De kiemelték: „figyelembe kell venni, hogy bár az eddig beköltözhető lakások zöme összkomfortos, nem juthat mindenki ilyen otthonba, számítani kell kisebb komfortfokozatú és átmenetileg rosszabb lakáskörülményekre [...]”.⁹⁹

A tanács ezen kívül felajánlotta azt is, ha nem tudná megoldani az elhelyezést, akkor 5000 Ft-os lakbértámogatással ideiglenesen albérletbe költözteti a kimaradt lakókat.

Az OTP is meglátta a lehetőséget. Kedvezményekkel próbálták meggyőzni a Magasház lakóit, hogy vegyenek tőlük lakásokat. Ilyen kedvezmény volt például, hogy hatszoros lakásdíjat kaptak a leadott lakás után, vagy, hogy 75-80 000 Ft-os támogatásban részesültek, valamint 200 000 Ft-os kamatmentes kölcsönt biztosítottak, és a lakáshoz licit eljárás nélkül és gyorsított ügyintézésrel juthattak a jövődöbeli lakók.¹⁰⁰ Azonban az OTP igyekezete mögött némi hátsó szándék is húzódtott.¹⁰¹

Teltek-múltak a napok. Január 10.-én újabb lakógyűlést tartottak, ezúttal a városházán. A városházába bezúfolódott rengeteg ember viszont jó híreket kapott a várostól. 252 lakást sikerült előteremtenie a városnak, ezért az ütemtervnek megfelelően megkezdheték az első lakók 4. emelettől a 10. emeletig elhagyni a lakásaikat január 22.-én. A gyűlésen továbbá ígéretet tett a városháza, hogy 1991. március 31.-éig mindenkit végleges otthonhoz juttat és, hogy „a PIK vállalja a költöztetés minden gondját, akár a ki- és bepakolást is.”¹⁰²

⁹⁸ Uo. 2.

⁹⁹ Uo. 2.

¹⁰⁰ Uo. 2.

¹⁰¹ Az OTP számára a lakásértékesítés már közel sem ment olyan egyszerűen, mint a 80-as évek első felében, így kerülhetett sor arra is, hogy például Árpádvárosban a felépült lakások egy része a nyakukon maradt. Lásd bővebben: SIPOS 2013.

¹⁰² Dunántúli Napló, 1990. január 12. 1-2.

A második – a 11. és a 19. emelet közöttiek – február 22.-éig, végül a 20. és 24 emelet között élők március 21.-én végleg elhagyták az ekkor már csak *''pokoli toronynak''* nevezett épületet. A házban egyedül a portás maradhatott, akit ugyancsak kiköltöztettek egy évvel később.

A kiürítésre és az épület megerősítési munkálataira a Németh- kormány egyik utolsó rendelete alapján 250 millió forintos állami támogatást kapott a város,¹⁰³ ezen kívül a város és a megye újabb 100 milliót tudott összeadni. Az összegyűjtött 350 millió forintból végül jutott a kiköltöztetésre, a lakók elhelyezésére, és a megerősítési tervekre.¹⁰⁴

A ház kiürítésekor joggal vetették fel sokan, hogy ki lehet a felelős a házzal kapcsolatos problémáért? A város igyekezett minél részletesebben feltárni az ügyet, míg végül az építkezéssel kapcsolatban egyre több kérdés fogalmazódott meg az építési dokumentációk alapján. Például hogyan történhetett meg, hogy az építkezést ellenőrző szervek és intézetek, mint pl. az ÉMI, a BME, az UNIBER vagy a Jugoszláv IMS Intézet¹⁰⁵ nem vette észre a kivitelezés problémáit és hiányosságait? Vagy, hogy nem vette észre a BÉV, hogy a pillérek és födémek csomópontjainál néhol nem is volt az ún. PU-pasztából? A kutakodásból az is kiderült, hogy az ÉMI a Jugoszláviából beszerzett PU-pasztát sosem ellenőrizte. A legérdekesebb kérdés azonban az volt, hogy ha a BME 1983-ban egy rutinszerű vizsgálaton már feltárta a ház későbbi korróziós problémáit, akkor a PIK miért nem intézkedett? A kérdésekre, ahogy akkor sem, most sem lehet nagyon válaszokat találni, még utólag sem. A város végül egyedül a BÁZIS Kft., a BÉV. jogutódja ellen indította csak meg a jogi procedúrát. Ennek végét a cég azonban már nem ért meg: előbb átszervezték és darabjaira szedték, majd 1994-ben meg is szüntették.

A városnak azonban továbbra is a nyakán maradt az épület, amivel kezdeni kellett valamit. 1990 közepén négy vállalkozás: a BÁZIS, a székesfehérvári Alba Regia, a budapesti Habilitas Rt. és a MÁTRAINVEST sikeres próbaszereléseket hajtott végre megerősítve ezzel a ház 5. emeletét.¹⁰⁶

A BME jelentését 1990 novemberére várták, közben az amerikai Michigan egyetem is vállalta, hogy 1 millió forint ellenében ők is készítenek egy szakvéleményt a 25 emeletes házról. Elsőnek a BME jelentése került a közvélemény elé a vártnál korábban, júniusban, akik megerősítették, hogy *„a műszaki vizsgálat igazolta a szakértők korábbi előrejelzéseit, miszerint a tartószerkezet nagymértékben korrodálódott, és emiatt az épület statikai állapota*

¹⁰³ Népszava, 1990. február 15. 1.

¹⁰⁴ MNL BaML: XXIII. 102.a /56/1990/III.11/ VB. sz. Határozat a Magasház lakóinak elhelyezéséről. /43. oldal.

¹⁰⁵ Információim szerintem az 5. szint elérése után hazaküldték a Jugoszláv szakembereket

¹⁰⁶ Új Dunántúli Napló, 1990. június 23. 3.

meggyengült. [...] A megvizsgált csomópontok hatvan százaléka korrodált, ennek következtében csökkent az acélhuzalok keresztmetszete. Várhatóan teljesen új merevítő rendszert kell beépíteni a 85 méter magas házba.”¹⁰⁷

1990. november 26-án hatalmas érdeklődés mellett rendezték meg Pécsen az ún. IMS-konferenciát, ahol olyan szakemberek jelentek meg, mint például Brosko Petrovic, a belgrádi IMS intézet professzora, vagy a korábban már említett Michigan Egyetemről Robert M. Darvas. A két professzor meglepő bejelentéssel kezdte meg a beszélgetést: *„felesleges volt a pécsi magasház kiürítése.”*

„- Petrovic professzor:

- Mélyen úgy érzem, hogy ez rossz akció volt, ebben az épületben nem jelentkezett azonnali életveszély [ami] miatt azonnali beavatkozásra [volt] szükség. A korrózió előrehaladottsága lassú folyamat, van elég időnk, sőt sok időnk van a legmegfelelőbb megoldások kidolgozására.

- Darvas Professzor:

- Teljesen egyetérték. Mindketten ugyanerre az álláspontra jutottunk, elhamarkodott volt az épület kiürítése [...]

- Kérdező: A magyar szakértők a PU paszta alkalmazására vezetik vissza a korróziót. Önök szerint mi az oka az acélkábelek korrodálódásának?

- Darvas Professzor:

- Petrovic professzor előtt nem is mondanám, de szabad kloridos anyagot fesztített vasbeton közé nem engednék be, mert nincs olyan beton, ami nem engedi át például a vizet, és megindul a kémiai folyamat.

- Petrovic professzor:

- Amikor kidolgoztuk az IMS szisztémát világosan leírtuk, hogy csak kényes és finom munkát igénylő kivitelezéssel alkalmazható. [...]

- Kérdező: Hogyan lehet rendbe tenni az IMS házakat?

- Darvas Professzor:

- [...] Ha a kábelek korrodálódnak megszűnik a kapcsolat az oszlopok és a födémek között. Nagyon egyszerű módon mondjuk, négy darab szögeccsel ezt a kapcsolatot helyre lehet állítani. [...]

- Kérdező: Petrovic professzor milyen megoldással ért egyet?

- Petrovic Professzor:

¹⁰⁷ Népszava, 1990. június 26. 7.

- Nagyon sok van, néhány nagyon drága, és a házak belső térképezését, esztétikáját rontja. Én az utólagos feszítést javaslom, hiszen ezzel foglalkozom. Két módja van: teljesen kicserélni a kábeleket, illetve hozzáadni az új kábeleket, de ezt még alaposan elemezni kell.”¹⁰⁸

Az IMS-konferencia után megindultak a találgatások, hogy vajon visszaköltözhetnek-e a lakók vagy sem. Az egykori magasházi lakók közel egynegyede jelezte, hogyha a házát felújítják, szívesen visszaköltözne. A város számára is sürgető volt a mielőbbi döntés, mivel csak 1991 márciusáig volt megoldva a több mint 162 család elhelyezése. A városvezetők úgy határoztak, hogy megsemmisültnek tekintik a házat, és a lakókat véglegesen elhelyezik vagy azokba a lakásokban, ahol éppen vannak, vagy – mivel sokan a vésztartaléknak minősülő lakásokba laktak – keresnek nekik az időközben felszabadult lakások közül olyat, amely megfelel nekik. Az ötletet azonban felülírta, hogy „a Köztársasági Megbízotti Hivatal megsemmisítette a városi polgármesteri hivatal korábbi határozatát, amely – éppen a lakók végleges elhelyezése érdekében – megsemmisültnek nyilvánította a toronyház lakásait.”¹⁰⁹ A volt magasházi lakók számára újabb fórumot tartottak a városházán, ahol megnyugtatták őket, hogy a város megoldja a helyzetüket, csak nem kollektívan, hanem egyesével fog szerződést kötni mindenkivel az önkormányzat. A véglegesítési procedúra sem ment könnyen, ugyanis 39 család jelezte, hogy számukra nem felel meg az ideiglenesen kapott lakás. A kifogás legtöbbször a lift hiányára, vagy a lakás helyére vonatkozott. Sokan szerettek volna a Szigeti városrészbe maradni.¹¹⁰

¹⁰⁸ Új Dunántúli Napló, 1990. november 27. 3.

¹⁰⁹ Népszabadság, 1991. július 31. 7.

¹¹⁰ Új Dunántúli Napló, 1991. október 19. 6.

„Mi lesz veled Magasház?”

Az IMS konferencia után némileg felpezsdült az élet a Magasház körül. Az első pályázaton 1990-ben nem sikerült értékesíteni a házat, de a másodikon már akadt egy komoly érdeklődő a ház iránt. Dr. Mikes Éva alpolgármester 1992. április 23-án jelentette be a pécsi közgyűlésen, hogy két pályázat is akadt a 25 emeletes házzal kapcsolatban, és az egyiket, a TOP Vision Electronic LTD hongongi pályázatát pozitívan bírálták el. A közgyűlés igenlő határozata után közvetlen tárgyalások kezdődtek a leendő új tulaj magyarországi képviselőivel, akik ígéretet tettek, hogy kifizetik az épületért az 1,7 millió dolláros vételárat, és további 10 millió dollárt fognak rákölteni az épületre.¹¹¹ A felújítás után újabb befektetőket akartak a régióba csalogatni, ezért az új vevők egy üzleti centrumként, illetve apartman hotelként való működtetésben gondolkodtak. Azonban a Jugoszláviában kitört háborúra és az emiatt kialakult negatív kilátásokra hivatkozva júliusban visszalépett a hongkongi cég.¹¹² Az első próbálkozás tehát nem volt sikeres, így a város számára továbbra is adva volt a kérdés: Mi legyen a Magasházzal?

A hongkongiak érdeklődése felkeltette a kíváncsiságát több külföldi cégnek is, ám a város az egyetem számára ajánlotta fel a házat ingyen, hogy alakítson ki belőle kollégiumot. Az átadástól végül elálltak, mivel bizonytalan volt, hogy nyerhet-e az egyetem állami pályázaton a felújításra, és az átalakításra forrásokat.¹¹³ De az idő sürgetett, mert az épületről készült újabb szakvélemények szerint tovább romlott az állapota, ezért újabb pályázatot írtak ki a ház hasznosítására.

Az újabb pályázat újabb győztest hozott. Ezúttal az ED. AST and CO. Baugesellschaft m.b. H.¹¹⁴ nevű osztrák cég ajánlatát fogadta el a város. A közgyűlési döntés értelmében a házat ingyen adta át Pécs város Önkormányzata az IMMO Kft. számára,¹¹⁵ akik vállalták a gyors (3 éven belüli) felújítást, valamint azt, hogy az épületről délre felépítenek egy 200 autó befogadására alkalmas parkolóházat. Cserébe a cég 860 m²-et – azaz 2 szintet – visszaadott volna a város számára a felújított házból.¹¹⁶ Az AST egy regionális üzleti központot álmodott a Magasházba, amelyet kívül-belül felújítottak volna. Az első 3 szinten üzletek kaptak volna helyet, amelyet a 4. emeletről a 13.-ig irodák követtek volna. A 14. szinttől a tetőtérig pedig lakásokat alakítottak volna ki, míg a tetőtéren egy kilátó létesült volna.¹¹⁷ 1995-ben, amikor a

¹¹¹ Új Dunántúli Napló, 1992. április 24. 2.

¹¹² Új Dunántúli Napló, 1992. július 22. 5.

¹¹³ Népszabadság, 1992. november 07. 2.

¹¹⁴ Továbbiakban: AST

¹¹⁵ Az IMMO Kft. 80%-ban az (osztrák) AST 20% magyar tulajdonú, Magyarországon bejegyzett cég.

¹¹⁶ Új Dunántúli Napló, 1993. szeptember 10. 2.

¹¹⁷ Új Dunántúli Napló, 1994. október 29. 2.

PÉCSITERV ügyvezetője bemutatta a rajzokat a kilátót kivették a tervekből, amelynek helyébe 2 szintes luxuslakások kerültek volna. Fontos változás az is, hogy ekkor már Erzsébet háznak nevezték a házat.¹¹⁸

A kezdetektől komoly ellenállás mutatkozott a környék lakói körében a parkolóház ügyében, amelyet a Madách Imre utcai játszótérre terveztek elhelyezni. Amíg a közel negyedéves vita zajlott a tervezők és a lakók között, addig a ház bekerült a Guinness rekordok könyvébe, mint a legmagasabb lakatlan épület Közép- Kelet Európában.¹¹⁹ A vita végén mindenkivel sikerült megegyezni, kivéve hat lakót, akik megtámadták az építési engedélyt.¹²⁰ Közben az AST. is igyekezett kihátrálni az üzletből, mivel új felméréseket készítettek, amelyek azt mutatták, hogy a házra a kereslet mégsem lesz akkora, mint amekkorát a megvételkor feltételeztek. Végül 1998-ban az AST. eladta a Magasházat a Baranyagaszt Zrt.-nek, amely az IMMO Kft-ből alakult.

A Baranyagaszt Zrt.2000-ben egy újabb felmérést végeztetett el a házra vonatkozóan a BME-vel. Az eredmény ellentétes volt az 1998-as vizsgálat eredményével, amely a házat életveszélyesnek minősítette. Az új vizsgálat azt mutatta, hogy a ház nem életveszélyes, ezért hozzáfoghattak a tervezéshez. A terveket Kovács József mutatta be, aki a ház felújítását és átalakítását 2,5-2,8 milliárd forintra taksálta, amelyet banki hitelből finanszíroztak volna. A ház egyharmadából 130 és 260 m²-es luxuslakásokat, míg a maradék kétharmadából négy vagy ötcsillagos szállodát alakítottak volna ki. A város egyetlen kitétele az volt, hogy 5 éven belül el kell végezni a ház megerősítését és felújítását.¹²¹

A munkát azonban senki sem kezdte el, így a Somogy Megyei Közigazgatási Hivatal elrendelte a ház megerősítését, amelyet 2002. február 28-ig be is kellett fejezni. A Baranyagaszt által felkért Szigetvári Építési Iroda kapta meg a felújítás feladatát. 2001 októberében még mindig az anyag beszerzésével és lakatosmunkákkal foglalkoztak, majd a következő év elején elkezdődött a munka, de mindenféle engedély nélkül. Az ügy végére a pontot a Legfelsőbb Bíróság tette, amely felhatalmazta a Baranya Megyei Bíróságot, hogy állítsa vissza az eredeti állapotot, vagyis kerüljön vissza a ház az önkormányzat tulajdonába. Közben bejelentkezett érte a Pécsi Tudományegyetem is, hogy szívesen megvásárolná az épületet az Önkormányzattól, ha az Oktatási Minisztériumtól az ehhez szükséges támogatásokat elnyeri.¹²²

¹¹⁸ Új Dunántúli Napló, 1995. május 19. 5.

¹¹⁹ Népszava, 1994. november 04. 2.

¹²⁰ Új Dunántúli Napló, 1995. február 18.6.

¹²¹ Világgazdaság, 2001. január 16. 7.

¹²² Új Dunántúli Napló, 2002. augusztus 07. 1.

Amint a ház visszaszállt Pécs városára, elkezdtek a pályáztatást a megerősítési munkálatok elvégzésre. A győztes a pécsi Koordinátor Rt. lett, akik 2003 folyamán 350 millió forintért a Marosterv Mérnöki Iroda Kft. tervei alapján el is végezték a ház ideiglenes megerősítését, utófeszítéses módszerrel,¹²³ amelyhez kb. 20 km kábelt használtak fel.¹²⁴ Mindezek ellenére az épület általános állapota siralmas volt. Az elektronikai, a víz- és gázvezetékek teljes cserére szorultak, a nyílászárókkal együtt. A felújítást tovább nehezítette, hogy ekkora már csak egy liftet sikerült üzemképes állapotban tartani.

A szerkezeti megerősítése után a város újra árulni kezdte az ingatlant, mivel az épület teljes felújítására nem kapott kormányzati támogatást se a város, se az egyetem. Így maradt a PPP-s konstrukció.¹²⁵ Lénárd László akkori rektor már a PPP megoldással sem értett egyet, ám a kiskaput az tette be, amikor tanulmányokat készítettek az épület üzemeltetési költségeiről, amelyek becslésük szerint pár éven belül padlóra küldték volna az amúgy is rossz anyagi helyzetű egyetemet. Ennek ellenére három befektető mellett az egyetem is megjelent a potenciális vevők között. Végül egy budapesti társaság vette meg a várostól bruttó félmilliárdos összegért a Toronyházat, amelyet vissza 20 évig egyetemnek akartak bérbe adni, mivel szükség volt új kollégiumi férőhelyekre. A 20 év után a Magasház az egyetem tulajdona lett volna.¹²⁶ Az épületben 60-40% arányban alakítottak volna ki kollégiumot és az egyetem számára irodahelyiségeket.¹²⁷ A cég viszont tett egy kitételt, amely szerint elállhatnak a vételtől, ha nem sikerül újabb forrásokat szerezniük. A ház új tulajdonosai keresték az újabb befektetőket, akik közül az egyik csak a külföldi diákokra épített volna, míg egy másik irodai funkciókat szánt az épületnek, úgy hogy a város intézményeit költöztette volna be.¹²⁸ Végül a befektető csoport belátta, hogy nem tud az ingatlannal mit kezdeni, így 2007 áprilisában visszaadta azt a városnak, melyért cserébe az önkormányzat visszafizette a 2004-es vételárát.¹²⁹

¹²³ Utófeszítéses módszer: A födémek síkja alatt vagy a födém síkjában, szabadon vezetett, korrózióvédett pászmákkal viszik be a szerkezetbe, az eredeti feszítőerőkkel közel azonos helyen. A feszítőbetéteket a vázszerkezet pilléreinek kiképzett furatokon keresztül a pillérsíkon belül vagy a pillérek mellett, a vázszerkezet kontúrvonalain kívül vezetik. (DR. ORBÁN 2004. 10-11.)

¹²⁴ DR. ORBÁN 2004. 10-11.

¹²⁵ Bővebben a PPP-s (private-public partnership) konstrukcióról: https://www.mkb.hu/dl/media/group_463afc792a1fd/group_468a0a6cc1c99/group_468ba652ac6c2/item_438.pdf (letöltés ideje: 2014. november 3.)

¹²⁶ Népszabadság, 2002. szeptember 12. 5.

¹²⁷ Új Dunántúli Napló, 2004. december 17. 1-5.

¹²⁸ <http://www.bama.hu/baranya/kozelet/ismet-visszakerul-a-varoshoz-a-magashaz-64534> (Letöltés ideje: 2014. november 2.)

¹²⁹ <http://www.bama.hu/baranya/kozelet/ujra-varosi-kezben-a-magashaz-75051> (Letöltés ideje: 2014. november 2.)

2007-ben a város vezetőiben ekkor komolyan felvetődött az ötlet, hogy számos állami és önkormányzati hivatal költözhetne be a Toronyházba. Ezzel egyrészt pont kerülhetett volna a ház ekkor már 17 éve megoldatlan ügyére, másrészt a kiürített ingatlanokat a város értékesíteni tudta volna. A Pécsen ekkor működő 34 hivatalból melyek kaptak volna helyet az épületben? A Szigeti út 33-ban található Adóügyi osztály, és a Kossuth téri okmányiroda a teljes ügyfélszolgálati osztályával, valamint a Közterület- felügyelet. A terveken kívül szerepelt számos Kormányhivatal, például a KSH visszaköltöztetése, vagy éppen az Adóhivatal átvitele is.¹³⁰

2008 év elején a város az eredetileg 600 milliós vételárat 410 millió forintra csökkentette, amivel az volt a cél, hogy legalább a felújításra szánt pénzt vissza tudják szerezni. Két új érdeklődő is akadt. Az egyik a Cordia Zrt.,¹³¹ míg a másik a Wallis ingatlancsoport érdekeltségébe tartozó WPR Furmint Kft. volt. A két pályázatban egy volt közös, hogy mindkettő lebontotta volna az épületet, és újat húzott volna fel a helyére. A kiírt pályázatot végül a Wallis nyerte meg, akik egy 80 méter magas, 21 emeletes épületet építettek volna fel a Magasház helyén. Az új komplexum több funkcióval is rendelkezett volna. Az alsó szinteken üzleteket, középen irodákat, legfelül pedig luxusszállodát alakítottak volna ki, míg a parkolást a ház alatt létesítendő mélygarázsokkal oldották volna meg.¹³² A terveket viszont keresztülhúzta a városvezetés, mivel a beruházás nagysága miatt ragaszkodtak a 800 parkolóhely kialakításához. Az önkormányzat parkolóhelyenként 150 ezer forintos támogatást adott volna a cégnek, de a Wallis nem kívánt belemenni egy hasonló procedúrába a parkolóhelyekért, mint anno az AST. tette.¹³³ A cég tehát visszalépett, így újabb pályázatot írtak ki.

Az újabb tender hatalmas sikert hozott Pécs város számára. Az új vevő a spanyol Milton Group csoport 5,2 milliárd + áfa (azaz bruttó 6,24 milliárd) forintért vásárolta meg az ún. pécsi ingatlancsomagot. Ezzel nemcsak a Magasházról sikerült megszabadulni, hanem számos egyéb ingatlanra és üresen álló területre találtak befektetőt, mint például az „Áperlaktanya”,¹³⁴ a Munkácsy utcai rendelőintézet,¹³⁵ a Lánc utcai rendelő előtti üres terület,¹³⁶ az

¹³⁰ <http://www.bama.hu/baranya/kozelet/irodahaz-lehet-a-magashazbol-kivaltanak-a-zsolnay-hitelt-80523>

(Letöltés ideje: 2014. november 2.)

¹³¹ <http://www.bama.hu/baranya/kozelet/lebontanak-a-pecsi-magashazat-125991> (Letöltés ideje: 2014. november 2.)

¹³² <http://www.bama.hu/baranya/gazdasag/lebontana-a-pecsi-magashazat-az-egyetlen-palyazo-129807> (Letöltés ideje: 2014. november 2.)

¹³³ <http://www.bama.hu/baranya/gazdasag/marad-a-varos-nyakan-a-pecsi-magashaz-132275> (Letöltés ideje: 2014. november 2.)

¹³⁴ A 68 hektáros területen a tervek szerint egy javarészt kereskedelmi övezetet terveztek, de az elképzelések szerint helyet kaptak volna fontos szolgáltató funkciók is.

egykori Bajcsy- laktanya,¹³⁷ a Siklósi úti FEMA-val szemközti terület,¹³⁸ valamint a Megyeri úti ingatlan.¹³⁹

Az ingatlancsomagból a végére hagytam a Magasházat, amelyre a legnagyobb érdeklődés esett már akkor is. A spanyolok nem aprózták el a bemutatót. Tervezőnek egy igazi sztárápítészt, a spanyol Adolfo Rodriguez-t kérték fel, akinek a nevéhez több magasház tervezése is fűződik, mint például Torre Lugano vagy a Hotel Monaco.¹⁴⁰ A Milton bemutatóján egy XXI. századi futurisztikus tornyot mutattak be a közönségnek, amely kiemelkedik a négy és tízeemeletes panelházak közül.¹⁴¹ Az épület funkcióját nézve egyszerre töltött volna be kereskedelmi, lakhatási és irodai célokat. Azonban a tervezést ezúttal sem követte semmi konkrétum, sőt...

¹³⁵ A beruházó a Belvárosi rendelőintézet helyére egy 4 csillagos, 130 szobás luxushotelt tervezett. A bontásra ítélt épületek helyén díszparkot terveztek, illetve a belváros parkolási gondjait is enyhítő mélygarázs épült volna.

¹³⁶ A Milton Group ide egy modern, a környező beruházásokkal kommunikáló, minden igényt kielégítő kereskedelmi-és irodakomplexumot létesített volna, kétszintes, a közösségi funkciókat is kiszolgáló mélygarázzsal. A parkoló tetején, illetve az irodakomplexum tetőterén jelentős zöldterületek kerültek volna kialakításra.

¹³⁷ A tervek szerint modern társasházakat építettek volna, és a lakóövezet nyugalmát újszerű megoldással egy zöld dombsáv biztosította volna, melynek tövében kiskereskedelmi, kiszolgáló egységek kaptak volna helyet.

¹³⁸ A befektetők kereskedelmi egységet, valamint – a reptér közelsége miatt – egy olcsóbb kategóriájú, 110 szobás szállodát álmodtak ide.

¹³⁹ A területen elsősorban a pécsi kertvárost kiszolgáló élelmiszer-áruházat alakítottak volna ki.

¹⁴⁰ <http://www.adolforodriguez.es/index.php?z=3&i=2&a=2004> (Letöltés ideje: 2014. november 5.)

¹⁴¹ Lásd: 22. számú kép

A bontáshoz vezető hosszú út

A Group Milton magyarországi vezetője, Kovács Bence János körül egyre több negatív információra derült fény, és újra előkerült a Megyeri tér problémája. A Megyeri téri garázs – amely egykoron az IMMO Kft. tulajdonában volt – helyén egy új cég, a Megyeri Ház Kft. egy irodákat és lakásokat felvonultató házat szeretett volna felépíteni. Ez persze szembement a város érdekével, akik továbbra is garázssort terveztek a Megyeri térre. Egy szentendrei cég, az Öresund Holding vállalta, hogy kivásárolja a Megyeri Ház Kft.-től a telket, majd felépíti a garázsokat a Magasház számára. A projectbe azonban újabb hiba csúszott, ezúttal a Milton csoport részéről, akik bár igyekeztek bizonygatni, hogy nemsokára elkezdnek dolgozni az épületen, mégsem történt semmi. A csúszás következtében vita alakult ki a szentendrei cég és a Megyeri Ház Kft. között azzal kapcsolatban, hogy az utóbbi által felvett kölcsönre időközben felgyülemelő kamattartozását ki is állja.¹⁴² Végül megállapodás született a garázs ügyében, sőt az Öresund a spanyol cégtől megvásárolta volna a Magasházat is, amelyet lebontottak volna, hogy a helyén két másik kisebb irodaházat építsenek, amely kormányzati és önkormányzati csúcshivatalként működött volna a továbbiakban. A project mintegy 6 milliárd Ft lett, a befejezés dátuma pedig 2014 év vége lett volna. Az új irodaházakban kapott volna helyet a NAV (Nemzeti Adó- és Vámhivatal), a Kossuth téri önkormányiroda és a József Attila úti kormányhivatal. Végül 2011 júliusában az Öresund visszalépett, mivel állításuk szerint az önkormányzat vállalhatatlan feltételeket állított a cég elé.¹⁴³ Ezzel együtt a mélygarázs – és a terület – sorsa is megpecsételődött. A mai napig egy gödör áll a helyén, amely Pécs egyik szégyenfoltjának is mondható.

A Magasház állapota és közbiztonsági kockázata is egyre rosszabbá kezdett válni az idő során. Előbb elbontották a kerítést és hajléktalanok költöztek be,¹⁴⁴ majd le akartak ugrani a házról,¹⁴⁵ ezután kábel tolvajokat fogtak,¹⁴⁶ később a fiatalok egyik illegális bulizó helyévé

¹⁴² <http://www.bama.hu/baranya/kozelet/lebontanak-a-pecsi-magashazat-379700> (Letöltés ideje: 2014. november 7.)

¹⁴³ <http://www.bama.hu/baranya/kozelet/magashaz-vita-a-fejlesztovel-remhir-a-garazsepitrol-388362> (Letöltés ideje: 2014. november 7.)

¹⁴⁴ <http://www.bama.hu/baranya/kozelet/tarva-nyitva-a-magashaz-438682> (Letöltés ideje: 2014. november 7.)

¹⁴⁵ <http://www.bama.hu/baranya/kek-hirek-bulvar/le-akart-ugrani-a-magashazrol-498291> (Letöltés ideje: 2014. november 7.)

¹⁴⁶ <http://www.bama.hu/baranya/kek-hirek-bulvar/tolvajok-jartak-a-pecsi-magashazban-323111> (Letöltés ideje: 2014. november 7.)

vált,¹⁴⁷ majd újabb tolvajokat fogtak, amely akció során egy félmázsás fémtárgy zuhant ki a már átjáró házként működő épületből.¹⁴⁸

A kaotikus állapotok miatt előbb a város, majd a Megyei Kormányhivatal tett panaszt a cég ellen, hogy mint tulajdonosnak neki kell őriztetnie a házat. Az egymás utáni bírságok hatására végül kerítéssel vették körbe az épületet.

Orbán Viktor 2013 áprilisában a Kémesen kihelyezett kormányülés után visszafele meglátogatta Pécsset is. A Miniszterelnök ekkor bejelentette, hogy Pécs számára a kormány 1 milliárd forintot különít el, de nem a ház felújítására, hanem annak lebontására.¹⁴⁹ A probléma ezzel csak az volt, hogy a ház továbbra is spanyol kézben volt, de már nem a Milton, hanem annak egyik létrehozott project cége, a La Torre Kft. tulajdonában. Az igazságügyi szakértők két felmérést is végeztek, amely a Magasház és környékét vizsgálta. Az eredményből kiderült, hogy a házban megmaradt ajtók és ablakdarabok egy nagyobb szél esetén életveszélyt okozhatnak.¹⁵⁰ A jelentés hatására munkálatok kezdődtek el a házban, amelynek során elbontották a még mozdítható tárgyakat (főleg az ablakokat).¹⁵¹

2013. október 24-én végül a Baranya Megyei Kormányhivatal elrendelte a Magasház lebontását. Hargitai János, a kormányhivatal vezetője a határozat előtt közleményt adott ki, amelyben megindokolta a döntést és igyekezett megnyugtatni a közelben élőket, hogy a ház bontása semmilyen veszélyt sem jelent a számukra. *„Az épület tulajdonosa korábban balesetveszélyt és veszélyt jelentő állapotok megszüntetésére lett kötelezve, amit augusztus 21. óta folyamatosan végez. A kormányhivatal szeptember 27-én kapta meg azt az igazságügyi szakértői véleményt, amely az épületben további veszélyhelyzetre hívja fel a figyelmet és javasolja az épület teljes lebontását.[...] A Magasház állapota a bontás irányába mutat, ezt a helyzetet a tulajdonos La Torre 2008 Kft. is elfogadja, és együttműködik a Kormányhivatallal. Mivel a bontási határozat néhány napon belül megszületik és kiadásra kerül, szeretném az épület közvetlen szomszédságában és a környéken élőket megnyugtatni. A veszélyhelyzet*

¹⁴⁷ <http://www.bama.hu/baranya/kozelet/a-magashaz-tetejen-buliznak-a-fiatalok-508686> (Letöltés ideje: 2014. november 7.)

¹⁴⁸ <http://www.bama.hu/baranya/kek-hirek-bulvar/sulyos-femalkatresz-zuhant-az-utcara-a-pecsi-magashazbol-fotok-391357> (Letöltés ideje: 2014. november 7.)

¹⁴⁹ <http://www.bama.hu/baranya/kozelet/pecsi-becsuletbeli-ugyek-interju-orban-viktorral-494800> (Letöltés ideje: 2014. november 7.)

¹⁵⁰ <http://www.bama.hu/baranya/kozelet/etveszelyes-lehet-a-pecsi-magashaz-510526> (Letöltés ideje: 2014. november 7.)

¹⁵¹ <http://www.bama.hu/baranya/kozelet/magashaz-bontasi-munkalatok-kezdodtek-514436> (Letöltés ideje: 2014. november 7.)

elhárítása és a bontás a legnagyobb körültekintéssel, a modern épületbontási technikák alkalmazásával fog megtörténni.”¹⁵²

A bontási határozat után a La Torre Kft. tulajdonjoga egy 75 éves hölgy kezébe került, akinek fia, Hosszú Zoltán azt mondta, az egész vásárlás azért történt, hogy felgyorsítsák a bontási folyamatot.¹⁵³ A tulajdonosváltás után kiderült, hogy a 25 emeletes háznak nem csupán 180 millió forint adóssága van, hanem egy 2,2 milliárd forint értékű jelzálog is terheli. A történetet tovább bonyolította, hogy a közvetlen szomszédok közül is volt, aki megtámadta a bontási határozatot. Végül sikerült megnyugtatni az illetőt, hogy biztonságos körülmények között bontják majd le a házat, aki így nem fordult bírósághoz.¹⁵⁴ 2014 év elején úgy tervezték, hogy tavasszal elkezdik a munkát és őszre már csak az üres telek marad a helyén. A város tulajdonába végül 2014. június 25-én került vissza az épület, amelyet Csizi Péter országgyűlési képviselő jelentett be: *„Visszavettük a Magasházat! Monstantól vége az időhúzásnak!”*¹⁵⁵

A város ezután kiírta a közbeszerzési pályázatot a ház bontására, amire több vállalkozó is jelezte szándékát, hogy szívesen elindulna. 2014. november 12-ig, amikor ezeket a sorokat írom, még nem derült fény arra, hogy ki nyerte meg a pályázatot. Ellenben arra igen, hogy mibe került a városnak a bontással kapcsolatos procedúra,¹⁵⁶ és a tulajdonába visszakerült épület. *„Az ingatlan ára nettó 20 millió volt, az őrzésért (június 26-tól, két fővel, napi 24 órában, nettó 1150 forintos személyenkénti óradíjért) eddig 2,6 milliót fizettek. A bontási tervekért nettó 7,9 milliót fizettek. A közbeszerzési hirdetményért 80 ezret. A kerítés építése nettó 1,9 millióba, a Magasház környékének kivilágítása (ez is a közbiztonság növelését szolgálja) nettó 439 ezer forintba került.”*¹⁵⁷ Összesen tehát 32 919 000 Ft-ba került eddig az épület, amióta a város kezében van.

Talán 2015 év végére pont kerül a „Pokoli Torony” történetének végére is, ha csak nem tartogat számunkra az épület egy újabb csavart...

¹⁵² <http://www.bama.hu/baranya/kozelet/bontasi-hatarozatot-adnak-ki-a-pecsi-magashazra-521074> (Letöltés ideje: 2014. november 7.)

¹⁵³ <http://www.bama.hu/baranya/kozelet/pecsi-magashaz-megszolal-az-uj-tulajdonos-523454> (Letöltési ideje: 2014. november 7.)

¹⁵⁴ <http://www.bama.hu/baranya/kozelet/mar-nincs-jogi-akadalya-a-magashaz-elbontasanak-534033> (Letöltés ideje: 2014. november 7.)

¹⁵⁵ <http://www.bama.hu/baranya/kozelet/nem-tudni-meg-mikorra-tunik-el-a-magashaz-559915> (Letöltés ideje: 2014. november 7.)

¹⁵⁶ Lásd: Interjúk (Maros József) X. oldal.

¹⁵⁷ <http://www.bama.hu/baranya/kozelet/magashaz-meg-nem-tudni-ki-bontja-575087> (Letöltés ideje: 2014. november 7.)

Összegzés

Hogyan is lehetne értékelni a pécsi 25 emeletes Magasház Történetét? Az épület történetéről egyik kedvenc írom, Agatha Christie, 1935-ben megjelent regényének címe jut eszembe: „Tragédia három felvonásban.” Sajnos a cím méltán lehetne, akár a tanulmányom címe is.

Az első felvonás az építéstörténetéről szólna, amely közel sem indult zökkenőmentesen. Érdekességként megjegyezném, hogy a ház átadójáról sem készültek olyan írások, mint például Lvov- Kertváros első házainak kulcsátadójáról. Az 1960-as, 1970-es években az volt a szokás, hogy ha egy nagyobb épületet vagy városrészt átadtak, akkor arról elsőnek az országos napilapok (Magyar Nemzet, Népszabadság, stb.) jelentettek meg cikket, majd nem sokkal utána, de legkésőbb következő év januárjában az építészeti folyóiratok. (Magyar Építőipar, Magyar Építőművészet, Műszaki Tervezés stb.) Rejtélyes számomra, hogy ezek a lapok miért nem büszkélkedtek el azzal, hogy Közép- Európa legmagasabb házát építették fel. Végül a felvonást egy teljesen történelmietlen kérdéssel is zárhatnám. Mi lett volna, ha az eredeti Szőke Gyula által készített tervek valósulnak meg?

A második felvonás 1989 év végén indult az emlékezetes karácsonyi lakógyűléssel, és a kiürítéssel zárult. Ez az időszak mintegy 240 család számára írta át a mindennapokat, lett egyik napról a másikra bizonytalan a jövője. Remélhetőleg Salamon Péter Magasházzal kapcsolatos projectje választ ad majd azokra a kérdésre is, hogy hogyan élték meg a házban lakók ezt az időszakot.

A záró felvonás a 1991 és 2014 közötti időszakot mutatja be. Bár én megpróbáltam 100%-ig politikamentesen bemutatni a ház sorsát, de remélem, egyszer a politika tudománya felgöngyölíti ezt a szálát is, és utána jár, hogy az egyes tervezetek miért nem valósulhattak meg.