

**Örökségvédelmi szakvélemény a
Budapest, 12. ker. Szilassy út 6. sz. alatti épület
műemléki értékeiről**

Bevezetés

A 100/2021. (IX. 29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. határozata döntött az érintett épület Értékvizsgálati folyamat megindításáról. A Tulajdonos megbízásából 2024-ben Bor Ferenc és Tóth Tímea (Hild-Ybl Alapítvány) készített építéstörténeti dokumentációt. A dokumentáció *Értékelés* fejezetében azt olvashatjuk, hogy az 1880-as években épült villaépület 1929-ben két emelettel történt megemelésével a külső eljelleltelenedett, a villa egykori koherens összképét elvesztette, a túlméretezett hengertest leuralja az épülettömeget. Emellett a Preisich-szanatórium működése alatt a belsőt is átalakították. A külső-belső építészeti értékvesztést a háború után további leromlások követték: változtattak a homlokzati nyílásrendszeren, elbontották az íves lépcsők kőbábos korlátját és a napozóterasz balusztrados mellvédjét, a homlokzatpalsztika nagy része megsemmisült. A dokumentáció értékelése szerint tehát az épület az utolsó állapotában nem tartozott a kvalitásos, egyedi építészeti emlékek közé.

A Hild-Ybl Alapítvány-féle dokumentáció műemléki értéknek nevesíti a lépcső kovácsoltvas korlátját — ennek másodlagos elhelyezését a szerzők javasolják is. Emellett esetleg a még megmaradt, kevés számú, eredeti, 19. századi nyílászáró közül lehetett volna néhányat műemléki értéknek rögzíteni, ugyanakkor feltehetően ezek leromlott műszaki állapota nem tette volna lehetővé anyagukban való megőrzésüket.

A dokumentációról 2024.09.01-én írott felülvizsgálati szakvéleményemben a fent hivatkozott értékeléssel és a szerzők ítéletével egyetértettem.

Az értékvizsgálati folyamat lezárása és az önkormányzat védelemmel kapcsolatos döntése előtt 2024. októberében megkezdődött az épület bontása, mely hatóságilag leállításra került. Jelen értékleltárt már csak a megmaradt épületről, épületrészről részlegesen lehetett felvenni.

A megmaradt műemléki értékek helyszíni felvétele miatti szemlére 2024. november 4-én került sor. A szemle során a tulajdonos képviselőjében jelen lévő Ónodi-Szabó Attila átadta az épületről írott tartószerkezeti szakvéleményt (Selmeci Marcell tartószerkezeti szakértő, 2024. október 31.), mely az épület egészét életveszélyes állapotúnak nyilvánította. A tartószerkezeti szakvélemény fényében és a szemle során szerzett saját benyomásaim alapján az épületbe nem mentem be.

Az épületet kívülről körbejártam és fényképeket készítettem.

A még álló épületrész tömegén és homlokzatain tett megfigyelések alapján az alábbi értékelést adom.

Műemléki érték meghatározása

A Hild-Ybl Alapítvány dokumentációja kimondja, hogy Vasvári-villa 1884-es állapota az, ami a hegyvidéki, historizáló villaépítészetben építészettörténeti, örökségvédelmi és helyi építészeti emlék szempontjából értéket képvisel. A dokumentáció szerzői ennek az állapotnak a rekonstrukcióját nem tartották reális elképzelésnek.

A megkezdett bontás kapcsán felmerült a helyi építészeti érték védelmi eljárása alatt álló épület rekonstrukciójának gondolata. Ezzel kapcsolatban hangsúlyoznunk kell, hogy egy esetleges visszaépítés során az építéstörténeti dokumentációban megfogalmazott értékelés szerint nem az épület végső kiépítettsége (Preisich-sanatórium), hanem a historizáló épület (Vasvári-villa) tekintendő célnak. Vagyis, ha visszaépítésre kerül sor, akkor a helyi építészeti értéket képviselő villaépület az, ami visszaépítésre érdemes.

A villaépület eredeti tervei nem maradtak fenn. Az eredeti épület kialakítására egy 1882-ben készült metszet, egy 1888-ban felvett helyszínrajz, az 1925-ben és 1928-ban készült két-két fénykép, valamint a két szinttel kibővített sanatórium homlokzati rajza és több fényképe, továbbá az 1942-ben kelt átalakítási terv földszinti alaprajza és metszete utal. (Mindezek megtalálhatók a Hild-Ybl Alapítvány-féle dokumentációban.) Ezek alapján részben visszafejthető az eredeti villa kialakítása és elkészíthető egy elvi rekonstrukció

terv, mely jó megközelítéssel mutatná az eredeti villaépület tömegét, homlokzati nyílásrendszerét és alaprajzi elrendezésének fő jellemzőit.

Az épület keleti traktusát az előtte lévő, félhenger záródású tömeggel együtt elbontották. Szintén belebontottak az épület középső és hátsó, vagyis nyugati traktusába is. A műemléki értéként jelölt lépcsőkorlát a még álló épületrészben található.

Eszerint tehát az épület részben még meglévő északi, nyugati és déli homlokzatai őriznek az eredeti villaépület homlokzati architektúrájából részleteket. Természetesen csak az alagsor és a földszint homlokzatszakaszai az érdekesek, mivel az emeletráépítés és a tetőtérbeépítés a szanatórium bővítéséhez köthetők – így a fentieknek megfelelően nem képviselnek műértéket.

Így ezeken a homlokzatszakaszokon találunk a sarkokon pilasztereket, melyek párkányokat tartanak. A nyugati homlokzaton megtaláljuk a hármass, félköríves záródású ablak közötti oszlopokat, illetve azok podesztjeit. Az elbontott oldalon a romok alatt látható még egy balusztrádszakasz. Az épület nyugati sarkán találunk két ablakot, melynek keretezése viszonylag épnek mondható, ezek timpanonos szemöldökpárkányát állókonzolok tartják. Ezek azok a homlokzatplasztikai elemek, melyek nagy valószínűség szerint az eredeti villaépülethez köthetők. Ezek a homlokzatszakaszok feltehetően részben az eredeti homlokzati nyílásrendszert őrzik.

A fent leírt, megőrzött homlokzati nyílásrendszer és homlokzati plasztika mellett megőrződött az eredeti villaépület alaprajzi kontúrjának egy része is. Mindezek helyi építészeti értéket képviselő 1880-1884 között épült Vasvári-villa eredeti elemei.

Szakértői javaslat

A Hild-Ybl dokumentáció értékalkotásával egyetértve kijelentem, hogy az épület helyi építészeti értéket képviselő, ennél fogva védendő része az 1884-ig kiépült családi villa volt.

A villaépület még meglévő, az előző fejezetben leírt részei (homlokzatplasztika, homlokzati nyílásrendszer, beépítési kontúr), valamint a Hild-Ybl dokumentációban védendő értéként felvett lépcsőkorlát műemléki (helyi építészeti) értéket képviselnek.

Az épület jelenlegi, életveszélyes állapotában ezek nagy valószínűséggel nem őrizhetők meg. Ez azt jelenti, hogy a megkezdett bontás következtében életveszélyessé vált épület egy részének megtartása és hiányzó részének visszaépítése nagy valószínűség szerint, ésszerű módon nem kivitelezhető, következésképpen a helyreállítás — feltételezésem szerint — csak a teljes bontás után valósítható meg. Ezzel kapcsolatban javasolt statikusi szakvéleményt kikérni.

A helyi építészeti értéket képviselő villaépület helyreállítása rekonstrukcióval, újjáépítéssel valósítható meg.

Helyi építészeti érték szempontjából az 1844-ig kiépült villaépület helyreállítását, visszaépítését javaslom.

Budapest, 2024.11.18.



Rozmann Viktor

építész, művészettörténész

címe: 1032 Budapest, Szőlő utca 74. VII/40.

email: rozmannviktor@hotmail.com

A szakvélemény készítője nyilatkozik arról, hogy a tanulmány készítéséhez szükséges képesítéssel és szakértői jogosultsággal rendelkezik. Kamarai szakértői nyilvántartási száma műemléki érték dokumentálása és épületkutatás szakterületen: 21-0003

Képmelléklet



1. kép Az épület kelet felől, összkép



2. kép Északi homlokzat, részlet



3. kép Északi homlokzat, részlet



4. kép Pilaszter és osztópárkány az északi homlokzaton



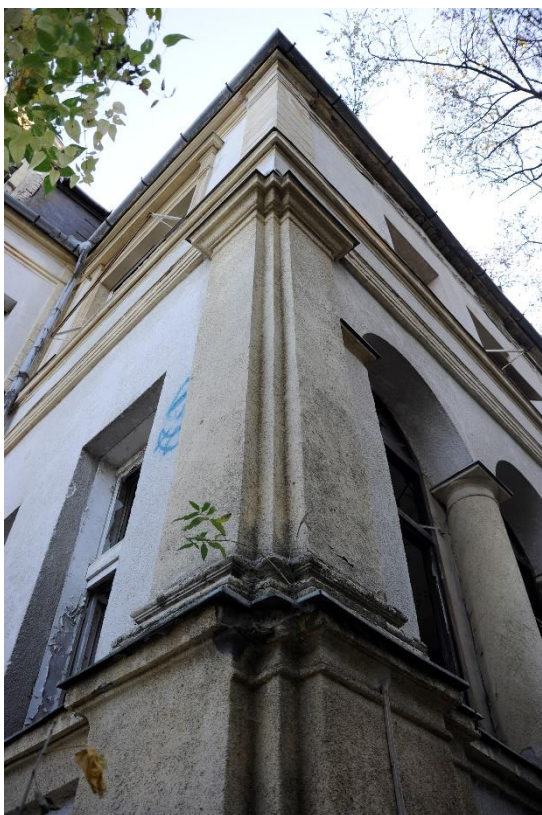
5. kép Északi homlokzat, nyugati rész



6. kép Az északi homlokzat nyugati részének részlete



7. kép Nyugati homlokzat, részlet



8. kép Az épület északnyugati sarka, pilaszterekkel



9. kép Északi homlokzat, összkép



10. kép Északi homlokzat, összkép



11. kép A romok alól kilátszó mészkő balusztrád



12. kép Nyugati homlokzat az utca felől, részlet



14. kép Az épület déli és nyugati homlokzata, sarokrész



13. kép Nyugati homlokzat déli szakasza



15. kép Sarokpilaszterek az épület délnyugati sarkán



16. kép Az előző pilaszterek podesztje



17. kép Ablakkeretezés



18. kép Ablakkeretezés