



VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A Telefon: 06 23 310-174/143 mellék
Fax: 06 23 310-135 E-mail: foepitesz@pmh.biatorbagy.hu www.biatorbagy.hu

Tájékoztatás

A Szily és a Sándor kastélyok hasznosításával összefüggő kérdésekről

Előzmények

Biatorbágy Város Képviselő-testülete 96/2009.(06.24.) határozatában döntött Biatorbágy Integrált Turisztikai Stratégiájának elfogadásáról. A Stratégiában a két kastély és környezete mint „Kulturális és örökségturizmus akcióterületei jelennek meg (1.4.2.pontok) *Épített értékek közül első sorban a Szily-, és Sándor-kastélyok épületei és környezetük említhetők meg. Mindkettő teljes mértékben önkormányzati tulajdonban van, hasznosításukra az önkormányzat szakértőkkel elkészítette az épületek építészettörténeti tudományos dokumentációit.*”

A turisztikai lehetséges fogadóterületek kijelölésénél a két kastélyt magába foglaló Biai településközpont területe, mint „történelmi emlékpark” szerepelt a Szent Kereszt kápolnától a Sándor kastélyig.

Biatorbágy Város Képviselő-testülete 169/2009.(11.26.) határozatában döntött Biatorbágy Integrált Városfejlesztési Stratégiájának elfogadásáról. A településrész és a város egésze szempontjából legjelentősebb építészeti értékeként tartja számon a két kastélyépületet. Mindkét kastély országosan védett műemlékként van nyilvántartva.

Szily-kastély

A kastély adatai:

Telek területe: 2.6712 m²

Az ingatlan Biatorbágy volt biai településrészének fő utcájában a Nagy utca 37. 452 hrsz. alatt található, jelenlegi övezeti besorolása részben Vt-1, (2.4425 m²) melyben 6 méteres maximális építménymagassággal 50% beépítés megengedett. Jelenleg a teljes telek 16,8 %-a beépített, összesen 4513 m². A telek többi területe a Levente utca felől Z-1 övezeti besorolású.

A kastély épülete 1950-től mezőgazdasági szakiskolaként működött, ekkor jelentős átépítésen esett át, a fafödémeket vasbeton födémre cserélték, és idegen toldaléképületeket kapott. A műemléki kastélyrekonstrukció során ezek bontandók, összesen kb. 1960 m².

A teljesen önkormányzati tulajdonban lévő országos műemléki védettséget élvező épület, mióta 2001-ben az iskolát megszüntették, funkció nélküli. Az önkormányzat 2003-ban a kastély hasznosításának előkészítéseként, egy négykötetes tanulmánytervet készített.

A tanulmányterv kötetei:

- B. Boldizsár Brigitta: A Biatorbágyi Szily kastély: Előzmények, fénykor, utóélet a történeti források tükrében, I. kötet 1438-1827. október,

- B. Boldizsár Brigitta: A Biatorbágyi Szily kastély: Előzmények, fénykor, utóélet a történeti források tükrében, II. kötet 1827. november-1991.
- Bugár-Mészáros Károly: A Biatorbágyi Szily kastély építészettörténeti, belsőépítészeti iparművészeti és művelődéstörténeti összehasonlító elemése a látványi és történeti források alapján, valamint
- Bugár-Mészáros Károly: A Biatorbágyi Szily kastély hasznosítási tartalmi programja.

Bugár Mészáros Károly hasznosítási programjavaslata

A programjavaslat ütemekre bontva képzeli el a kastély hasznosítását. Első ütemben a történeti kastélykert rehabilitációt álmodta meg. A parkrehabilitáció során kialakítható itt egy történelmi típusú veteményes és alakfás gyümölcsöskert, valamint egy olyan „elysium” kerttábla, ahol az 1800-as évek körül használatos kerti játszószerkezetek mutathatók be. A kastély főtengegyében egy bonyolult kerti labirintus kerülhet, amelynek céltornya a B. Boldizsár Brigitta által a Szily-kastély iratai között megtalált neogótikus toronyterv rekonstrukciója. Attraktív kertészeti alkotás lehetne egy sövényszínház is, melynek színpadperspektíva épületei, színész öltözői, közlekedő lugasalagútjai, nézőterének tereplépcső szegélyei, valamint a zenekari árok mellvédje is nyírt sövényből készülne. A kastély díszudvarát hagyományörző lovasbemutatók céljára lehetne alkalmassá tenni, tornácívei páholyokként szolgálnának.

E téma már átvezet a kastély másik, viszonylag könnyen helyrehozható részére. A nádorszárny alatt boltozott hátsóistálló volt egykor, ez visszakapná eredeti funkcióját. Előtte helyezkedett el a kocsiszín, melybe korhű kocsis másolatokat lehetne elhelyezni.

Az udvarok funkciósorában fontos szerep jut a felszín alatt elhelyezendő szociális részeknek és a konyhaiüzemnek. A három boltszakaszos kastélykonyha a későbbi korok csempeburkolatainak eltávolítása után gyertyavilágítású helyiségekként vehető igénybe.

Az U alakú főépületen tetőidom korrekciókat tervez, vissza kell állítani az eredeti tetőgerinc magasságot, és a szárnyvégeket mansard tetőre cserélné, így a kastély elegánsabb, „kastélyszerűbb” megjelenést kapna. A kaput és az utcai kerítést is későbarokk jelleggel vissza lehetne állítani.

Az U alakú főépület belső felújítása öt szakaszra osztható, ezek szakaszolhatók, a rendelkezésre álló források függvényében.

Legkönnyebben a boltozott alagsori terek vehetők használatba, elsőként a Nádor lakosztály (észak-nyugati szárny) alatti csehsüveg boltozatú hátsó istálló 3 helyisége. Következő lépcsőben a három boltszakaszos kastélykonyha újítható fel, a hozzá tartozó tejspincével, a kapcsolódó fehér- és vörösboros valamint pálinkás pincékkel.

A kastély fő funkciója a műemlék épület és a történeti kert idegenforgalmi bemutatására lenne, természetesen az összes működtetéshez szükséges funkcióknak is helyet kell kapniuk.

A kastély északnyugati oldalszárnyán a boltozott lóistállók felett egykor a nádorlakosztály volt. Itt helyezhetők el a tetőtérben a múzeumműködtetés helyiségei, a földszinten pedig a nádorlakosztály teremsora, a késő copf, directeire és empire stílusú lakrészek bemutatásával. Az egész kastély újrabútorozása korhű bútorok gyűjtésével történhetne. A nádori vendégágyasza, öltözőszoba és toalett-kabin rekonstrukciója számos érdekességet tárhat elénk.

A következő ütemben Szily József és Farkas Terézia 1770-es évekbeli lakosztályának rokokó és korai copf stílusú bemutatása lehetne. Az ezutáni rész a kastély ősmagjának rekonstrukciós tervét tenné lehetővé. Itt volt egykoron a családfői lakosztály és a család rejtett érték-kamrája, a „bót”. Részbe volt már az 1600-as évek végétől egy nagyterem vagy táncterem. Negyedik ütemben múzeumi vendégszobák és nászutas-lakosztály alakítható ki.

Majd ezt követhetné a fadongaboltozatos biliárdterem helyreállítása, mely 173 m²-es nagyságával, 170 fős befogadóképességével díszvacsorák, kamaraszínházi előadások szintere lehetne.

A hasznosítás problémái

A fent megálmodott felújításra az önkormányzatnak nincs anyagi lehetősége belátható időn belül. A melléképületek elbontása és az épület műemléki követelményeknek megfelelő felújítása egy tavalyi árkalkuláció szerint 750-800 millió forintba kerülne. Ebben nincs benne az az előkészítő munkafolyamat amit a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal kötelezően előír: falkutatás, farestaurátori vélemény, tervek felmérések készítése stb.

Településrendezési szempontból nagy problémája az épületnek, hogy a bal oldali telekhatárra néznek az északnyugati homlokzat ablakai, így az OTÉK előírásai szerint abban a szárnyban nem lehet funkciót elhelyezni, csak akkor ha a két telek egyesítésre kerül. Ez a probléma eddig minden befektetni szándékozónak elvette a kedvét. A kastély és a református templom között elképzelt Biai református egyház terveiben szereplő iskola helye és épülettömege jelenleg nincs tisztázva, az érvényes rendezési terv és az értékvédelmi rendelet a telkek összevonására nem ad módot, két helyi egyedi védett épület is található a területen. A két probléma kezelésére a Nagy utcára készítendő egységes beépítési koncepció adhat feloldást. Módosítani kell a rendezési tervet, ki kell jelölni az építési helyeket erre a református iskola és a kastély esetleges bővítése miatt is szükség van.

Másik probléma az épület más célú hasznosításával hogy nagyon keskenyek az U alak szárnyai, így egy szabvány méretű tanterem mellette folyosóval már nem helyezhető el benne. Csak olyan funkció képzelhető el, ami kiscellás kialakítású, pl. irodák, műhelyek, rendelők stb. Az épület délkeleti szárnyában található egy egyterűvé nyitható, 180 fős befogadóképességű díszvacsorák, kamaraszínházi előadások, kiállítások színteréül kialakítható nagyterem, a zárt udvar is alkalmassá tehető koncertek, szabadtéri előadások, nyári színház megrendezésére.

Biatorbágy képviselő-testülete 2008-ban írt ki pályázatot a kastély hasznosítására, melyet azóta háromszor meghosszabított, 69/2008.(04.24.) Öh. 191/2008.(10.30.)Öh. 147/2009. (10.29.) Öh. 107/2010.(05.27.) Öh. határozataiban.

Az utolsó pályázat határideje 2010. október 15-én járt le. A pályázat melléklete volt a B. Boldizsár Brigitta és Bugár-Mészáros Károly négykötetes tanulmánykötete, melyet 200.000 Ft-ért lehetett volna kivenni. Egyetlen olyan pályázó sem akadt aki ezt az összeget rászánta volna a kötetek megvásárlására. Több pályázó volt kint személyesen megnézni az épületet, az egyik befektető aki kastélyszállót alakított volna ki az épületben, csináltatott az építész szakértőjével egy költségbecslést ami az épület felújítására vonatkozott. A többi befektető eddig sem jutott el, főleg az oldalhatáros ablakok és az épületszárnyak méretei miatt.

Eddigi hasznosítása

Képviselő-testület 84/2007. (05.14.)Öh. sz. határozatában támogatta a kastélyban „Vendégünk Afrika” című vándorkiállítás megrendezését. A kiállítás számára a délkeleti szárny két szintje állt rendelkezésre. A kiállítás célja volt felhívni a lakosság figyelmét a kastély állapotára, és esetleges potenciális befektetők megtalálása. A Bugár-Mészáros Károly által készített tanulmányból egy rövidített füzet is készült, mely összefoglalja a kastély történetét, építési periódusait, valamint a hasznosítási javaslatokat. A füzet a kiállítás látogatói ingyen megkaphatták. A kiállítást és a kastélyt több százan felkeresték, az 500 db. kiadvány mind elfogyott.

Jelenleg a kastély volt konyháját és éttermét 2009 szeptemberétől a Kemence alapítvány használja a Tánacsics utcai fogyatékos foglalkoztató teljes átadásáig, előreláthatóan 2010. január közepéig.

Az épület állaga egyre romlik, bár az önkormányzat folyamatosan végez karbantartást az épületen.

Az önkormányzat beruházási osztálya megvizsgálta a délkeleti étterem feletti szárny volt tanterem és tanári szoba helyén kialakítható PMAMI helyiségigényének létesítési feltételeit. A kb. bruttó 300 m² területen három terem és a szükséges vizesblokkok kialakíthatók, de a szint fűtését a jelenlegi kazán nem tudja ellátni, az építési költségek kb. 4,7 millió forintba kerülnének + új kazánt és kéményt kell építeni. Ez már olyan mérvű átalakítás, amit nem lehet engedély nélkül végrehajtani, ezért nem lehet megkerülni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt.

A telken belül a kastélyon kívüli egyéb épületek is rossz műszaki állapotban vannak, ezek egy részét bérlők foglalják el. A volt szakiskola tornaterme üresen áll, pedig jelenleg Biatorbágy legnagyobb méretű fedett tornaterme lenne. Az épület beázik, a parketta így tönkrement, fűtése le van szerelve, használhatatlan.

Javaslatok

A változat

Eldöntendő kérdés, hogy az Önkormányzat továbbra is vállalja-e a Bugár-Mészáros féle hasznosítás melletti döntést. Ha igen akkor el kell készíteni egy ütemezett megvalósítási tervet, ami több évre bontva tartalmazza a feladatokat, hozzárendelve mindig az éves költségvetési összeget. Folyamatosan figyelni kell a pályázási lehetőségeket, és továbbra is keresni kell a potenciális befektetőket akik segíthetnének a folyamat felgyorsításában.

B változat

Ha az önkormányzat ideiglenesen az iskolai vagy PMAMI teremgondjait szándékozik megoldani az épületben akkor a felmerülő igények alapján egy olyan átgondolt ütemezett fejlesztés képzelhető el, mely nem lesz gátja egy további nagyvonalúbb átalakításnak. Nem szabad visszafordíthatatlan folyamatokat elindítani.

Mindkét változat esetén szükséges az egész Nagy utcai tömbre a KÖH a Biai református egyház a Tájvédő kör valamint a lakosság széles rétegének bevonásával egy egységes koncepciójú beépítési terv elkészíttetése, műemlékvédelmi tervezésre jogosult tervező irodával.

Ütemezési javaslatok

A kastély belső udvarának kitisztításával kellene kezdeni a rendbetételt, ez viszonylag kevesebb költségből különösebb engedélyek beszerzése nélkül megvalósulhat. Az udvar egy szép körbezárt közkertté alakítható időszakos nyitva tartással, a Kálvin tér szintén tervezett átalakításával bekapcsolódna a Nagy utca életébe, növelve a kevés biai parkot, zöldfelületet. A növényzet nagy része értéktelen eltávolítható, a jobb rálátás az épületre újabb figyelemfelkeltő akció lehet a befektetők felkutatásában. Szabadtéri kiállítás is rendezhető a kastélykertben a történeti és hasznosítási tablók bemutatásával.

A műemlék szárnyból legkönnyebben és legkevesebb átalakítással a volt étterem és konyha boltozatos terme vehető igénybe. Ez a terület a legkevesebb átalakítással, összenyitva a mögötte lévő boros és pálinkáspincével lakodalmak, egyéb közösségi rendezvények, találkozók számára alkalmassá tehető. Az Észak nyugati szárny alsó része (volt lovas istálló) is kevés felújítással hasznosítható, múzeum, vagy helytörténeti tárgyak bemutatására. Az

épület többi részének átalakításánál már az eredeti térstruktúra megbontásával van csak lehetőség, amit jól átgondolt tervezésnek kell megalapozni.

A további bontásokat és építési lehetőségeket a telken belül a fent említett konszenzuson alapuló beépítési koncepció alapján lehet kijelölni és folytatni.

A Sándor kastély

A kastély adatai:

Telek területe: 2.1152 m²

Az ingatlan Biatorbágy a Szentháromság tér 6. szám alatt 111, 110, 112/2/3/4/5, 114/3, 112/1 hrsz. alatt található, jelenlegi övezeti besorolása Vt-1, melyben 6 méteres maximális építménymagassággal 50% beépítés megengedett. Jelenleg a teljes telek 20,8 %-a beépített, (a konténernek nélkül) összesen 4400 m².

Jelenlegi hasznosítása

Jelenleg a kastély 2/3-át a biai általános iskola foglalja el, a volt tsz szárnyat bérlők használják. A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal merevsége miatt a TSZ szárnyban, vagy a tetőtérben tervezett tantermek engedélyeztetése és költségei miatt 2009-ben az iskola udvarán konténer tantermek lettek felállítva az iskola bővítésére. Az új iskola építésének elhúzódása miatt a kastély hasznosítása csak az alább megfogalmazott elvek figyelembe vételével kerülhet átgondolásra, illetve új funkció megválasztására.

A telkek egyesítését és a toldaléképületek bontását el lehet kezdeni. Az KÖH-hel újabb egyeztetéseket kell folytatni a TSZ szárny felújításával kapcsolatban. Az építészettörténeti kutatás jól körül határolta azokat a területeket, ahol falkutatással eredmény várható, és az is egyértelmű ahol már biztosan átépültek a szárnyak. Az utolsó fejezetben tárgyalt nyílt épületkárokat sürgősen el kell kezdeni megszüntetni.

A Sándor kastély hasznosítási javaslata

Az épület építészettörténeti kutatását és hasznosítási javaslatát a BMGE Építészettörténeti tanszékén Fekete Csaba és Gyetvainé, Balogh Ágnes készítette el 2008-ban. A leendő konkrét rendeltetéstől függetlenül – elvként javasolt átalakítások:

- *a történeti főbejáratok és tagolt csarnoktereinek teljes helyreállítása (építészeti rekonstrukciója), amelynek során méltó feltáró és fogadóterek alakulhatnak ki;*
- *e kettő között a fő épületrész hat egymásba nyíló és átjárható, ugyanakkor részben szeparálható terme helyreállítandó, amelynek révén olyan reprezentatív és hangsúlyos elhelyezkedésű, közösségi és gyűjteményes célokra (pl. kiállítások, fogadások stb.) hasznosítható helyiségek állhatnak vissza, amelyek méltó központját adhatják ismét a kastély együttesnek*
- *az oldal- és mellékszárnyakban a lineáris sorolású egységek és cellaterek feltárását új oldalfolyosóval úgy kell megvalósítani, hogy az érintett épületrész homlokzata helyreállítva és csak a legszükségesebb mértékben átalakítva legyen megőrizve (külső és belső folyosó alkalmazása esetén is);*
- *a történeti csarnokterek nagy teret igénylő funkcióval hasznosuljanak, új felosztásuk ne történjen meg;*
- *az épület együttes diszpozíciójában a XIX. századi adottságokkal történjen bővítés:*
- *a megjelenésében zavaró későbbi melléképület és a hozzákapcsolódó kazán-konténer bontandó;*
- *új beépítések számára potenciális (elvi) fejlesztési területként föld alatti – alagsori és (mély)pincésinti – területek jelenjenek meg a mellékudvarok alatt, minimális és*

transzparens felépítménnyel, amely az udvarok egységes térélményét nem befolyásolja, illetve változtatja meg zavaró módon.

A kertalakítás, udvarrendezés örökségvédelmi követelményei

A kastély nyugati oldalán húzódó kastélykert létesítésének és kialakításának történeti forrásadatai – eltekintve a néhány térkép ábrázolásától – még nem kerültek elő. A kutatók véleménye szerint elvégzendő kertrégészeti kutatás eredményeit felhasználva lehet, korrekt módon a kertalakítás és udvar rendezés örökségvédelmi koncepcióját és erre alapuló konkrét helyreállítási javaslatait megfogalmazni. Általánosságban örökségvédelmi szempontból elvárható, hogy:

- *az udvarok és a kert valamennyi oda nem illő, igénytelen anyagokból és szerkezeti megoldással, ideiglenes jelleggel a XX. században emelt építménye lebontásra kerüljön;*
- *a terep – a kertrégészeti feltárást követően rendezésre kerüljön;*
- *a növényállomány vizsgálata, kor- és állapot meghatározása megtörténjen;*
- *növény szelekcióval elsősorban a történeti és értékes egyedek kerüljenek megtartásra;*
- *új vagy helyreállított kerti elemek révén a látvány történeti karaktere ne változzon, illetve helyreállítható legyen (az udvarok esetében architektonikus kialakítás; a kert esetében széles gyepfelülettel, valamint cserje és lombszinten is megjelenő ligetes növénycsoportokkal elért természetes hatás)*

Épületdiagnosztikai javaslat

Elvégzendő diagnosztikai szakvélemények:

A kastély épületegyüttesén teljes körű és komplex épületdiagnosztikai (faanyag, falnedvesség- és sótartalom, statikai, talajmechanikai stb.) vizsgálatok még nem történtek, illetve a különböző korú átalakítások során – csak a feladathoz kötődő – elvégzett lokalizált vizsgálatok eredményei mára már érvényüket veszítették.

Az épületdiagnosztikai szakvélemények segítségével fel kell tárni az épületszerkezeteket károsító hatásokat, meg kell határozni a károsítás aktivitását, s a károsodás jellegét, mértékét. Ezek figyelembevételével lehet csak a konkrét épület helyreállítás tervezési szakaszát elindítani.

A faanyagvédelmi szakvéleménynek komplex módon ki kell térnie valamennyi fából készült épületszerkezetre: a nyílászárók – ajtók ablakok kormeghatározására és állagfelmérésére; a fa padlók és parketták, a fafödémek és fa fedélszékek feltáráására valamennyi épületszárnyon. Meg kell határozni a károsítókat, s az ellenük alkalmazható megszüntető és megelőző vegyszeres kezelés módját, vagy az egyéb mechanikai beavatkozások mikéntjét.

A falnedvesség- és sótartalom vizsgálatot szintén valamennyi épületszárny lábazati szakaszán és pincéjében el kell végezni, amelynek során a lehetséges történeti és utólagos falszigetelési megoldásokat fel kell tárni és működését (vagy elégtelenségét) értékelni kell.

A statikai szakvéleménynek ki kell terjednie valamennyi teherhordó szerkezet (falak, boltozatok, fafödémek, fa fedélszerkezetek) állékonysági vizsgálatára.

A talajmechanikai szakvéleményben pedig nemcsak a talaj rétegrendjét és teherbírási adottságait, a talajvíz szintjét, illetve e szint évszakonkénti változását szükséges meghatározni, hanem a különböző épületszárnyak alapozási síkját is meg kell állapítani (amennyiben utóbbira a régészeti feltárást, illetve az ásátást nem terjed ki.)

Nyílt épületkárok elhárításának sürgető beavatkozásai:

A nyílt, szemrevételelezhető épületkárok többsége megfelelőbb karbantartással, kisebb mértékű javításokkal, igazításokkal megelőzhető lenne. Ennek érdekében a teljes épületen szükséges:

- a héjazat hibáinak, hiányainak mielőbbi lokális javítása, pótlása;
- a csatornák vízszintes és függőleges sérült szakaszának javítása, vagy a hiányzó részek cseréje;
- az épületrészek zárhatóvá tétele és őrzése, a vandál pusztítás megelőzése;
- takarítás és lomtalanítás;
- a nedvességet a fal tövében tartó növényzet kiirtása a homlokzatok közvetlen közeléből;
- részleges tereprendezés (esetenként terepszint süllyesztés), amelynek során a lábazattól a csapadékvizet el kell vezetni;
- az összefüggő járdafelületek felbontása, helyette kavicságyban elhelyezett szivárgó(rendszer) kiépítése, amely nemcsak a fal tövében összegyűlő csapadékvizet, hanem a lecsapódó talajpárát és -nedvességet is összegyűjti, elszállítja.

Ütemezési javaslat

Az iskola kiköltözéséig csak a volt TSZ szárny felújítása kezdődhet el. Ha van befektetői igény a volt irodák utcai épületszárnya (kb. 400 m²) önálló funkciót kaphat (befektetői igény szerint galéria, könyvesbolt-netkávézó, vagy kisebb létszámú vállalkozás irodája) vagy akár a PMAMI helyigénye is biztosítható az iskolához jobban kapcsolódva, mint a Szily kastélyban elhelyezve. Ez az épületrész a tanulmányterv szerint önmagában is felújítható, önálló egységet képez. Az épületszárny felújítására nem készült még költségbebecslési javaslat. Ha az önkormányzat erejét meghaladja a felújítás költsége szintén pályázat útján lehet befektető partnereket megkeresni. A Szentháromság tér felőli utcakép szempontjából ez az épületszárny rendbetétele a legsürgetőbb feladat.

Az iskola kiköltözéséig folyamatosan el kell végezni a tanulmánytervben foglalt kutatásokat, a többi szárnyban és a további hasznosítás az iskola kiköltözése után megfogalmazott funkciók szerint ütemezhető.

Körmendi Judit
főépítész