

## **Sopron történelmi külvárosainak vizsgálata egy morfológiai háztípus, a „részházak” példáján**

JANKÓ FERENC<sup>1</sup>

### **Abstract**

#### **Study of historical outskirts of Sopron (Hungary) on the example of a morphological type of house (“part-house”)**

The purpose of this essay is to report on studies on the historical outskirts of Sopron through the investigations into a particular type of house, the so called „part-house”. The main issue was to judge about whether the characteristic features of these historical outskirts could be explained by the presence of the part-houses. The database was established using information collected by the author completed by that taken from the former publications of G. THIRING and K. HEIMLER (1936).

The phrase „part-house” means a house where under one house number or one entrance gate more plots can be found in different ownership. The development of the part-houses is likely to be related with the earlier German customary law, and with the way of life of the German agricultural burghers, who lived here until their resettlement after World War II. The main tendency of the urban growth in the historical outskirts was not the storeyed building, but the development of part-houses.

The results of research proved that the former economic functions of the historical outskirts have disappeared completely by now, the building stock is not in conform with the inhabitants. Some signs of slum formation can be noticed here: the inhabitants are as a rule elderly people, some buildings are found in an obsolete state or under demolition. Although the number of the part-houses has reduced, the proprietorship in the surviving ones has become complicated, and some of them are in the stage of redevelopment. It may be stated that the part-houses still determine a unique „shape of outskirts” in Sopron. At the end of the study the author made an attempt to outline some options and methods for urban development.

### **Bevezetés**

A tanulmány célja egy feltehetően országosan ritka háztípus, a „részházak” vizsgálatán keresztül válaszokat kapni a soproni történelmi külvárosokban tapasztalható sajátosságokra. Alapkérdésünk így az, hogy mennyiben magyarázhatók a külvárosi folyamatok a részházak jelenlétével Sopronban.

---

<sup>1</sup> ELTE TTK, V. évf. geográfus szakos egyetemi hallgató. (Sopron, Bánfalvi út 150.) A tanulmány a XXVI. OTDK Fizika, Földtudományok és Matematika szekció Településföldrajz tagozatában I. helyezést elért dolgozat alapján készült. Témavezető: Dr. Kovács Zoltán.

Vizsgálataink illeszkednek az egykoron MAJOR J. (1960) által kijelölt kutatás célkitűzésébe is, aki szerint településeink építészeti hagyományainak tisztázása megkívánja a *telek* funkcionális, morfológiai és jogi viszonyainak vizsgálatát.

Jelen dolgozat nem előzmény nélküli, korábban Sopron történelmi épületállományának egészét – nagyjából az egykori külső városfal által övezett területet – vettük vizsgálat alá. Ekkor megfogalmazódott a külvárosok további kutatásának igénye, és felfigyeltünk a történelmi külvárosok jellegzetes háztípusára, a részházakra is (JANKÓ F. 2001).

Részkutatásunkat az is ösztönözte, hogy a soproni részházakról eddig csupán egy önálló tanulmány született. THIRRING GUSZTÁV jeles geográfus-statisztikus 1936-ban írta meg „A soproni részházak” c. dolgozatát, HEIMLER KÁROLY „Sopron topográfiája” c. munkájára támaszkodva (THIRRING G. 1936; HEIMLER K. 1936).<sup>2</sup> Újabb időbeli keresztmetszetet képezve fel kívántuk mérni e különleges házak jelenlegi állapotát. A külvárosok egykori gazdasági szerepére gondolva tettük fel azt a kérdést, hogy mennyiben maradtak meg a funkcionális értelemben többnyire gazdasági udvaroknak számító részházak eredeti szőlőműveléshez, földműveléshez tartozó funkciói. Ezzel már jeleztük: a részházfogalom nem funkcionális, hanem egy telekszerkezeti-morfológiai háztípust jelent.

A részházak fogalma THIRRING nyomán vonult be az elsősorban soproni helytörténeti szakirodalomba. THIRRING pontos definíciót ugyan nem ad, a közvetett információkból azonban kiderül, hogy a részházak fő ismertetőjele, hogy egy házszám vagy egy kapu alatt több telek található, más-más, egymással rokoni kapcsolatban nem lévő tulajdonos, vagy tulajdonosi csoport kezében. A részházak házrészeinek a számát THIRRING a tulajdonosok, tulajdonosi csoportok számával tette egyenlővé, tehát nem a telkek száma adja ki azt (*I. ábra*).

A mai agrárjog, ill. telekjog is ismeri, használja a részház fogalmát, a „jogi részház” azonban egy szűkebb jelentéstartalommal bír. E fogalmi zavar kérdéskörét jelen tanulmány keretei között nem részletezve, ide vonatkozó elméletünk lényegét közölnénk. A részházakkal – még német nyelven – 1854–57 között három rendelet foglalkozik, ezek közül egyet kizárólag Sopron városához intéztek.<sup>3</sup> A telekkönyvezés módja ekkor még más volt, a már a mai tulajdoni lapokhoz hasonló telekkönyvi betétek rendszerét a 19. sz. végén vezették be. Feltételezésünk szerint az 1893-ban létrehozott „közös udvar” telekjogi kategória, és a csak 1912-ben pótolta, megfogalmazott „részház” jogi kategória mentén vált szét, ill. szűkült le a korábban, pl. az 1854-es rendeletben „Theilhäuser” néven emlegetett telekképződmények, háztípusok jelentése.

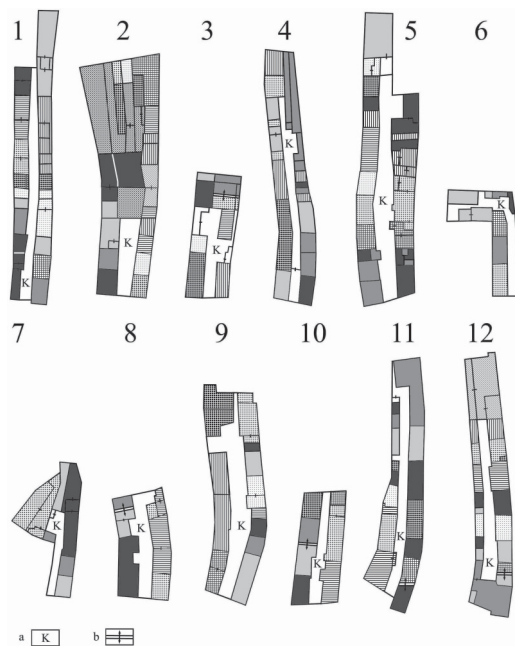
A mai Magyarország területén „jogi” részházak csak Sopronban találhatók (számuk 8), ezek lényege, hogy pontosan körülírtan más bírja a házak földszinti és emeleti részét, esetleg egyes helyiségeit (pl. a földszint és az emelet szintén egy egész tulajdoni hányadot jelent).<sup>4</sup> Laikus logikával a közös udvarokhoz tartozó telekkomplexumok szintén „részháznak” mondhatók, hiszen ezek olyan közösön – eszmei hányadokban ki nem fejezhetően – bírt udvarok, amelyekhez a különböző tulajdonosok kezében lévő telkek kapcsolódnak, tehát egy udvarban és rendszerint egy házszám alatt – ami többnyire egy házat jelent – több önálló ház található.<sup>5</sup>

<sup>2</sup> A felesleges hivatkozások elkerülése végett a továbbiakban THIRRING G., ill. HEIMLER K. munkájára külön nem fogunk hivatkozni, csupán nevüket említjük majd.

<sup>3</sup> „Die Theilung des Eigenthumes der, in der Stadt Ödenburg gelegenen Häuser nach eizelnen materiellen Bestandtheilen, insbesondere nach sogenannten Halbewirthschaften, ist für die Zukunft verboten.” (1855. aug. 18. bel- és igazságügyminiszteri rendelet, 1.§)

<sup>4</sup> A szakirodalom még a korabeli Pozsonyban és Fiumében említ részházakat (THIRRING G. 1936; SÁGI J.–KÉRY J.–ROJCSÉK S. 1930).

<sup>5</sup> A közös udvarokról részletesen lásd pl. JÓJÁRT L. (1994), vagy az 1893. máj. 26-i igazságügyminiszteri rendeletet. Közös udvar hazánkban több helyen is előfordul, feltehetően Nyugat-Magyarországon, és elsősorban német vagy szerb eredetű, őslakosságú falvakban (Budaörs, Szentendre, Solymár) – KURUCZ M. (ELTE ÁJK) szíves szóbeli közlése nyomán.



1. ábra. Néhány tipikus részház alaprajz. A különböző mintázatok különböző tulajdonosokat, tulajdonosi csoportokat jelölnek. Utcafront a lap alja felől. – a = közös udvar; b = jogi részház: felül az emelet, alul a földszint tulajdonosa. 1 = Rákóczi u. 15; 2 = Pócsi u. 28; 3 = Pócsi u. 13; 4 = Balfi u. 37; 5 = Halász u. 23; 6 = Hegy u. 8; 7 = Gazda u. 11; 8 = Szent Mihály u. 9; 9 = Szent Mihály u. 16; 10 = Rózsa u. 16; 11 = Szélmalom u. 9; 12 = Szélmalom u. 13.

Some typical ground-plans of part-houses. Different patterns indicate different proprietors and groups of owners. Scale: 1:1000. Street-front is toward the bottom of the page. – a = common yard; b = legal part-house: owner of the storey on the top, owner of the ground floor at the bottom. 1–12 = streets and numbers (see the Hungarian version.)

A történelmi külvárosok kutatási eredményeink szerint is meglehetősen mostoha sorsa arra ösztönzött bennünket, hogy dolgozatunk végén – gyakorlati résszel is kibővítve azt – a részházak problematikáját kibontva, a soproni történelmi külvárosokkal kapcsolatban néhány lehetséges megoldási, ill. beavatkozási módokat fogalmaztunk meg a városfejlesztés és városrendezés számára.

## A kutatás módszerei

A tanulmány elkészítéséhez szükséges adatokat elsősorban egy kérdőíves felmérés segítségével, többszöri „terepbejárás” alkalmával gyűjtöttük össze 2002 aug. 20. és szept. 14. között. A „terepi” felmérést több előkészítő munkafázis előzte meg. THIRING G. és HEIMLER K. munkáinak adatai alapján összegyűjtöttük az 1935-ben részházként szerepelt házakat, s a hozzájuk tartozó különböző statisztikai adatokat (háztérzetek száma, lakásszám, szobaszám, lakók száma, fürdőszoba, víz-, villany- és

gázvezeték megléte stb.). Az 1935-ben jelölt részházak jelentették egyfelől az esetlegesen mai részházak körét, másfelől a kataszteri térképek tanulmányozása során is kiválasztottuk a potenciális részházakat.

Arra a kérdésre, hogy ezek közül ma mely házak szerepelnek ténylegesen a részházak között, elsősorban a városi földhivatal számítógépes ingatlan-nyilvántartásában elvégzett adatgyűjtés adhatott választ (ezen adatok 2002. júliusi állapotot tükröznek). Néhány ház esetében a végleges döntés azonban csak a terepi bejárás során születhetett meg. Kérdőíveinkre a házanként kirajzolt kataszteri térképrészlet segítségével, az egyes helyrajzi számokhoz tartozó tulajdoni lapok alapján kigyűjtöttük az adott házrész funkcionális, jogi megnevezését (lakóház, udvar, gazdasági épület, egyéb épület, garázs), a telkek területét, és ami legfontosabb, tisztáztuk a tulajdoni viszonyokat, azaz mely telkek vannak egy kézben; tulajdonosi csoportok, rokoni kapcsolatok feltárása stb.

A földhivatalban a potenciális házrészekre, az egyes telkekre szerzett információk így az adatlapokon a „lakások, házrészek” rész első három sorába kerültek. A többi sort – csak a lakásokra – a helyszíni adatgyűjtés során töltöttük ki. Ekkor elsősorban THIRRING G. és HEIMLER K. munkái alapján dolgoztunk, újra felvéve az azokban szereplő adatfajtákat. Továbbá részletesebb demográfiai adatokat és a házak funkcionális használatára vonatkozó információkat gyűjtöttünk (1. táblázat).

1. táblázat. A felvételező kérdőív tartalma

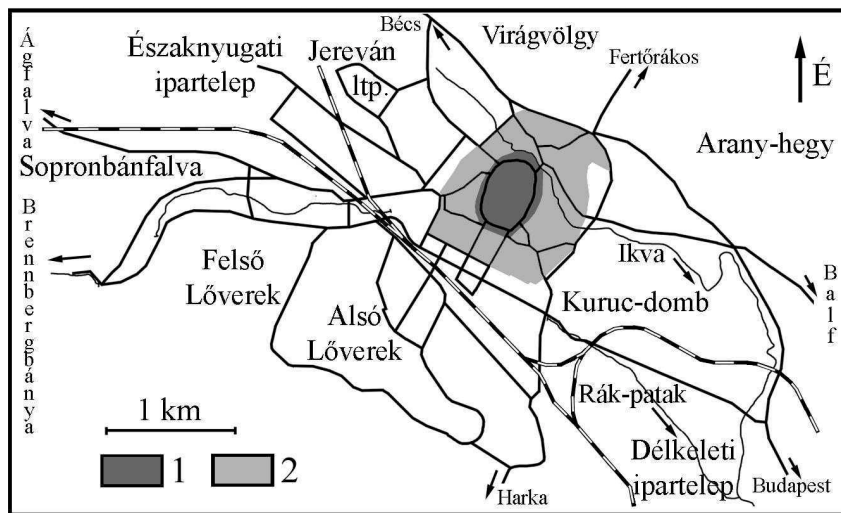
Dátum: _____
Homlokzatrész: _____ Telekrész: _____
Házrészek száma: _____ (1935: _____)
Épített épületegységek száma: _____/_____
Lakások száma: _____ (1935: _____)
Szobák száma: _____ (1935: _____)
Lakók száma: _____ (1935: _____)
Hrsz-ok száma: _____ (1935: _____)
(1935: fürdő: _____ víz: _____ villany: _____ gáz: _____)
Lakások, házrészek: _____
Funkció: _____
Tulajdonos: _____
Alapterület: _____
Rokoni kapcsolat: _____
Állapot: _____
Emelet: _____
Szobaszám: _____
Konyha, fürdő: _____
Tetőtér, funkciója: _____
Pince, funkciója: _____
Lakók száma: : _____
Férfi, nő: _____
15 év alatt: _____
60 év felett: _____
Felsőfokú végz. _____
Mg-i tev. helyben: _____
Ipari tev helyben: _____
Víz: _____
Szennyvíz: _____
Villany: _____
Gáz: _____
Egyéb: _____

## A történelmi külvárosok helye Sopronban

Sopron történelmi városmagja a római és honfoglaláskori előzményeken épült középkori hármastoronyú várfalgyűrű által övezett Belváros, amelyet a történelmi adatok szerint már a 14. sz.-ra minden irányból külvárosok, „váralji települések” öveztek. A külvárosok és a Belváros között, az egykori várak helyén csak a 18. sz. elejétől kezdve vált funkcionálisan önálló városrészé a Várkerület. Ekkortól számíthatjuk az újabb külvárosok kiépülését is, míg a Lőverek beépülése a 19. sz. végétől kezdődik meg. Az ipartelepek, és a lakótelepek pedig a második világháború után érik el mai kiterjedésüket, ill. épülnek fel (2. ábra).

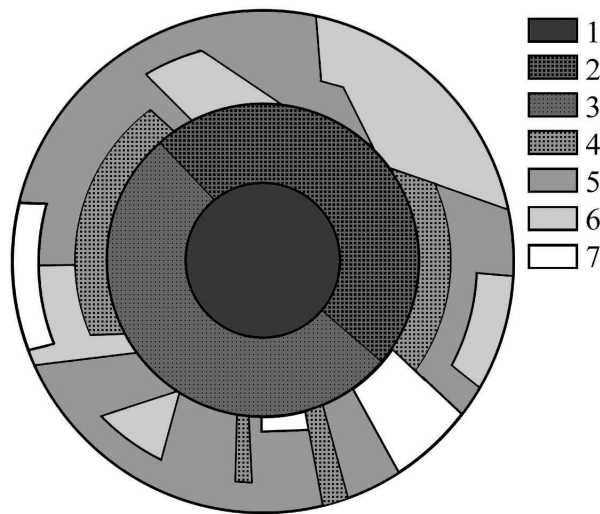
A történelmi városrésznek nagyjából a külső városfal által övezett területet tekinthetjük. E városrész korábbi vizsgálataink alapján a következő funkcionális morfológiai egységekre osztható. A Belváros Sopron közigazgatási, vallási, kulturális központja, de mindemellett erős szociális jellegű lakófunkcióval rendelkezik. A Várkerület övének É-i és K-i része a város kereskedelmi, szolgáltató központja, maradék része pedig kulturális és lakófunkcióval jellemezhető. A külvárosoknak vannak funkcionálisan a Várkerülethez kapcsolódó, városias beépítésű részei, amelyek az előbbiekkal együtt a „városközpont” területeként jelölhetők meg.

A történelmi külvárosok maradék területei már csak a lakófunkció dominanciájával jellemezhetők, ezeken belül meg lehet különböztetni döntően városias, ill. falusias, „hóstát” beépítésű, ún. „külvárosi magokat.” Végül tisztán a lakófunkció uralja a történelmi városrész lakótelepeit, lakótelepszerű beépítéseit. Mindezen városrészek a „belső lakóöv” részeinek tekinthetők (3. ábra).



2. ábra. A történelmi városrész elhelyezkedése Sopronban. – 1 = a Belváros a Várkerülettel; 2 = a történelmi külvárosok

The position of the historical quarter within Sopron. – 1 = historical core; 2 = historical outskirts



3. ábra. Sopron funkcionális-morfológiai modellje. – 1–4 = Városközpont; 5–7 = Belső lakóöv.  
 1 = Belváros (igazgatás, vallás, kultúra, lakófunkció); 2 = Várkerület (anyagilag szolgáltatások);  
 3 = Várkerület (kultúra, lakófunkció); 4 = Külváros (döntően városias beépítésű, funkcióival a  
 Várkerülethez kapcsolódó részek); 5 = Külváros (döntően városias beépítés, lakófunkció); 6 = Külváros  
 (döntően falusias, hóstát jellegű beépítés, lakófunkció); 7 = Lakótelepek

The functional-morphological model of Sopron. – 1–4 = The city; 5–7 = The inner residential quarter.  
 1 = The city (administration, religion, culture, residential function); 2 = „Várkerület” (material services)  
 3 = „Várkerület” (culture, residential function); 4 = Outskirts (urban building, with their functions  
 linked to „Várkerület”); 5 = Outskirts (urban building, residential function); 6 = Outskirts (rural  
 building, residential function); 7 = Housing estate

### A részházak kialakulása és öröksége

A külvárosok védelmére Lackner Kristóf polgármester 1615–20 között építette a külső városfalat, amelynek futása a legtöbb helyen ma is jól nyomozható. Az e várfalakkal övezet területen kívül egészen a 18. sz.-ig nem építkeztek, a növekedő népesség hosszú századokig ugyanakkora területet lakott be. A részházak képződése a várfalak megépülte után válhatott gyakoribbá, de mindehhez a 13–14. sz.-tól bevándorló, és elsősorban a külvárosok területén letelepedő evangélikus német gazdapolgárság föld- és szőlőművelő életformája, ill. a németek által meghonosított telekhasználati szokásjog is szükséges lehetett. A gazdapolgárság új generációi rendszerint új házat emeltek a meglévők mellé, ugyanabba az udvarba. Csakhogy ezek a házak később idegen kézbe kerülhettek. A városias fejlődés fő iránya a külvárosokban tehát nem az emeletes építkezésben, hanem a földszintes részház-képződésben öltött testet; a legtöbb külvárosi ház volt valaha részház. Ma már csak egy olyan részház van, amely nem a történelmi városrészben fekszik (Jókai utca), bár nagyon közel ahhoz (THIRRING G. 1936, 1939, 1941) (4. ábra).

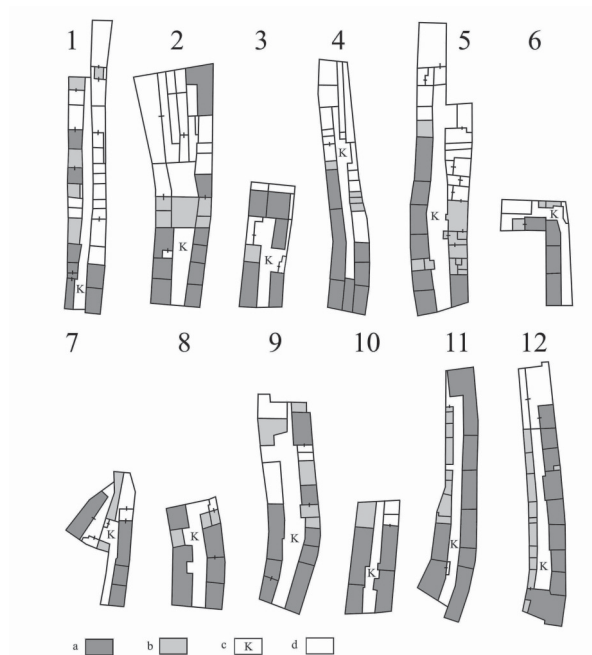




4. ábra. A mindenkori részházak (1734–2002). Forrás: THIRRING G. (1936) és saját adatok  
 The prevailing part-houses (1734–2002). Source: THIRRING, G. (1936) and own data

Mára a részházak visszaszorultak a történelmi külvárosok magjaiba, a kevésbé forgalmas utcákba, ahova nem jutott el a polgári, városias átalakulás. A Várkerület övében található emeletes részházakat pedig a telekviszonyok átöröklődése következményének kell tekintenünk, ezek külső formájukban, beépítési jellegükben már nem, csupán telekszerkezetileg részházak. Ez utóbbi tétel megfordítható, számos részház beépítésű ház – tulajdonképpen gazdaház – telekszerkezetileg már nem részház, de feltehetően ugyanúgy magán viseli a városrész és a részházak jellegzetességeit, azaz a könnyítéssel, hogy a telekjogi problémák már nem nehezítik a lakók életét.

A részházak legtöbbször tehát földszintes, (felméréseink szerint a 102 részházból 72 csak földszintes házrészekből áll). E földszintes házak falusi megfelelője Sopron környékén és a Kisalföldön az ún. „német ház.” Ennek lényege – ami a történelmi külvárosokban is megfigyelhető –, hogy apró házakat tapasztanak a telek hosszában egymás mögé, amelyek különálló tetőrészekkel fedettek, majd a lakóházak számának megfelelő gazdasági épület követi azokat. Sok ház alatt borospince található, a padlások osztottak, külön padlásfeljáróval rendelkeznek. Sokszor a telek mindkét oldalát beépítik, tornác nincs, jellemző az ereszmagasságig felfalazott kapu (RUSZTHY Zs. 1974) (5. ábra).



5. ábra. Néhány tipikus részház alaprajz. A telkek jellege. Utcafront a lap alja felől. – a = lakóház; b = egyéb épület; c = közös udvar; d = udvar, kert, beépítetlen terület. 1–12: a jelmagyarázatot l. az 1. ábránál

Some typical ground-plans of part-houses. The type of plots. Scale: 1:1000. Street-front is toward the bottom of the page. – a = dwelling house; b = other building; c = common yard; d = yard, garden, non built-up plot. 1–12: For explanation see Fig. 1.

SEDLMAYRNÉ BECK Zs. (1973) szerint a külvárosok földszintes házai képezték a 19. sz.-i falusi házak előképeit. A házak nagyobb része kontyos tetőformájú, a régebbi formának mondható oromzatos házak száma kevesebb. A városi építkezés további menetének megfelelően jelen vannak az utcafronttal párhuzamos gerincű lakóházak is, amelyek az előbbieket átépítése nyomán alakultak ki.

Egyedülálló beépítési formát képviselt az egész külvárosban a „Blunzenkessel” („hurkaüst”), a Pócsi u. 11. sz. ház. Ez egy négyzetes udvart körbeölelő, de nem csupán földszintes épületekből állt, tornácos lépcsőkkel. A földszinten voltak a mellékhelyiségek, a kamrák, pincék s az istállók, az emeleten pedig a lakószobák. A „háznégy-szög” mögött volt egy hátsó udvar, egy közös udvarral és több személyes tulajdonú udvarrészlettel, gazdasági épületekkel. Megsemmisülésével Sopron pótolhatatlan értéke veszett el!<sup>6</sup> (Ehhez a formához hasonlít a MENDÖL T. (1963) által német területről leírt „Vierkant” háztípus.)

<sup>6</sup> Alaprajza még látható a kataszteri térképeken, ill. I. THIRRING G. (1936) p. 10. Sovány vigasz lehet, hogy a helyét elfoglaló épület beépítésével némileg hasonlít elődjére.



KÜCSÁN J. (1993, 1994) kutatásai szerint a 17–18. sz.-ban a lakóházak leg-többje egy-egy szobával és konyhával rendelkezett, de számos kétszobás ház is volt. A várfalakon belüli besűrűsödés miatt előbb utóbb a kamrák is lakottá váltak, s a lakószobák megosztása is általános jelenség volt. A lakások ilyen irányú fejlődése egy idő után zsákutcának bizonyult. Járhatóbb út volt a zárt sorú beépítés, vagy emelet-ráépítés, vagy éppen a részház intézményének létrejötte.

Az ún. „német” típusú hosszúház, ill. az utóbb említett „kerített” házformán kívül további határozott alakokat nem lehet megfigyelni. A most már uralkodó hosszúház mellett természetesen vannak kevésbé szabályos, szabálytalan, „szórt” beépítésű telkek is, amelyet befolyásolhatott a telekcsoportok alakja is.

FELFÖLDI J. (1937) a házak három fő alakját különböztette meg. Az egymagá-ban álló *földszintes házat*, amelyben egy fedél alatt élt az ember és a háziállat is. A *fél-emeletes házat*, oszlopfolyósóval, és az egy udvarban összeépített földszintes gazdasági épületekkel körülépített *részházat*. Ez utóbbi kettővel a felmérés során is találkoztunk. Alaprajzi szempontból elkülönítette a *frank típusú házat*, amely hosszabb oldalával áll az utcafronton, s alaprajzi elrendezése: szoba, konyha, kamra, éléskamra. Megkülönböz-tette az *alemann rendszerű házat* is, amelyben elől van két szoba, hátul a konyha, kü-lön udvar és külön istálló. Az udvart hátul gyakran a kocsiszín és a pajta (Scheune) zárja le. Ilyen egybefüggő pajtasor jellemezte pl. a Szent Mihály utca ÉNy-i felét.<sup>7</sup>

KÜCSÁN, J. (2001) szerint a részházak udvarai a szőlőműves, gazdálkodó életmód, s a szűk terület miatt nem váltak utcákká, Véleményünk szerint maga az evangélikus német lakosok életrendje, szokásai, környezetükhöz, a magántulajdon-hoz való viszonyulása is szerepet játszhatott ebben. Vagy talán a városi lét, a falazott kerítések, a bezárkózottság is oka lehetett ennek.

MENDÖL T. (1963) a „Strassendorf”, az útifalu kapcsán írja le azt a német építkezési formát, amelyben csúrral zárják le a hosszúház végében az udvart. Véle-ménye szerint e német építkezési módok a magyarok körében is elterjedtek, az ud-varok sikátorrá, utcává válását azonban kifejezetten magyar falvakban leírt szokás-nak tartja, amelynek okaként a körülkerítettség hiányát említi. Tehát szerinte az egy fedél alatt élő családközösség magyar településekben is felbomolhatott.<sup>8</sup> Ezzel el-lentétben a FARAGÓ K.–MAJOR J. (1971) szerzőpáros úgy vélekedett, hogy a részhá-zak jogi, funkcionális képződménye akadályozta meg az udvarok sikátorosodását.

A részházak építészeti örökségének értékét a műemléki védelem néhány számadatával is lehet jellemezni. Felméréseink szerint a 102 részházból 37 műem-lék, ami 36,3%-os arányt jelent. Korábbi felméréseink alapján a történelmi város-részben található épületeknek 35,6%-a műemlék, a részházak ezen értéke tehát né-mileg magasabb. Sőt, hogyha figyelembe vesszük a részházak elterjedését is, akkor

<sup>7</sup> A pajtasor mára szinte eltűnt, a részletes rendezési terv rekonstruálási törekvéseit eddig csupán egy házszám alatt elégítették ki és alakították ki az eredeti beépítési vonalat, amikor a volt pajtát is felhasználva lakóházat építettek.

<sup>8</sup> Vö. THIRRING G. (1936).

még nagyobb különbség adódik. A részházak döntő részben a történelmi külvárosokban találhatóak, csak 5 található a Várkerület övében. A Belváros nélkül a műemlékek aránya 29,9%, a Belváros és a Várkerület nélkül pedig 25,6% a történelmi városrész maradék területén. Mindezek a számadatok jelezhetik, hogy a részházak mindenképpen történelmi képződmények, másrészt a műemléki létnek is szerepe lehet további fennmaradásukban.

A részházak és a külvárosok, de mondhatni egész Sopron életében, fejlődésében véget ért egy korszak, amikor 1945–46-ban kitelepítették a város németiségének legjavát. A kitelepítettek helyét elfoglaló telepesek lehetőségeit azonban a külvárosi épületállomány, a részházak korlátozták, ill. konzerválták, hiszen a legtöbb telepes is szegény sorból került ki. Változás a külváros „szegénysége” tekintetében tehát nem történt. Nem nehéz ugyanis észrevennünk, hogy a részház-képződést, ill. a részházak fennmaradását a szegénység élte, ez tehát a részházak társadalmi öröksége. Megemlíthetjük, hogy talán nem véletlenül működött a 20. sz. elején a Balfi utcában a járványkórház, a polgárotthon, a Halász utcában két árvaház, a Botond utcában a városi menedékház, és a Bécsi úton a hadiárvaház (HEIMLER K. 1936).

## A részházak társadalmi-gazdasági állapota

### *Általános adatok, tulajdonviszonyok*

Felméréseink szerint ma Sopron szorosabb értelemben vett területén (Sopronbánfalva nélkül, mert ott is vannak részházak) 99 részház van, az 1935-ben THIRRING G. és HEIMLER K. által felmért 143-mal szemben.<sup>9</sup> Ehhez jön még 3 részház, amelyek telekjogilag is azok (másé az emelet, és másé a földszint), s amelyek valamely oknál fogva THIRRING és HEIMLER munkáiban nem szerepeltek. Összesen tehát 102 a részházak száma. Ez alapján az 1935-ös adatot 146-ra változtathatnánk. A részházak száma tehát 1935 és 2002 között majdnem 2/3-ára csökkent (6. ábra).

---

<sup>9</sup>Külön hivatkozás nélkül a közölt adatok felmérésünk eredményei, ill. saját számítás. Mivel THIRRING G. hivatkozásában azt írja, hogy HEIMLER K. készülő munkájából vette a házakra vonatkozó egyes adatokat (THIRRING G. 1936. p. 12), mi is onnan gyűjtöttük ki a részházak házrészeinek számát, a lakásszámot, a szobaszámot, a lakók számát, továbbá az infrastrukturális mutatókat, és a helyrajzi számok számát, s összesítettük azokat. Előbbieknek (házrészek, lakásszám, szobaszám, lakók száma) HEIMLER K. (1936) alapján általunk számolt utcánkénti részösszege, és így a végösszeg is eltért THIRRING G. (1936) „A részházak állapota 1935-ben” c. táblázata (i.m. 13. old.) által közöltektől, pedig forrásunk azonos volt. Az eltérésre magyarázatot az adhat, hogy a THIRRING által használt kézirat számadatait pontosították a megjelent változatban. Ezért az olvasó eltérést találhat az általunk összeállított és THIRRING idézett táblázata között. (THIRRING G. megjegyzi, hogy a lakások, a szobák és a lakók számára vonatkozó adatokat az 1930-as népszámlálás házgyűjtőíveiből vette át, de ugyanezt hivatkozva HEIMLER K. is topográfiájának elején [HEIMLER K. 1936. p. 103]).



6. ábra. Részházak, 2002.

Part-houses, 2002

A részházak megszűntének okai a következők voltak. A telkek összevonásra kerültek 21 esetben, további 9 esetben a telekösszevonás társasházzá alakítással is járt. Egy részház (Pócsi utca 11. sz.) összedőlt. 6 esetben játszott szerepet a bontás, szanálás, 2 esetben a részház felbomlott, oly módon, hogy mivel a ház saroktelken állt, egyes részei külön kapuval és házszámmal önállósultak. 12 részház esetében a telkek egy tulajdonos kezébe kerültek, de a telekösszevonás még nem történt meg (HEIMLER K. munkájában ilyen esetekben a „részház egy kézben” elnevezés szerepelt).

5 részház viszont új a jelenlegi listán, 1935-ben nem szerepeltek részházként. Ezek közül 4 HEIMLER munkájában a „részház egy kézben” elnevezéssel szerepelt, vagy legalábbis több helyrajzi számon volt, egy viszont csak egy helyrajzi számmal bírt. Ám ezt is az eredeti „részház-képző” poncichter életmód eredményének tekintettük, ugyanis egy gazdaudvarról van szó.

Ennek következményeként a THIRING G. által felsorolt „örökös részházak” köre – amelyek az általa vizsgált 1734–1935 közötti időszak alatt végig részházak voltak – megcsappant. 1734–2002 között 27 helyett már csak 20 ilyen részházzal beszélhetünk.

A részházak házrészeinek száma jelenleg 422, míg a mai 102 részháznak 1935-ben csupán 346 házrésze volt. Ezek szerint mintegy 122%-os növekedés történt, amely elsősorban arra utal, hogy a tulajdoni viszonyok tovább bonyolódtak, a telkek elaprózódtak. (1935-ben a 146 részháznak 482 része volt.)

1935-ben, ill. a második világháború előtt sem a külvárosok, sem a részházak lakóházaiban nem volt tulajdona a közösségi szektornak (állam, „Sopron szabad királyi és törvényhatósági jogú város közönsége”). A háború utáni kitelepítéseket követően azonban több lakást államosítottak, s ezek a tanács kezelésébe kerültek. Ám az állami szektor kezébe kerülhettek más okok miatt is (pl. „átszállással”: a tulajdonos örökös nélküli elhalálózásával).

A tulajdoni viszonyokat azonban nem mindig rendezték. Számos az ún. „maradványtelkek”, „fantomtulajdonossal” (amelynek rendszerint német nevű tulajdonosa 19. sz.-i születésű vagy jelenlegi lakóhelye ismeretlen), amelyek számos akadályt képezhetnek a különböző ingatlanügyletek (vétel, eladás, elbirtoklás stb.) esetében. Továbbá több helyen található olyan önkormányzati – rendszerint beépítetlen – telkek, amelyek csak „kallódnak”, kezelésük megoldatlan.

A közeljövőben ezért indokolt és érdemes lenne egy teljes körű leltárral az önkormányzatnak, ill. az ingatlankezelő kft.-nek letisztázni, rendezni e problémás tulajdonviszonyú telkek sorsát.<sup>10</sup> Mindezt alátámasztásul megemlítjük, hogy 53 részház esetében találtunk önkormányzati telket. További adataink szerint elmondható, hogy a lakások mintegy 79,8%-a van magánkézben. A teljesen önkormányzati lakások aránya 15%, az eszmei hányadok alapján pedig magán és önkormányzati részt egyaránt tartalmazó lakásoké, ill. házrészeké pedig 5,2%.<sup>11</sup>

Szintén a telekviszonyok bonyolultságára utal, hogy míg a jelenlegi részházak 1935-ben 679 helyrajzi számból, telekből tevődtek össze, ma 914-ből. (A maximális érték 20, ill. 26 helyrajzi szám volt.)

Tehát majdnem másfélszeresen összetettebbek ma a telekviszonyok. Ennek okát egyrészt az örökösödési folyamat „fa struktúrájú” alakulásában, a „részház-közösségek” felbomlása következtében telekmeosztásra került közös tulajdonú telkekben, továbbá az uralkodó telekkönyvi gyakorlatban (egy lakás – egy helyrajzi szám?) látjuk.

### *Lakásvizonyok, a lakók demográfiai jellemzői, funkciók*

A 99 db, lakással rendelkező részházban 457 lakást számoltunk össze (egy részházra átlag 4,6 lakás jut), ebből 392 (85,8%) lakott, amely rosszabb, mint a 2001-es városi átlag (91%). Ugyanezekben a házakban 1935-ben 575 lakás volt, ezt 100%-nak véve a lakások száma 79,5%-ra csökkent. A szobák száma viszont nőtt. (810-et számol-

<sup>10</sup> Az önkormányzatoknak a 147/1992. (XI. 6.) Korm. sz. rendelet értelmében ingatlanvagyon-katasztert kellett készíteniük. A 48/2001. (III. 27.) Korm. sz. rendelet kötelezte az önkormányzatokat, hogy a katasztert 2003. jan. 1-jéig vizsgálják felül (Forrás: Soproni Földhivatal).

<sup>11</sup> Ez utóbbiak közül általában az van önkormányzati kezelésben, ahol az önkormányzati tulajdon részesedése döntő.

tunk össze, a hajdani 754-gyel szemben.)<sup>12</sup> E növekedésben nagy szerepe lehet a tetőterek beépítésének, a lakótéri igények növekedésének is. Ez utóbbi megállapítás ugyanígy vonatkozik a lakásszám alakulására. Bár sok esetben a szobák száma azáltal nőtt, hogy egy nagyobbat megosztottak.

A jelenlegi részházakban a felméréskor 885 lakost találtunk, amely 37%-a az 1935-ös adatnak: akkor ugyanezekben a házakban 2393-man laktak. A jelenlegi és a második világháború előtti részházakat tekintve elmondható, hogy ma kerekítve 194 fő jut 100 lakásra (225 fő/100 lakott lakás), 408 ellenében, ill. ma 123 fő jut 100 lakott lakásban lévő lakószobára, a korabeli 302 ellenében. A népsűrűség e mutatók tekintetében tehát lecsökkent.<sup>13</sup>

A részházak 2/3-ában 2 és 5 között van a lakások száma, leggyakoribb (ilyen a részházak 1/5-e) a 3 lakásos részház. Az egyes lakások közül a legtöbb egyszobás (45%), a kétszobás lakások aránya 38%. THIRRING G. szerint ugyanezen értékek 1935-ben 71% és 24% voltak. A helyzet javulásában a szobák megosztása, a kamarák funkcióváltása, a padlásteretek beépítése, tehát a lakótéri igények növekedése játszhatott szerepet. A részházak majdnem 2/5-ében 6–10 között van a lakók száma. 1/4-ében 2–5, 1/5-ében 11–20 fő lakik.

A 392 lakott lakásban élő családok összetételét megvizsgálva a következő állapítható meg. A lakások 35%-ában egyedülálló személy lakik, 20,2%-ában az egyedülálló 60 év feletti. A csak 60 év feletti, több tagú (általában házaspár) családok aránya 10,7%, tehát összesen a családok 30,9%-a csak 60 év feletti személyből áll. Ezzel szemben a 15 év alatti gyermekkel rendelkező családok aránya 20,7%, ebből csak 2,3%-ban van egy szülő a gyermek(ek)kel (9 család), amely érték jónak mondható. Csak három család esetében él együtt 15 év alatti, 60 év feletti, ill. 15–59 év közötti személy. A részházakban lakó családok legjellemzőbb sajátossága tehát az egyedülállók, ill. az idősek magas aránya, továbbá a gyermekes családok kis száma.

A részházakban lakó 885 fő nem és életkor szerinti összetételét tekintve 51% férfi, 49% nő, 13,3% 15 év alatti, 22,9% 60 feletti (Sopron utóbbi adata 18,7% volt 2001-ben). Ez is alátámasztja a részházak – és biztosan állíthatóan a történelmi külvárosok – elöregedtségét és gyermekhiányát.

---

<sup>12</sup> Az adatok csak korlátozottan összehasonlíthatók, ugyanis felmérésünk során nem törekedhettünk a fél- és a kisházak megkülönböztetésére, a lakóktól nem vártuk el a pontos adatközlést. Ha valaki mégis pontosan válaszolt, akkor a kis- és a félszobákat is egy szobának tekintettük. Másrészt az sem ismeretes számunkra, hogy az 1930-as népszámlálás milyen módszertannal dolgozott. Mindenesetre a szobaszám értékének növekedésében módszertanunk mellett a terepi megfigyelések alapján a lakótéri igények növekedésének is komoly szerepet tulajdonítunk.

<sup>13</sup> THIRRING G. adatainál nem lehet megállapítani az üres lakások számát, ezért közöltük a „bruttó” adatokat is. A 100 lakott lakásra jutó lakószám kisebb a 2001-es városi átlagnál (277 fő/100 lakott lakás), tehát a részházakra már nem jellemző a túlszűfolttság, mint az 1935-ben THIRRING G. adatai alapján kitudt. Az egy szobára jutó lakó mutatója viszont magasabb a városi átlagnál, amely egyértelműen az alacsony szobaszám következménye (95 fő jutott 100 lakószobára 2001-ben).

A részházakban ill. a történelmi külvárosokban lakók társadalmi státusára utalhat továbbá a felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya is. Ez 5,8%, ami meglehetősen alacsony érték (a városi átlag 2001-ben 11,3% volt az össznépelességen belül).

Az egyes lakások infrastrukturális ellátottságát tekintve nem tehető történelmi összehasonlítás, a korabeli munkák nem tartalmaztak lakásonkénti adatokat. Felmérésünk szerint vezetékes vízzel a részházak lakásainak 98,7%-a, szennyvízelvezetéssel 93,7%-a, villannyal 99,8%-a és gázvezetékekkel 79%-a rendelkezik. Ezen értékek némileg rosszabbak a 2001-es soproni átlagértékeknél. Konyhával csak 5 lakás nem rendelkezett a 457-ből, a fürdőszobával pedig 82,3%-uk volt ellátva.

A komfortfokozat megállapítására nem törekedtünk. 2001-es adat a részházakban található önkormányzati kezelésben lévő lakásokról (65 db) áll rendelkezésünkre, ezek 21,5%-a komfortos, 7,7%-a félkomfortos és 70,8%-a komfort nélküli.<sup>14</sup>

A részházak lakásállománya saját adataink alapján is jól elkülöníthető tulajdoni alapon aszerint, hogy a lakások magán- avagy önkormányzati tulajdonban vannak-e.<sup>15</sup> Markáns a különbség a felújítási tevékenység, a szobaszám, az üres lakások száma, a fürdőszobás lakások aránya, ill. a felsőfokú végzettségű lakók aránya tekintetében. A részházak – de a történelmi városrészek önkormányzati lakásállománya is – a szociálisan leginkább rászorulókat által lakott, és – a komfortossági viszonyok tekintetében főképpen – erőteljes felújításra, fejlesztésre szorul (7. ábra).

A lakások jellemzőit még egy csoportosítási szempont szerint vizsgáltuk. Kigyűjtöttük az utcafronti lakásokat, és azok néhány adatát összevetettük a többi lakásával. Néhány markáns különbség itt is adódott. Ezek szerint az önkormányzati lakások inkább az udvarok hátsó részeiben vannak. Az utcafronton lévő lakások a szobaszám, a konyha, a fürdőszoba, az üres lakások, és az infrastrukturális mutatók tekintetében bizonyos mértékig elkülöníthetők. Az idős, alacsony végzettségű lakosság is nagyobb arányban képviselt az utcára néző lakásokban. Ennek oka az lehet, hogy az 1945 után az első hullámban érkező telepesek – akik mára a nyugdíjas korba léptek – a legjobb, utcafronti lakásokat foglalták el (8. ábra).

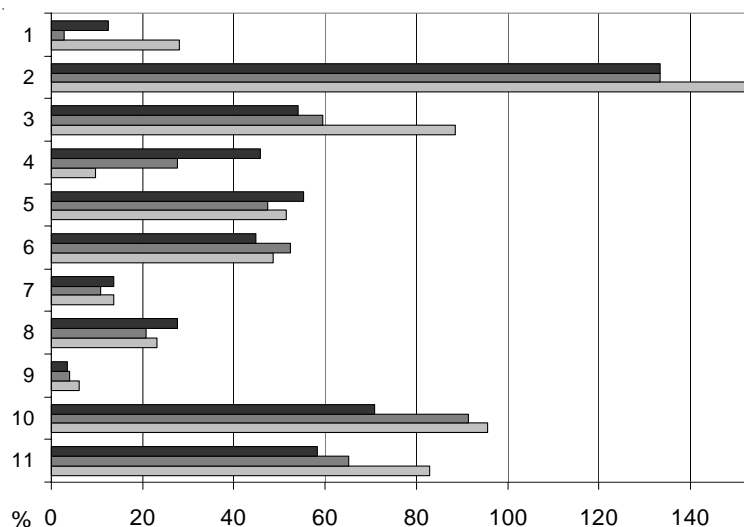
A részházak állapotára utal a lakások üres volta is. Mint már említettük, a lakások több mint 1/8-a lakatlan.<sup>16</sup> Felmérésünk során megpróbáltuk regisztrálni a lakások megüresedésének okát. 28 esetben nem találtunk különösebb indokot (ilyen volt az egykori lakó elköltözése, vagy elhalálozása), 12 esetben viszont a lakás állaga játszhatott közre lakatlanná válásában. Ugyanígy próbáltuk megállapítani a lakásszám csökkenésének az okát. 42 részháznál a lakásszám stagnált vagy nőtt, 14 esetben valószínűsítjük a bontást, 31-ben a lakásösszevonást és különböző átépítéseket,

<sup>14</sup> Forrás: Soproni Ingatlankezelő Kft. kimutatása a 2001. dec. 31-ei lakásállapotról.

<sup>15</sup> Az önkormányzati és a vegyes tulajdonú lakásoknak nem mindegyike van a Soproni Ingatlankezelő Vállalat kezelésében, ezért nem eszerint csoportosítottuk a lakásokat.

<sup>16</sup> S valószínű, hogy ebben felmérésünk az állapotokat jobb színben feltüntetve téved, mivel sok olyan hajdani „lakás” is megbújhat a részház-komplexumok belsejében, amelyekről állapotukból kifolyólag még a helyi lakosok sem gondolták, hogy valamikor lakás lehetett.





7. ábra. Lakások jellemzői, tulajdonos szerint, 2002. – a = vegyes tulajdonú (24); b = önkormányzati (69); c = magán (364). – 1 = felújított, felújítás alatt lévő és új lakások; 2 = 100 lakásra jutó szobaszám; 3 = fürdőszobás lakások; 4 = üres lakások; 5 = férfiak; 6 = nők; 7 = 15 év alattiak; 8 = 60 felettiak; 9 = felsőfokú végzettségűek; 10 = szennyvízelvezetésbe kapcsolt lakások; 11 = gázvezetékekkel rendelkező lakások

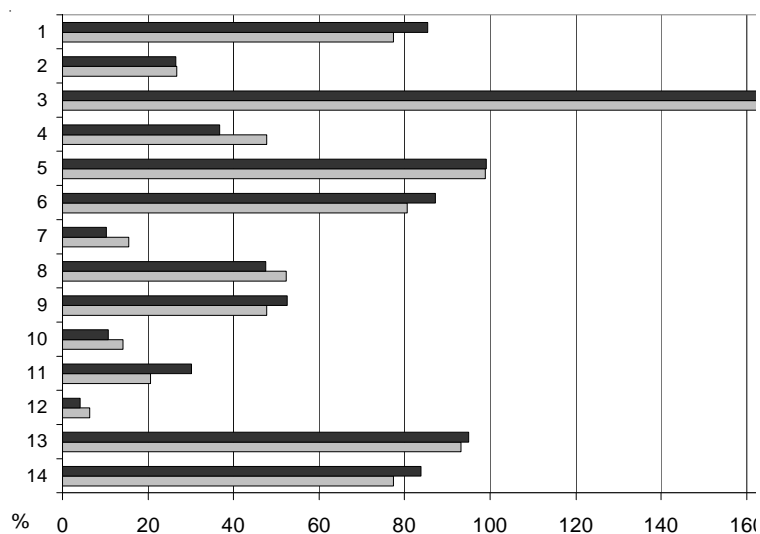
The characteristics of flats, according to ownership form, 2002. – a = mixed property (24); b = property of local government (69); c = private property (364). – 1 = renewed and new flats; 2 = rooms per 100 flats; 3 = flats with bathrooms; 4 = empty flats; 5 = males; 6 = females; 7 = inhabitants under 15 years; 8 = inhabitants over 60 years; 9 = highly educated; 10 = flats connected to sewage system; 11 = flats connected to gas pipeline system

10-ben játszhatott szerepet a lakás állapota (mint fentebb utaltunk rá, már nem értelmezhető lakásként), végül 13 esetben funkcióváltásra került sor, amely leggyakrabban valamilyen gazdasági szolgáltatási célra való átépítést jelentett.

A részházakban lakók jelenlegi életmódjának vizsgálata során elsősorban arra kerestük a választ, hogy mennyiben maradtak meg a gazdapolgári hagyományok, mind a lakosok tevékenységeit, mind a különböző funkcióra épült házak, helyiségek, gazdasági épületek használatát illetően. Tehettük ezt azért, mert a részházak zöme gazdaudvar volt, s formájában ma is az (mindössze 4–5 nem tekinthető annak).<sup>17</sup>

A lakókat tekintve 392 lakott lakásból mindössze 40 család művel kertet, vagy esetleg szőlőt a részházon kívül. 41 család helyben művel kertet, veteményt, jobb esetben virágskertet. Valamilyen kisipari mesterséget folytató családtag csupán 6 helyen akadt.

<sup>17</sup> Ez utóbbi félmondatot arra utal, hogy amikor azt közöltük a lakosokkal, hogy a gazdaudvarokat kutatjuk, legtöbbször azt a választ kaptuk, hogy „ez nem gazdaudvar”. Ugyanis csak az volt (ezzel már közöltük is ezirányú vizsgálataink legfőbb eredményét).



8. ábra. Utcafronti lakások jellemzői, 2002. – a = utcafronti lakás (117); b = egyéb lakás (340). – 1 = magántulajdonú lakások; 2 = felújított, felújítás alatt lévő és új lakások; 3 = 100 lakásra jutó szobaszám; 4 = egyszobás lakások aránya; 5 = konyhával rendelkező lakások; 6 = fürdőszobával rendelkező lakások; 7 = üres lakások; 8 = férfiak; 9 = nők; 10 = 15 év alattiak; 11 = 60 feletti; 12 = felsőfokú végzettségűek; 13 = szennyvízelvezetésbe kapcsolt lakások; 14 = gázvezetékekkel rendelkező lakások

The characteristics of flats along the street-front, 2002. – a = flats along the street front (117); b = other flats (340). – 1 = private property, 2 = renewed and new flats; 3 = rooms per 100 flats; 4 = rate of single room flats, 5 = flats with kitchen, 6 = flats with bathrooms; 7 = empty flats; 8 = males; 9 = females; 10 = inhabitants under 15 years; 11 = inhabitants over 60 years; 12 = highly educated; 13 = flats connected to sewage system; 14 = flats connected to gas pipeline system

A tetőtér használatára vonatkozóan – már az eddig elmondottakból is következően – elmondható, hogy eredeti terménytároló funkciójuk elveszett. 420 tetőtérből 224-et nem használnak semmire, a többit különböző használati tárgyak tárolására, 40-et pedig láthatóan nemrégiben beépítettek lakófunkció céljára, ami a pontoszerű revitalizáció bizonyítéka. A pincék, borospincék eredeti funkciója viszont több esetben megmaradt. 198 felmért egységből 21-ben tárolnak valamiféle mezőgazdasági terményt, ez a legtöbb esetben bor.

A lakásmegszűnések kapcsán már tárgyalt funkcióváltások során különböző nem lakás célú tevékenységek is otthonra leltek a részházakban, praktikusan az utcafronti részekben. Ezek száma azonban elenyésző. Ennek oka egyrészt a forgalmi helyzetben, a történelmi külvárosok általános (nem-lakó) funkció-szegénységében, másrészt az építészeti adottságokban rejlik. A keskeny homlokzatok és a szűk terület ugyanis szintén távol tarthatják a potenciális üzlettulajdonosokat, vendéglősöket stb. Az adatok szerint mindössze 18 részházban van üzlet, 5-ben vendéglátóhely, 3-ban iroda, 5-ben pedig valamilyen kisipari műhely, egyben külön borospince.

Az ingatlan-nyilvántartásban „gazdasági épületek”-ként számon tartott építmények funkcióit külön nem rögzítettük, hiszen a lakó tevékenysége utalt ezek használatára is. E gazdasági épületeket – funkciójukra utalva – a lakók általában tüzelőtároló, lomtár vagy „sufni” neveken illették, amely teljesen megfelelt a valós képnek. A gazdasági épületek sorsa, használaton kívülisége pusztulásukban is kifejeződik.

A részházak esetében nem csak ingatlan-nyilvántartási, tulajdonviszonyt érintő problémák lépnek fel. Részben utóbbiból következően a használat, a mindennapi élet során is több konfliktusforrást rejtenek.

El lehet tűnődni pl. azon, hogy miben mások e részházak a társasházaknál? Egyrészt a társasházak esetén az épület, a tetőzet, a ház különböző közösségi infrastruktúrái eszmei hányadok szerint közös tulajdonban vannak, és amennyiben jól működik a társasházi közösség a fejlesztések (tatarozás, felújítás) is könnyebben fognak megvalósulni. A részházak esetében ez a jogi egybetartó erő hiányzik, de ez nem jelenti azt, hogy a részházak közössége nem működhet kiválóan. Helyi tapasztalataink során erre is, arra is láttunk példát, s azt lehet mondani, hogy a jó állapotú közösségek többségben voltak.<sup>18</sup> Kétségtelen azonban, hogy pl. a házak felújítása, a homlokzattatarozások szinte kivétel nélkül házrészenként történtek.

Másrészről a különbségtétel már nem a társasház–részház fogalom pár mentén tehető meg, hanem inkább a földszintes részházakkal (némelyikük társasház), és az emeletes társasházakkal, bérházakkal kapcsolatban. Véleményünk szerint előbbiek esetében sokkal inkább megmaradt a közös udvar funkciója, hiszen azt mindenki használja. Itt a különböző családok élete sokkal inkább egymás szemé előtt zajlik, míg a társasházak, bérházak legtöbbször zárt udvarának már alig van közösséget összekapcsoló funkciója. Felmérésünk során erre vonatkozóan is azt tapasztaltuk, hogy a legtöbb földszintes részházban egy lakó el tudta mondani a többi lakó, ill. lakás adatait.

A részházak tulajdonviszonyai az egyes lakóknak a használat során is különböző gyakorlati problémákat, konfliktusokat okozhatnak. Leggyakoribb probléma, amikor egy tulajdonos telkei nem határosak egymással maradéktalanul. Ez pl. a lakóházak bővítésénél lehet gátló tényező, vagy előfordulhat pl. az, hogy egy lakónak máshol van a lakószobája, és máshol a konyhája, kamrája, vagy mellékhelyisége.

### **A történelmi külvárosok fejlesztése**

Kérdésként vethető fel, hogy milyen történelmi külvárosokat szeretne Sopron?<sup>19</sup> Olyanokat, amelyek részesei a városról alkotott imáznak, ill. a minőségi tu-

---

<sup>18</sup> A negatív véglettel a Jégverem utca 4. sz. alatt találkoztunk, ahol már több évtizede, feltehetően szabálytalanul egy vasbeton kerítéssel felezték meg a közös udvart.

<sup>19</sup> E fejezetben történelmi külvárosok alatt a funkcionális morfológiai modellünkben lehatárolt funkcióhiányos, városias beépítésű részeket, s főképpen a „külvárosi magokat” (5-ös, ill. 6-os számmal jelölt) értjük.

rizmus célterületeinek? Vagy olyanokat, amelyekbe csak ritkán téved a turista, s a többség nem is ismeri a várost ezen oldaláról?

Jelen dolgozatunkkal is azt a határozott álláspontot képviseljük, hogy szükség van e városrészekre, szükség van a soproni történelmi külvárosok egységes fejlesztésére. A város abban a szerencsés helyzetben van, hogy a „váralji település”, a Belvárost övező városrészek hosszú évszázadok organikus fejlődése után épületállományukban nagyjából épségben fennmaradtak, helyükön nem emelkedtek új városnegyedek, lakótelepek. A helyi társadalom életében, a város szellemiségében a német őslakosok kitelepítésével viszont törés következett be. Tudatos menedzseléssel, közösségfejlesztéssel azonban az egykori szellemiségből még átmenthető valami az átalakult helyi társadalom számára is.

Célunk nem az, hogy a Belváros fejlesztése helyett a külvárosokét ösztönözzük, hanem, hogy egyáltalán ráirányítsuk a figyelmet utóbbi szükségességére. A külvárosokban történő beavatkozásoknak a belvárossal párhuzamosan kellene megtörténni.<sup>20</sup>

Sopronnak tehát döntenie kell: a Belváros revitalizációja a külvárosokkal együtt, vagy azok nélkül történjék-e meg. E mondat mögött nem csupán az egyidejűség kérdése rejlik. Azt is el kell határozni, hogy a Belvárossal együtt gondolkodunk-e, amikor a külvárosokat fejleszteni akarjuk, az-e a cél, hogy a történelmi Belváros mellett a történelmi külvárosok is élettel teljenek meg. Egyszerűen – a mai Sopron képét szem előtt tartva – akarjuk-e, hogy a történelmi Belváros fogalma kiterjedjen a külső városfalakig?

A fő cél – a fentieket elfogadva, ill. azokkal összefüggésben – a történelmi külvárosok revitalizációja, fogalmilag és bizonyos mértékig funkcionálisan a Belvároshoz való kapcsolása, lehetőség szerinti bevonása a minőségi turizmus fejlesztésébe és ellátásába. Ehhez kapcsolódó célok:

1. a történelmi külvárosok karakterének megőrzése;
2. az épületállomány és a helyi lakosság funkcionális konfliktusainak oldása;
3. a lakásállomány modernizálása;
4. a közlekedés javítása, a közterületek szépítése, a zöldfelületek növelése.<sup>21</sup>

A fejlesztési célok elérése érdekében tett javaslatunk:

*Az épített környezet újraértékelése.* Ennek során egyrészt felül kellene vizsgálni a műemlékjegyzéket, a külvárosi épületállomány megkutatottsága a Belváro-

<sup>20</sup> Több probléma, részfeladat hasonló a két városrészben. A szociális lakójelleg mindkét terület problémája, ugyanúgy, mint a funkcionális hiányosságok. Évtizedek óta folyik a belvárosi hármast várfalgyűrű sétányosítása, rekonstrukciója, az új rendezési tervek viszont a külső városfal egyes szakaszainak a kibontását ösztönöznék (FARKAS M. 1999). Szintén napirenden van a Várkerület É-i és K-i felének sétányosítása, ill. forgalomváltoztatása. Ez szintén új elemeket vihet bele mind a Belváros és mind a Külvárosok fejlesztésének, fejlődésének menetébe.

<sup>21</sup> Eddigi kutatásaink által kevésbé megalapozott cél, ezért csak jelzés szinten említjük meg. (Olyan kérdések tartozhatnak ide, mint a forgalmi rend, a parkolási rendszer megváltoztatása, egyes területeknek lakó-pihenő övezetté történő besorolása stb.) Komplex fejlesztési program és stratégia készítésénél természetesen ezek a tételek sem hiányozhatnak.

sénál ugyanis jóval szűkebb. Másrészt be kell fejezni az évek óta húzódó, törvényi keretek által is támogatott helyi védelemmel kapcsolatos önkormányzati rendelet kidolgozását (annak jogi és gazdasági háttérét is), s a Közgyűléssel való elfogadtatását. A városrész-szintű rendezési tervek helyi védelem alá helyezedőnek javasolták a jellemző utcaserkezetet, a helyi történelmi szempontból értékes, de nem műemlék házakat, s a „kontúrazonos” épületeket is. Ha a helyi védelem fokozata beépülne az országos védelem és a „védelem-nélküliség” közé, jobban biztosítva lenne a gazdanegyedek karakteres utcaképeinek megőrzése. (Ezt az említett rendezési tervek részben azzal teremtik meg, hogy megszabják a beépítési módot, s az újonnan épülő házak magasságát korlátozzák, vagy a szomszédos telkek beépítési magasságában maximálják.)

*Az építésügyi és műemléki szabályozás újragondolása.* Az előző feladat végrehajtása után lehetővé válik az, hogy csak a valóban értékes épületrészek legyenek műemléki védelem alatt. A részházak itt előnyben vannak, ugyanis esetükben a romos részeket, gazdasági épületeket – amennyiben azok semmiféle kulturális, történelmi, művészeti értékkel nem bírnak – egy adminisztrációs lépés után könnyen szánálni lehet, a lakók igényeinek megfelelően. Nem részházak esetén viszont ez már nehezebb, a műemléki nyilvántartás ugyanis helyrajzi szám alapú. A fentebb említett építészeti újraértékelés azonban arra is módot adna, hogy ilyen esetekben is ki lehessen szűrni a nem odaillő, értéktelen háztoldalékokat.

Az építésügyi szabályozással összefüggő másik tétel a korábbiakban vázolt gondolat továbbvitélén alapszik. A részház-képződés folyamata a 19. sz.-ban tetőzött, a mai folyamatok egyaránt a részházak megszűnése irányában hatnak<sup>22</sup> – legyen szó itt akár telekjogi, vagy csak morfológiai értelemben vett részházról. Amennyiben a lakótérigények növekedését természetes folyamatnak tekintjük, segíteni kell annak kibontakozását. (Részházakban lehet elővásárlási jogot biztosítani a szomszéd telektulajdonosnak, szakmai tanácsadást nyújtani, és közvetíteni telekkonfliktusok megoldásában.) Az ideális az lenne, ha minden földszintes gazdaházban csak egy család lakna, amely a kiindulási állapothoz való visszatérést jelentené.

*Az önkormányzat és a műemlékvédelmi hatóság munkájának összehangolása.* A legtöbb bérlakás a külvárosokban is műemlék épületekben van. A műemlékvédelem a legtöbb műemlék ház esetében tiltja a lakások elidegenítését (lehet, hogy így akarja megakadályozni az életképtelen társasházak létrejöttét). Meg kell vizsgálni, hogy valóban minden esetben jobban szolgálja-e a házak felújítását, funkcióváltását, stb., ha azok önkormányzati tulajdonban maradnak. A szociális bérlakások jelenléte nem méltó a műemlékekhez, a műemléki elvekhez. (E kitétel inkább a Belvárosra érvényes.) Mindezekkel összhangban lehetséges az önkormányzat telek- és lakáspolitikájának módosítása. A műemléki szociális bérlakások kiváltása, ill. a bérlakás-üzemeltetés profitérdekeltté tétele az önkormányzati bérlakásépítéssel történhet meg.

---

<sup>22</sup> Az önkormányzati és a földhivatali álláspontok szintén a részházak, mint jogi forma jövőbeni megszüntetésével számolnak.

Megfontolandó az is, hogy mi jobb az önkormányzatnak: vegyes tulajdonú lakóházakban, ill. részházakban lévő vagy pedig koncentráltan elhelyezkedő bérlakások. Rendezni kell továbbá az elszórva „kallódó” önkormányzati telkek sorsát is. Privatizációra javasoljuk ezeket és a részházakban lévő legtöbb bérlakást is.

*A lakóházak felújításának, modernizálásának támogatása.* A helyi védelem alá vont épületek esetében – a korlátozások ellenszolgáltatásaként – a műemlékekhez hasonlóan létre kell hozni egy adótámogatási rendszert.

Ám ilyen rendszer az épületek értékétől függetlenül is kiépíthető. Támogatni kell a tetőtér-beépítéseket is az épített környezethez alkalmazkodó módon. Természetesen, mint minden ilyen beavatkozás, a rendelkezésre álló pénzeszközök nagyságától függ. Az önkormányzat saját forrásain túl azonban más, pályázati úton elnyerhető pénzeket is bevonhat. (Amíg a belvárosi revitalizáció, rehabilitáció tart elsősorban a közvetetten ösztönző módszerek háttérbe szorítják majd a pénzügyi támogatásokat.)

*Turizmusfejlesztés, közösségfejlesztés.* A poncichter hagyományok feltámasztása, a helyi lakosok bevonásával, poncichter múzeum létrehozása. Első lépésként a városban már hagyományos szüreti fesztiválokat ki lehetne vinni a történelmi külvárosokba is. Az a jövő kérdése, hogy lehet-e további, spontán turisztikai attrakcióknak is létalapjuk a külvárosokban, hiszen még egyelőre a Belváros is hasonló problémákkal küzd. A turizmus fejlesztése természetesen akkor nyerhet teret, ha az épületállomány már nagyrészt megújult. Azonban a turizmus kezdetektől való ösztönzésével közvetve a megújulást is támogatni lehet.

A turizmus- és a közösségfejlesztés városmarketinges eszközökkel is folytatható. A történelmi külvárosokat is be kell emelni Sopron marketing-kommunikációjába. A városrészben való lakás presztízse ily módon is növelhető.

## Összefoglalás

Összefoglalásul két gondolat. Úgy véljük, a részházak a külvárosok történelmében hosszú ideig jelentős szerepet játszottak, s ma sem elhanyagolható jelenlétük. A részházak kialakulása telekjogilag és morfológiailag is befolyásolta a külvárosok fejlődését.

A részház, mint telekszerkezeti képződmény mára elavult formának tekinthető, megőrzése nem indokolt. A részházak, mint házformák azonban – a kívánatos fejlődési irányba terelve – fontos részét képezik a soproni történelemnek, ezért általában indokolt megőrzésük. Sopron történelmi külvárosai tehát a részházaknak köszönhetően sajátos fejlődési utat jártak be.

Másrészt fel szeretnénk hívni a hazai településföldrajzosok figyelmét a települések fejlődésének és a telekszerkezetnek az összefüggéseire. Az udvar ill. a lakóházak hasonló együtteseinek, formáinak keresése, s a későbbi szintézis tágabb kutatói aktivitást igényelne. Az ezirányú településmorfológiai kutatások újabb aspektusokkal bővíthetnék a hazai településfejlődésről alkotott képet.



## IRODALOM

- DÁVID F. 1971. Történeti-művészettörténeti összefoglalás a soproni Szt. Mihály domb rendezési tervéhez. – In: Sopron, északi városrész műemléki vizsgálat és programterv (Tsz: 3-08-051-9) Budapest.
- FARAGÓ K.–MAJOR J. 1971. A magyar városok szerkezeti jellegzetességei és azok kialakulása. – Településtudományi Közlemények 23. pp. 5–42.
- FARKAS M. 1999. Sopron város külső városfalának, az Ikvától északra eső szakasza. A városfal város szerkezeti jelentősége, védelme és bemutathatósága. – Műemlékvédelmi szakmérnöki szakdolgozat. Kézirat.
- FELFÖLDI J. 1937. Soproni poncichter (gazdapolgár). – Sopron.
- HEIMLER K. (szerk.) 1936. Sopron topográfiaja – Utca- és házjegyzékkel, részletes statisztikai táblákkal. Sopron.
- JANKÓ F. 2001. Sopron történelmi épületállományának funkcionális hasznosítása. – Soproni Szemle 5. 3–4. pp. 277–296, 411–432.
- JÓIÁRT L. 1994. Az ingatlanok nyilvántartásának szabályai. – Perfekt, Budapest.
- KÜCSÁN J. 1993. Sopron északkeleti külvárosának építészeti vizsgálata a 17–18. században. – In: CSERI M. (szerk.): A Kisalföld népi építészete. Szentendre–Győr, pp. 271–280.
- KÜCSÁN J. 1994. A Sopron, Gazda utca 23. számú lakóház építészeti vizsgálata. – Arrabona 31–33. Győr, pp. 224–229.
- KÜCSÁN, J. 2001. Ödenburg und der Wein zu Beginn des 19. Jahrhunderts. – Wissenschaftliche Arbeiten aus dem Burgenland Band 105. Eisenstadt pp. 225–238.
- MAJOR J. 1960. A telektípusok kialakulásának kezdetei Magyarországon. – Településtudományi Közlemények 12. pp. 34–55.
- MENDÖL T. 1963. Általános településföldrajz. – Akadémiai Kiadó, Budapest, 567 p.
- RUSZTHY Zs. 1974. Kisalföldi lakóház típusok (1750–1900). – Műemlékvédelem 18. pp. 224–240.
- SÁGI J.–KÉRY J.–ROJCSÉK S. 1930. Telekkönyvi jog. I. kötet. 3. kiadás. – Grill Károly Könyvkiadó vállalat, Budapest, pp. 130–131.
- SEDLMAYRNE BECK Zs. 1973. Sopron északi városrészének műemléki vizsgálata és programterve. – Területrendezés 2. VÁTI Budapest, pp. 136–142.
- THIRRING G. 1936. A soproni részházak. – Különnyomat a Városi Szemle 22. évf.-ből, Budapest
- THIRRING G. 1939. Sopron városa a 18. században. – Sopron, 356 p.
- THIRRING G. 1941. Sopron házai és háztulajdonosai 1734-től 1939-ig. – Sopron, 293 p.
1854. évi július 23-i igazságügyminiszteri rendelet
1855. évi augusztus 18-i bel- és igazságügyminiszteri rendelet
1857. évi október 29-i igazságügyminiszteri rendelet
1893. évi május 26-i (19665. sz.) igazságügyminiszteri rendelet
1912. évi február 27-i (9000. sz.) igazságügyminiszteri rendelet
2001. évi népszámlálás. 6. Területi adatok 6.8. Győr-Moson-Sopron megye 2. kötet. – KSH, Budapest, 2002 pp. 41–66, 272–347.
- Az OMVH védelme alatt álló épületek objektumok 1994 – Sopron, Kézirat.
- Kimutatás a lakásállapotról 2001. december. – Soproni Ingatlankezelő Kft., Sopron
- Műemlékjegyzék – OMVH Soproni Kirendeltsége, Sopron, 2000. máj. 15. Kézirat.
- Számítógépes ingatlan-nyilvántartás. – Soproni Földhivatal, Sopron