

La cara oculta. Rehabilitaciones recientes en Budapest

Behind the screen. Recent renovations in Budapest

Mariann Simon es profesora en la Universidad de Tecnología y Económicas de Budapest
Mariann Simon is professor at Budapest University of Technology and Economics

Budapest alcanzó su apogeo a finales del siglo XIX y principios del siglo XX. En aquella época, la ciudad se situaba entre las de mayor crecimiento de Europa. Se renovaron los barrios antiguos y los ensanches respondieron a una planificación concienzuda, acompañada por una actividad constructiva intensiva. El desarrollo urbano de estas nuevas zonas –su estructura y acervo arquitectónico– desempeñó un papel destacado en la evolución de la imagen de ciudad. El paisaje urbano de Budapest está definido por la naturaleza del ancho río Danubio, con el Cerro del Castillo en su orilla derecha y la llanura de Pest a la izquierda; aunque ante el ojo del visitante se muestre como una ciudad de eclecticismo y Art Nouveau. Esta imagen no sólo se refleja en las guías turísticas, sino que está impresa en la retina de sus habitantes. Una encuesta reciente sobre cómo los habitantes de Budapest perciben su ciudad confirma que valoran por encima de todo sus lugares históricos. En lo referente a los períodos de edificación más apreciados, el estudio destaca que los monumentos mejor valorados son los construidos durante los siglos XVIII y XIX. Las viviendas construidas durante la era socialista son, sin embargo, las menos valoradas y, aunque los desarrollos de décadas recientes reciben mejor nota, también quedan a la zaga frente a los barrios con historia.

El gusto del público es anticuado y conservador, no es ninguna sorpresa, pero, en nuestro caso, el enfoque de los residentes coincide con los esfuerzos de las autoridades encargadas del patrimonio arquitectónico. En 2002, la avenida Andrassy –el meollo del desarrollo urbano del siglo XIX y eje principal de la ciudad húngara, planeado siguiendo las ideas de Haussmann en París– fue declarada, junto con sus alrededores, Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO. Como resultado, se definió un territorio amplio y continuo (el Barrio del Castillo, las orillas del Danubio y una parte importante de los barrios de intramuros), siendo merecedor de una atención especial. Y es aquí donde surge el clásico problema: cómo proteger los valores, qué hay que preservar y qué hay que renovar, qué se puede demoler en pos de la revitalización del conjunto... En primer lugar, antes de dar ningún paso, se debería desarrollar un proyecto claro. Luego, habría que aplicarlo a la ciudad íntegramente o, al menos, a sus áreas más extensas en complejidad, y perfilarlo en debates con las comunidades. Por último, se debería asegurar el respaldo financiero más apropiado. Ninguno de estos aspectos está todavía garantizado en Budapest. El principal problema reside en el sistema gubernamental de la ciudad: está dividida en circunscripciones donde las decisiones sobre futuros desarrollos dependen de las autoridades locales. La Municipalidad de Budapest, contrariamente a lo que ocurría en la edad dorada del s. XIX, carece de competencias y de un plan director de desarrollo, y esas autoridades de distritos, desgraciadamente, no cuentan con planes de urbanismo para los barrios. Durante la era socialista, muchos barrios históricos fueron ignorados. Después del

The decades by the turn of the 19th century were the heydays of Budapest. In that time the town was one of the fastest growing cities in Europe. It renewed the existing districts and planned conscious extensions, accompanied with an intensive construction activity. The urban development of this era –the structure and the building stock– played a major role in the evolvement of the image of the town. The cityscape of Budapest is defined by Nature: the wide Danube River, with the Castle Hill on its right and the plane of Pest on the left, but for the visitors at eye-level it still presents itself as a town of eclecticism and Art Nouveau. This image is reflected not only in the guidebooks, but it is imprinted also in the values of the residents. A recent survey on how the inhabitants of Budapest judge the image of the city proved that they set the highest value on the historical parts. In the matter of appreciated construction periods, the study has pointed out that the most favourable monuments were established during the 18th-19th century. Houses built in the socialist era were valued at the lowest rate, while developments of the recent decade were evaluated a bit better, but still far behind of the historical parts. The public taste is old-fashioned and conservative, this is not a surprise, but in our case the inhabitants' approach coincided with the efforts of the built heritage authorities. In 2002, the Andrassy avenue –the pulse of the 19th century urban development, the main axis of the Hungarian town planning following Haussmann's ideas in Paris– was listed on UNESCO's World Heritage, with a joined protective-transitory area. As a result a large and continuous territory (the Castle District, the banks of the Danube and an expansive part of the districts within the Ring) was defined, which deserves a special attention.

This is the point where the well-known problem emerges: how to protect values; what should be preserved and what should be renewed; what can be demolished for the sake of revitalization of the whole. Well, first of all a clear professional concept should be prepared. Secondly it should be dealt with the whole town or at least with larger areas in complexity, it should be shaped in debates with the communities and finally the appropriate financial background should be assured. None of them has been ensured yet. The main problem occurs from the governmental system: the town is divided into districts where the local municipalities decide on the local developments. The Municipality of Budapest has neither power nor a general plan for development, like the authorities had in those heydays in the 19th century. However without a general revitalization plan for the whole area, the municipalities could have plans for the district or at least for housing blocks. Unfortunately, there are no such examples. During the socialist era, most of the historic parts of the city were disregarded. After the change of regime the flats of these houses were sold and converted into private condominiums. This means the first obstacle of the realization of block renovation. The second one –and the local municipalities refer to it– is the lack of money. So local municipalities sell even their own plots and houses to private investors, who than at the place of the demolished buildings erect a new building as high and intensive as the local regulations allow –and they allow the overuse of the land– in order to make the investment as profitable as possible. The reaction of the



Sala principal del Centro de Diseño VAM, 2009.
Main room of the VAM Design Center, 2009.

cambio de régimen, los terrenos residenciales comunitarios se vendieron y se convirtieron en condominios privados, lo que supuso el primer obstáculo a la reforma de las viviendas. El segundo escollo que esgrimen las administraciones de las circunscripciones es la falta de dinero, lo que frecuentemente las obliga a vender sus propias parcelas y casas a inversores privados, quienes construyen, en el lugar de los edificios derribados, nuevas construcciones tan altas y densas como lo permita la normativa local—que permite la sobreexplotación del suelo— con el fin de rentabilizar la inversión al máximo. La reacción del público es lógica, se levantan a favor de la protección del entorno monumental existente y en contra de cualquier cambio. De ahí los resultados de la encuesta a la que me refería antes y donde sólo un siete por ciento de los habitantes entrevistados está a favor de la demolición de las casas históricas en mal estado.

Estos dos factores —la falta de proyectos de renovación o revitalización que comprendan un área más extensa, por un lado, y, por otro, el método de conservación de las autoridades responsables del patrimonio arquitectónico, que consiste en proteger únicamente las fachadas— explican la siguiente selección de proyectos recientes de renovación en Budapest. Aunque los ejemplos elegidos sólo configuran una pequeña parte del total, son muy ilustrativos. Cuatro de los cinco ejemplos son edificios públicos que han surgido de la rehabilitación de antiguos edificios de viviendas situados en la zona declarada Patrimonio de la Humanidad, o en su zona de protección, el quinto, sin embargo, tiene la peculiaridad de hallarse fuera de este entorno.

Hotel Four Seasons Gresham Palace (2004)

Este gran edificio de apartamentos frente al Danubio y al Paseo —significativo entre los diseños húngaros de *Art Nouveau*— fue construido en 1907.

public, as a counter-effect is logical, strengthening civil movements for the narrow protection of the existing historical environment, and against any change. This is in line with the result of the above mentioned survey, where only seven percent of the asked inhabitants have agreed with the statement, that historical houses in bad condition should be demolished.

These two factors —the lack of renovation or revitalization project covering a larger area from one side, and the saving method of the built heritage authorities, the theory of protecting only the facades and the image from the other— explains the following selection from recent renovation projects in Budapest. Although the chosen examples model only a small part of the whole, they still may be considered good illustrations. Four from the five examples are public buildings converted from a former apartment building situated either on the World Heritage Site or on its protective area, only the fifth is an odd one out.

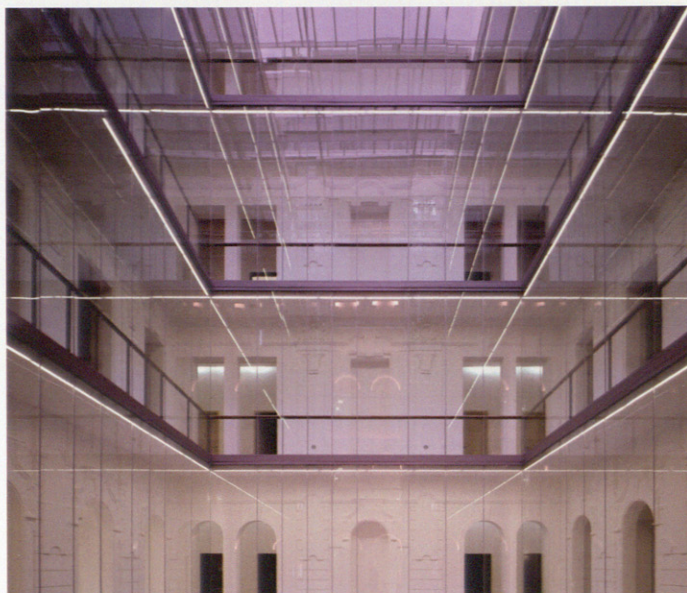
Four Seasons Hotel Gresham Palace (2004)

The large apartment building, facing the Danube and the promenade —bearing significance even amongst Hungarian Art Nouveau designs— was built in 1907. The ground floor of the house —even now, that it has been converted into a five star luxury hotel, has kept its original state and been opened to the public with passage, café and restaurant. At first glance the building looks like it has been entirely renovated. However its real architectural value lies in the details of the interior: the wrought-iron gates and stair-rails, the three stairwells with stained glass windows, and the decoration with mosaics, relieves and ceramics all made by well-known Hungarian masters of their age. Still during the reconstruction work not only the technical installation but also the load bearing structure needed many conversions. The roof construction was demolished and rebuilt, which made possible a new design. The wellness block of the fitness room, sauna and swimming pool with their minimalist elaboration represents elegance in opposite to *Art Nouveau*.

Su planta baja, a pesar de haberse convertido en un lujoso hotel de cinco estrellas, ha mantenido su estado original y está abierta al público ofreciendo galería, cafetería y restaurante. El resto, al menos a primera vista, parece haberse renovado por completo. Sin embargo, no es así del todo. La estructura de la cubierta fue demolida y reconstruida con un nuevo diseño. El minimalista centro wellnes –con sala de fitness, sauna y piscina– representa la elegancia en oposición al Art Nouveau original. Pero los detalles, donde residía el verdadero valor arquitectónico del edificio, se conservan. Las verjas y barandillas de hierro forjado, los huecos de escalera con ventanas de cristal tintado y la decoración con mosaicos, relieves y cerámica elaborados por maestros húngaros de renombre en su época, siguen intactos.

Hotel Best Western Premier Parlament (2006)

Este chaflán del centro de la ciudad, terminado en 1900, es una construcción típica de su época, que representa y mezcla varios elementos históricos en una fachada sin ningún valor en especial pero que, debido a las prescripciones del patrimonio arquitectónico, que dicta que todas las fachadas se restauren, conserva hoy su estado original. En el interior, sin embargo, había libertad de actuación, dentro de unos límites razonables. Acogiéndose a ella, todos los tabiques fueron desplazados para ajustar los diferentes espacios a la nueva función del edificio como hotel. Además, se construyó un hueco de escalera más apropiado, conservándose el original entre la planta baja y la primera planta; y el patio del edificio se convirtió en atrio cubierto. Este nuevo interior, con su techo acristalado asimétrico –que refleja la forma en U del edificio y su conexión con el exterior– pasó a ser el corazón del complejo, conectando con los diferentes niveles de la recepción, el lobby bar y la sala de desayuno.



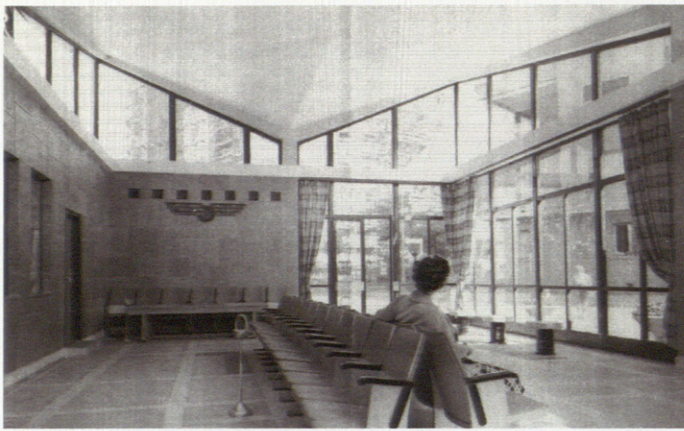
Patio interior del edificio de oficinas y locales comerciales Palacio Deák.
Courtyard of the Deák Palace office building and retail.

Best Western Premier Hotel Parlament (2006)

The corner-block in the downtown, completed in 1890, was a typical building of its time, presenting and mixing several historical elements on its façade, without any special value, but in a good quality. However, due to the prescriptions of the built heritage, all the facades of the complex had to be renovated in its original state. The internal conversions were free, within the pale of reason. All the partition walls were removed in order to develop a new function for the building as a hotel: So as new stairway was built on the appropriate place, while the original one was preserved between the street level and the first floor. The courtyard of the building was converted into a covered atrium. This new interior with its asymmetrical glass roof – reflecting the U-shape of the building and its connection to the neighbor – became the core of the complex. It connects the different levels of the reception, the lobby bar and the breakfast room, raising the impression that the interior is much larger than in reality.

Deák Palace Office Building and Retail (2004)

The palace located in the Inner City was built in 1903. This eclectic style apartment and retail building was renovated as an element of the pedestrian street devoted to international fashion brands. The damaged façade of the upper floors and the shop-windows were reconstructed on the basis of period photographs. On the other hand, the interior of the office part was treated much more progressively: the original staircases and the stucco décor of the walls were retained, although from the central glassed atrium it can be seen that they are hidden behind a transparent glass wall, reflecting the daylight to the first floor. The building was topped with two extra storeys and a roof terrace for a cocktail bar from where the view of the city burst upon. The extensions are made of glass and metal, which affect a contemporary high-tech feeling. However, the shaping of the atrium emerges them quite naturally from the historic building.



Interior de la Estación de Autobuses en 1963.
Bus Station interior view in 1963.

Edificio de oficinas y locales comerciales Palacio Deák (2004)

El palacio, situado en el interior de la ciudad, fue construido en 1903. Este edificio de apartamentos y locales comerciales de estilo ecléctico fue reformado con el objetivo de que se integrara con la calle peatonal, repleta de boutiques de firmas internacionales, en la que se encuentra. La fachada dañada de las plantas superiores y la vitrina fueron reconstruidas a partir de fotografías de la época. El interior de la parte de oficinas, sin embargo, fue objeto de un tratamiento diferente: Se conservaron el hueco de escalera original y la decoración de estuco de las paredes pero, desde el atrio acristalado central se puede ver que están escondidos detrás de un muro de cristal transparente que refleja la luz del día hacia la primera planta. Encima del edificio se construyeron dos plantas suplementarias y una azotea para alojar una coctelería con unas vistas espectaculares de la ciudad. Toda la ampliación se llevó a cabo en cristal y metal, lo que le confiere un aire de alta tecnología contemporánea. Sin embargo, gracias a la forma del atrio, emerge de forma bastante natural a partir del edificio histórico.

Centro Internacional de Diseño VAM (2007)

La renovación de este viejo edificio, construido hace ciento sesenta años, duró aproximadamente unos siete y consistió en una reforma gradual del complejo en su conjunto. El principal atractivo de la construcción –diseñada originalmente para un comerciante de vinos– se encuentra en su sistema abovedado y espacioso que imita al de una bodega. A lo largo de los años, su fachada neoclásica sufrió constantes transformaciones, por ello las obras de reconstrucción permitieron restaurar su estilo ecléctico de los años 90 dando a la fachada a pie de calle una nueva forma neutral. En el interior sólo se conservaron el hueco de la escalera y los muros de carga. Los tabiques se suprimieron para dejar espacio a las nuevas funciones: El

VAM International Design Center (2007)

The renovation of the 160 years old building took about seven years, gradually reshaping the whole complex. The main attraction of the house –originally built for a wine merchant– is the spacious, vaulted cellar system. Throughout the passing years its neoclassical façade was continuously transformed, but during the reconstruction works it was restored in its eclectic style from the 1890's, while its ground floor façade got a new neutral shape. In the interior parts of the building only the main staircase and the bearing walls were kept, the partition walls were removed so as to give space to the new functions: the center includes furniture and interior design shops, an art gallery, exhibition spaces, a conference room and a wine museum. All these spaces are arranged around the main courtyard, which is visually connecting the cellar through a glass floor in the middle. The steel construction of the glass roof and the bare brick walls give an industrial look to the three storey high interior. If we add the new concrete elements of the backside, the image conversion of the former dwelling was successful.

Maybe it is easier to renovate a building if it is closer to us in time. Maybe we should not wait for so long with the renovation, and then we should not have to hide the new behind the screen of a façade.

Tranzit Art Café (2005)

The building –originally a bus terminal– situated in the inner part of Buda was built in 1963. After it has lost its original function, due to its typical reinforced concrete structure it was listed as a monument. Although its function has totally changed –nowadays it operates as an art café giving place to exhibitions and literary evenings– the building itself went through minimal intervention. The architect approached it as an objet trouvé, which needs only cleaning. The original two solid blocks and the simple glazed room in between were kept in their original form; the brick surface of the larger block was cleaned and restored, while the smaller one, facing the covered terrace was plastered so as to soften the effect. The for-



Vista exterior del Tranzit Art Café, 2009.
Tranzit Art Cafe exterior view, 2009.

centro incluye tiendas de muebles e interiorismo, una galería de arte, salas para exposiciones, un aula de conferencias y un museo del vino. Todos estos espacios están organizados alrededor del patio central, que se conecta visualmente con la bodega a través de un suelo de cristal en el centro. La estructura de acero de la cubierta de cristal y los muros de ladrillo visto confieren un aspecto industrial a la parte alta, de tres plantas. Si a todo ello añadimos los elementos nuevos de hormigón de la parte trasera, hemos de reconocer que el cambio de imagen de la antigua vivienda ha sido un éxito.

Tranzit Art Café (2005)

El edificio —originariamente una estación de autobuses—, situado en la parte central de Buda, fue construido en 1963. Cuando perdió su función inicial, fue declarado monumento de interés por su característica estructura de hormigón armado. Ello hizo que, a pesar de haberse convertido en un café donde se organizan exposiciones y veladas literarias, la intervención haya sido mínima. El arquitecto lo consideró un *objet trouvé*, que sólo necesitaba una lavado de cara. Los dos bloques sólidos originales y la sala acristalada situada en medio se conservaron en su forma original; la superficie de ladrillo del bloque más grande se limpió y restauró, mientras que el bloque más pequeño, frente a la terraza cubierta, se enfoscó para suavizar el efecto visual. Por último, el antiguo hall de entrada, actualmente utilizado como cuarto de huéspedes, se acristaló con grandes losas y parteluces de acero que contrastan con la rudeza del edificio.

Quizás sea más fácil renovar un edificio si nos es más próximo en el tiempo. Quizás no deberíamos esperar tanto para la restauración, para no tener que esconder el nuevo edificio tras la pantalla de una fachada.

mer waiting hall, operating as the guest room today, was double glazed with larger slabs but with steel mullions in order to correspond with the original crude appeal of the building, which is however lightened by the garden design and the colored seats under the platform roof.