

SZOCIÁLIS LAKÁSÜGY
Kortárs magyar szociális alapú lakásépítés

Doktori értekezés

SZABÓ Dávid
építész, egyetemi tanársegéd
témavezető: NAGY Iván DLA

Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem
Építészmérnöki Kar
Építőművészeti Doktori Iskola

Budapest, 2019. január

„...Míg a rendszerváltás előtt a lakások zöme állami pénzből, állami megrendelésre született, az elmúlt tizenöt évben a lakásállomány tulajdonosi szerkezete teljesen átstrukturálódott, az állami lakásokat privatizálták, és az új lakásokat szinte csak magántőkéből építették.

Mintha a társadalom elfeledkezett volna a legszegényebb rétegekről. Néhány évvel ezelőtt elindult a szociális lakásépítési program, egy új kihívás a döntéshozóknak, önkormányzatoknak, és az építészeknek is. Erre nem nagyon volt mód felkészülni, ami részben abból ered, hogy egyfajta volumenszemlélet uralkodott, a lakásminőség sokfélesége nem számított.

...**A szegénység önmagában nem jelent közösségformáló erőt.** Ahol a szegények laknak, építészeti minőségét tekintve még picit a környezeténél is jobbnak kell lennie, hiszen az amúgy is **nehéz helyzetben levő embereknek egyfajta méltóságot adhat ez, és másképp élhető meg a szegénység egy kellemesen formált épületben.** Ebben a nagyon gyorsan változó világban ügyelni kell a környezetre, az értékeinkre, és ahol minden változik, bizonytalan, mozog, **az állandóságot, a tartós értéket talán az építészet tudja leginkább képviselni.**”

PELÉNYI Margit¹

¹ 15 év tranzit – kiállítás (2004),
www.tranzit.epiteszforum.hu/hu/projekt/08/8.html

Doktori iskolai tanulmányaim alatt a kutatás témavezetését DOBAI János DLA látta el, nyugdíjba vonulását követően ezt a feladatot NAGY Iván DLA vette át. Köszönöm DOBAI János DLA addigi segítségét.

ABSZTRAKT

Magyarországon hiányzik egy egységes társadalmi felelősségvállalásra épülő lakásrendszer. A mainál szélesebb körű szociális lakhatás létrehozására voltak kísérletek a rendszerváltást követően, azonban egységes társadalmi háttér hiányában nem jött létre egy átfogó, kiterjedt rendszer. A korlátozott számú megvalósult példa elszigetelten jött létre, kritikus tömeg hiányában a meglévő, történeti, jórészt korszerűtlen önkormányzati lakásállomány egy része látja el ezt a feladatot.

A közelmúlt eseményei, a gazdasági válság, lakáshitelek bedőlése, ingatlanárak és bérleti díjak emelkedése, mind rámutattak, hogy mekkora szüksége lenne a társadalomnak a lakásszektor ezen ágára.

A kutatás célja feltérképezni a rendszerváltás után épült szociális, önkormányzati bérlakásállomány építészetileg releváns példáit, vizsgálni a hazai szociális lakhatás kialakulásának hátterét, történeti előzményeit, társadalmi beágyazottságát. Továbbá összegyűjteni a tervezéssel, építéssel, üzemeltetéssel és használatával kapcsolatos tapasztalatokat, melyekre eddig időben távolságuk miatt nem volt lehetőség.

Az ilyen módon összegyűjtött, rendszerezett és értékelt tapasztalatok alapján a jövőben célzottabb módon lehet a szociális lakhatás problémáin építészeti eszközökkel segíteni.

Értekezésem az alábbi tézisek alapján épül fel:

Tézis I: A szociális lakás egy olyan lakás, mely egy átfogó támogatott lakhatási rendszernek az eleme.

Tézis II: A szociális lakásépítés egy eszköz a többi lakhatást biztosító elem közül.

Tézis III: A szociális alapú bérlakásrendszer nem pusztán lakhatást biztosít, hanem a társadalom egyensúlyát hivatott fenntartani.

Tézis IV: Egy szociális bérlház helyszínének, léptékének, lakásösszetételének, kiegészítő szolgáltatásainak tudatos megválasztása alapjaiban határozza meg a beavatkozás hosszú távú fenntarthatóságát.

Tézis V: A szociális bérlházak tervezésénél cél egy olyan módon letisztult építészet elérése, mely a hatékony tér-, anyag- és energiafelhasználás komplex egymásra hatásának az eredménye.

Tézis VI: Egy szociális bérlakás építése nem ér véget a fizikai környezet létrehozásával, az azt követő 'soft' elemek elengedhetetlen részét képezik a folyamatnak.

ABSTRACT

There is a lack of a housing system based on common social responsibility in Hungary. Attempts to create broader social housing were made in the wake of the regime change, but in the absence of tangible social support, no extended, comprehensive system has been established. Since the small number of isolated social housing projects seeing completion never reached the critical mass required, most social housing is provided through the existing pool of municipal housing stock, most of which is antiquated.

Recent events, the economic crisis, the collapse of housing mortgages, the rise in real estate prices and rent all point to the social necessity of this branch of the housing sector.

The aim of the present research is to map the architecturally relevant examples of the social and municipal rental housing stock built after the regime change, to examine the background, historical origins, and social embeddedness of the evolution of domestic social housing. Furthermore, the aim was to collect experiences regarding the design, construction, maintenance and use which could not previously be gathered as the developments concerned had still been relatively recent.

Based on the experiences thus collected, structured and evaluated, social housing problems can be more efficiently addressed in the future by specifically architectural means.

The present work is based on the following theses:

Thesis I: A social housing unit is an apartment that is part of a comprehensive subsidized housing system.

Thesis II: A social housing unit is an apartment that is part of a comprehensive subsidized housing system.

Thesis III: The construction of social housing is a particular tool in a wider set of elements providing for housing.

Thesis IV: The conscious choice of location, scale, housing composition, and complementary services of a social housing estate fundamentally determines the long-term sustainability of the intervention.

Thesis V: The guiding objective of designing social rental units is to achieve clarity of architecture through the complex interaction of efficient space, material, and energy use.

Thesis VI: The construction of social housing does not end with the creation of the physical environment, as the 'soft' elements that follow are an integral part of the process

KUTATÁS KERETEI

A lakhatásnak különböző formái léteznek, a saját tulajdonú lakástól egészen a közterületen élésig. Ezen belül a támogatott lakhatásnak is széles a spektruma; vannak speciális formái, mint bentlakásos intézmények (anyaotthonok, hajléktalanszállók, árvaházak, idősek otthona), fiatalok számára működtetett fecskeházak, továbbá léteznek általánosabb formái, mint támogatott piaci alberlet vagy a szociális, önkormányzati bérlakás. **Ezek közül kutatásom során a legkiterjedtebb rendszerrel és építészeti szempontból releváns szociális lakásépítéssel foglalkoztam.**

FOGALOMTISZTÁZÁS

A magyar szociális lakás fogalma nincs pontosan meghatározva, a szociális lakhatás feladatát az önkormányzati bérlakásállomány egy része látja el. Ennek következménye, hogy a két fogalomnak - önkormányzati és szociális lakás - a keveredése általános az építés szakirodalomban.

Hazai viszonyok között jogilag csak önkormányzati bérlakás² létezik, mely kiadásra kerülhet piaci, önköltségi és szociális alapon. Szigorú értelemben véve kizárólag a szociális alapon kiadott lakásokat nevezhetjük szociális lakásnak. Ez azonban szociológiai megközelítés.

Építés szempontból tervezés során nem lehet tudni egy lakásról, hogy milyen alapon kerül kiadásra a későbbiekben, ennek tükrében nem lehet különbséget tenni az egyes kategóriák között. Az értekezés építés jellegéből adódóan ezért **a szociális jelzővel ellátott lakások alatt egyszerre értem a teljes újjépítésű önkormányzati lakásállományt és az ezen belül szociális alapon kiadott lakásokat.**

Szociális lakással, mint építészeti fogalommal továbbá fel szeretném hívni a döntéshozók, a szakma és az oktatás figyelmét ennek a lakhatási formának a fontosságára és egyedi jellegére, melynek tervezése során speciális tudásra és érzékenységre van szükség.

SZOCIOLÓGIA

A szociális lakásépítés egy összetett építészeti feladat, mely nem választható el - nem vizsgálható külön - a mögötte álló szociális lakásrendszertől és az azt működtető szociális lakhatástól. A lakásépítés háttere mélyen szociológiai alapú, ezért elkerülhetetlen ennek a területnek a kutatásba történő bevonása. Az értekezés építés jellegéből adódóan a bevonás mértéke a megértéshez szükséges szintre szorítkozik.

IDŐKORLÁT

A kutatás a kortárs - rendszerváltást követően épült - hazai példákat és azok tapasztalatait vizsgálja. Ennek az időszaknak a megértéséhez, kontextusba helyezéséhez történeti előzmények és külföldi példák is tömören ismertetésre kerülnek.

² önkormányzati lakás: helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás (Lakástörvény, 1993. évi LXXVIII. törvény)

TARTALOM

	Absztrakt	3
	Kutatás keretei	4
	Otthon	6
1.	Tézis I: Szociális lakás fogalma	7
1.1.1	Fogalom meghatározás	7
1.2.1	Kutatásmódszertan I. – Nemzetközi példák rendszerszintű elemzése	8
1.2.2	Lakástársaságok és a holland szociális lakásépítés	8
1.2.3	ELEMENTAL és a chilei szociális lakásépítés	10
1.2.4	Nemzetközi tapasztalatok	11
1.2.4.5	Kutatásmódszertan I. – Eredmények	12
1.3.1	Kutatásmódszertan II. - Hazai példák elemzése	14
1.4.1	Előzmények	16
1.4.2	Magyar szociális lakásépítés kezdete	16
1.4.3	Állami lakásépítés időszaka	19
1.4.4	Rendszerváltást követő lakáspolitikai	20
1.5.1	Szociális lakásépítés III. periódusa	22
1.5.2	Állami Támogatású Bérlakásprogram	22
1.5.3	Corvin-Szigony Projekt Lakáscsere Program	23
1.5.4	Budapest XIII. Kerület – Lakásgazdálkodási Konceptió	24
1.6.1	A magyar szociális lakásépítés körülményei	25
2.	Tézis II: Szociális lakás, mint eszköz	26
2.1.1	Ellenérvek	26
2.1.2	Állami szintű stratégia	27
2.2.1	Eszköz	27
3.	Tézis III: Eltérő szemlélet	29
3.1.1	Megbízói tapasztalat	29
3.1.2	Hatékony és érzékeny	29
3.2.1	Eltérő szemlélet	29
4.	Tézis IV: Programalkotás	30
4.1.1	Programalkotás	30
4.2.1	Beépítés	32
4.2.2	Lakás	32
4.2.3	Közösségi terek	34
4.2.4	Zöldfelületek	34
4.2.5	Parkolás	35
4.3.1	Program és lépték	35
5.	Tézis V: Építészeti-műszaki komplexitás	36
5.1.1	Érzékenység	36
5.1.2	Megfelelőség	37
5.1.3	Energiahatékonyság	37
5.2.1	Komplexitás	38
6.	Tézis VI: Utóélet	39
6.1.1	Fenntartás	39
6.1.2	Használat	40
6.1.3	Háttér	41
6.2.1	Személyes tapasztalatok	41
7.1.1	Visszatekintés	42
	Irodalomjegyzék	44
	Képjegyzék	46
	Melléklet I Esettanulmányok - Kortárs magyar szociális lakásépítés példái	49
	Melléklet II ELEMENTAL - Chilei szociális lakásépítés	79
	Melléklet III Lakástársaságok - Holland szociális lakásépítés	85
	Melléklet IV Bremer Punkt - Új brémai szociális lakásépítési modell	91
	Melléklet V 72 lakásos szociális bérház a Magdolna negyedben	95
	Nyilatkozat	106
	Köszönetnyilvánítás	107
	Szakmai önéletrajz	108
	Mestermunka Mobilis Interaktív kiállítási központ, Győr	111

OTTHON

Egy hely, ahol nyugalom van; egy hely, ahonnan el lehet indulni és ahová haza lehet érni; egy hely, ahol meg lehet pihenni és ahol meg lehet élni a magán, családi élet pillanatait. Otthon érezni magunkat egy alapvető, bensőséges és biztonságos érzés. Erről az otthonérzetről mi, építészek talán többet gondolkodunk munkánk révén és kitüntetett helyet foglal el a mindennapi életünkben.

Ez az érzés azonban nem adatik meg mindenkinek. Vannak, akik helyzetüknél fogva nem tudják saját erőből biztosítani maguk vagy családjuk lakhatását, számukra az otthon fogalma mást jelent.

1. rajz – Otthon gyerekszemmel



rajz: SZABÓ Olivér

2. szövegrészlet - FEANTSA (Hajléktalanellátó Szervezetek Európai Szövetsége) kidolgozta a hajléktalanság és a lakhatásból való kirekesztettség európai tipológiáját:

„... az „otthon” fogalmát három dimenzió alkotja. Ezek hiánya jelentheti azt, hogy valaki otthonatlan. **Az otthon** egyrészt egy – az **egyén és családja által kizárólagosan birtokolt – megfelelő (helyként) lakóhelyként értelmezhető** (fizikai dimenzió); másrészt egy olyan helyként, ahol **az ember kialakíthatja privát terét és fenntarthatja emberi kapcsolatait** (szociális dimenzió), illetve ahol **az ember megfelelő jogcímmel rendelkezik az ott tartózkodásra** (jogi dimenzió). Ez vezet el a 4 fő fogalmi meghatározási körhöz: „Fedélnélküliség”, „Lakástalanság”, „Bizonytalan lakáshelyzet” és „Elégtelen lakáskörülmény”, amelyek mindegyike az otthon hiányának a megjelölésére alkalmazható.”

forrás: www.feantsa.org/download/hu___2957983251444875415.pdf

LAKHATÁS

Egy modern társadalomban a lakhatáshoz való jog alapjog. A lakhatás támogatásának értelmezése, annak formája azonban a közösség szolidaritásának a függvénye.

A lakhatás kérdése, főleg a nagyvárosi lakhatásé folyamatos kihívások elé állította a XX. század társadalmait. Ennek következménye, hogy az európai nagyvárosok lakhatása jelentős részben mára szociális alapon szerveződik, két kiemelkedő példa Amszterdam³ és Bécs⁴, ahol a lakásállomány közel fele van helyi önkormányzat vagy nonprofit lakástársaság tulajdonában, továbbá még ezt egészítik ki különböző támogatott lakhatási formák.

A nagyvárosi ingatlanárak és a piaci alapú bérleti díjak drasztikus emelkedése elérte hazánkat is, aminek következtében nemcsak a legrászorultabbak, hanem a társadalom jelentős része számára is egyre komolyabb problémát jelent a lakhatás kérdésének a megoldása.

3. szövegrészlet - Éves jelentés a lakhatási szegénységről, Habitat for Humanity Magyarország (2018)

„...*ma Magyarországon mind hozzáférhetőségi, mind megfizethetőségi szempontból széles körű problémákat tapasztalhatunk. Emiatt nem túlzó azt állítani, hogy ma Magyarországon lakhatási válság van. A hozzáférhetőségi problémák az utóbbi évben is súlyosbodtak, mivel tovább nőtt az olló a lakáspiaci árak és a lakossági jövedelmek között. Megfizethetőségi problémákkal ma a lakosság egyharmada, nagyjából 1,3 millió háztartás érintett. Bár a tulajdonosi szerkezetben egyértelmű elmozdulást láthatunk a magántulajdon felől a magánbérletek felé, a változás mértéke csekély. A magántulajdonú lakásokkal kapcsolatban a lakáshitelekhez való hozzáférés kulcsfontosságú, és az ezzel járó nehézségek sokkal nagyobb arányban érintik a szegényebbeket. A magánbérletek piacán továbbra is nagyon kiszolgáltatott a bérlők helyzete. Az önkormányzati bérlakásszektor, azon belül a szociális bérlakások száma tovább csökkent az utóbbi évben.”*

forrás: www.habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jeleentesek/lakhatasi-jeleentes-2018/hozzaferhetoseg-es-megfizethetoseg/

Amennyiben közelebbről megvizsgáljuk a rendszerváltást követő magyar lakhatási viszonyokat, láthatjuk, hogy a lakhatás kérdése mindig is kritikus volt, esetleg eddig más társadalmi problémák elfedték. A lakásprivatizáció, a jelzáloghitelek, a hitelválság, az ingatlan árak zuhanása, majd emelkedése már az elmúlt 25 évben is folyamatosan változó légkört eredményezett. **A lakhatás kérdése igazából soha nem volt komplex módon, társadalmi szinten rendezve.** Egy ilyen rendezetlen helyzetnek mindig a társadalom legalsóbb rétegei vannak kiszolgáltatva, akiknek legkisebb az érdekérvényesítő képessége. Ők nem jutottak lakáshoz az állami lakásállomány privatizálása során; ők nem tudtak élni a különböző magántulajdon megszerzésére irányuló támogatások lehetőségével, ők vettek fel erőn felül lakáshiteleket, ők nem tudtak élni a végtörlesztés lehetőségével, az ő terhelte lakásaik kerültek először végrehajtás alá.

4. szövegrészlet - Magyarország Alaptörvénye, XXII. cikk (2018) és a családok védelméről szóló törvény (2011)

„(1) * **Az állam jogi védelemben részesíti az otthont. Magyarország törekszik arra, hogy az emberhez méltó lakhatás feltételeit és a közszolgáltatásokhoz való hozzáférést mindenki számára biztosítsa.**
(2) * **Az emberhez méltó lakhatás feltételeinek a megteremtését, továbbá a közterület közcélú használatának védelmét az állam és a helyi önkormányzatok azzal is segítik, hogy törekszenek valamennyi hajlék nélkül élő személy számára szállást biztosítani.**
(3) * **Tilos az életvitelszerű közterületen tartózkodás.”**

„(1) **A családok támogatása a szociális rászorultság alapján működtetett ellátórendszerrel elkülönül. Az állam elsősorban a gyermekek felelős felneveléséhez járul hozzá támogatások formájában. Az állam törekszik arra, hogy a kiskorú gyermeket nevelő családok számára az otthonteremtés és a lakhatás feltételeit biztosítsa.”**

forrás: www.net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=A1100425.ATV
www.net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=A1100211.TV

A jelenlegi helyzet kezelésére társadalmi szintű válasz szükséges. **Az egyik legcéltobbabb lakhatást támogató eszköz a szociális alapú lakásállomány bővítése lenne.**

³ Friedrich SCHNEIDER: Research Institute for Banking and Finance, Johannes Kepler University Linz - Selected Aspects of Public Value in Social Housing – a comparison between Vienna and Amsterdam, Housing for All. Affordable Housing in Growing Cities in Europe conference, 2018.12.05

⁴ SZENTIRMAI Boglárka: Szociális lakáshelyzet Bécsben / BME Építőművészeti Doktori Iskola kutatási beszámoló (2012)

TÉZIS I - SZOCIÁLIS LAKÁS FOGALMA

A szociális lakás egy olyan lakás, mely egy átfogó támogatott lakhatási rendszernek az eleme.

A szociális lakás fogalma minden országban más lakhatási körülményeket jelent, mely szoros összefüggésben áll többek között az adott ország szociál- és lakáspolitikájával, gazdaságával, lakásépítési hagyományaival, éghajlatával. A magyar szociális lakás fogalma nincs pontosan meghatározva.

5. szövegrészlet - SÁRKÁNY Csilla: Szociális építéset, „social housing”

„Nyugat-Európában a 'social housing' – ami legpontosabban 'szociális lakásügykén'⁵ fordítható le – nem egyszerűen lakásellátást jelent a szociálisan rászorulóknak részére, hanem egy komplex szabályozási és intézményi rendszert, amely megjeleníti az adott ország gondolkodásmódját, kultúráját és felelősségvállalását a társadalmi, kulturális, szociális, egészségügyi feszültségek kezelésével kapcsolatban.”

forrás: www.epiteszforum.hu/szocialis-epiteszet-social-housing

A nemzetközi irodalomban a 'social housing', 'affordable housing' angol kifejezések a legerterjedtebbek. Tömör meghatározásuk a következő: „houses and flats that are owned by local government or by other organizations that do not make a profit, and that are rented to people who have low incomes”⁶ „önkormányzat vagy más szervezet tulajdonában álló házak és lakások, melyek bérbeadása nem termel hasznot és alacsony jövedelmű emberek számára is elérhető”.

Ez a meghatározás általánosan jól leírja a szociális lakhatás lényegét, azonban az adott helyi viszonyokra vonatkozóan további pontosítás szükséges. Vannak országok, ahol a szociális lakásokat bizonyos feltételekkel tulajdonba kapják a rászorulóknak (pl.: Chile), ugyanakkor vannak országok, ahol az új lakóépületek fejlesztésénél a lakásállomány egy meghatározott arányát szociális alapon kell bérbe adni (pl.: Franciaország), vannak országok, míg másutt adott feltételek mellett a szociális lakáshoz jutás alapjog (pl.: Ausztria). **Az eltérő nemzetközi példák rávilágítanak, hogy egy ország szociális lakásépítése nagyon szoros kapcsolatban áll a hely adottságaival.**

6. fotó – Szlovén szociális lakásépítés, Izola, 60 lakásos szociális bérlőház, építés: OFIS arhitekti d.o.o. (2006)



fotó: Tomaz GREGORIC

⁵ Az értekezés címét: Szociális lakásügy - SÁRKÁNY Csillától kölcsönöztem

⁶ www.dictionary.cambridge.org

1.1.1 FOGALOMMEGHATÁROZÁS

A magyar szociális lakás fogalma nincs pontosan meghatározva, ennek oka két oka van. Egyrészt soha nem épültek szociális lakások akkor volumenben, hogy önálló kategóriát tudjanak alkotni, másrészt a rendszerváltást követően vita alakult ki, hogy lehet-e nevesíteni a lakhatásnak ezen formáját, a 'szociális' jelző nem hat-e vissza negatívan a benne élőkre, nem különbözteti-e meg őket hátrányosan, miközben létrejöttük célja, ennek ellenkezője.

Az előzményeknek a tükrében nem születtek meg azok a törvények, melyek keretet adhattak volna a szociális lakásépítésnek, meghatározták volna a szociális lakás fogalmát.

A rendszerváltást követően Magyarországon az első újjépítésű szociális bérlakások az ezredforduló környékén épültek. **A velük kapcsolatos építészeti fogalmak tisztázása ekkor kezdődött.** Mit jelent az, hogy szociális lakás?

7. szövegrészlet

SÁRKÁNY Csilla: Szociális építéset, „social housing”

„Magyarországon az építészek körében is egyre erőteljesebben fogalmazódik meg az az igény, hogy az építéset eszközeivel megfelelő válaszokat találjanak a szociális kérdésekre. Megoszlik a vélemény építészek és szociológusok, várostervezők és szociálpolitikusok között is, hogy milyen elvárásoknak kell megfelelnie az építésznek szociális lakások, bérlőházak tervezése során. Meg lehet-e határozni azokat a tervezési szempontokat, alapelveket, amelyekre oda kell figyelni akkor, amikor Magyarországon még a **szociális lakás fogalma sincs egyértelműen definiálva.**”

forrás: www.epiteszforum.hu/szocialis-epiteszet-social-housing

A kutatás szempontjából fontos meghatározni a szociális lakás építészeti fogalmát, mely a nemzetközi példák és a hazai tapasztalatok alapján a következőképpen definiálható:

Társadalmi felelősségvállalásból fenntartott bérlakás, mely a rászorultság elve alapján megfelelő és megfizethető lakhatási viszonyokat biztosít egy átfogó rendszer részeként.

A meghatározást hat feltétel alkotja, melyek együttes megléte garantálja hazai viszonyok között a szociális lakhatás létrejöttét.

I. **Társadalmi felelősségvállalásból** történő fenntartás (építés/vásárlás, üzemeltetés, karbantartás) biztosítja az egész rendszer alapját. Egy olyan szolidáris szemléletet feltételez, ahol a közösség a rászoruló tagjai számára szükség esetén segítséget nyújt, illetve olyan társadalmi berendezkedést jelent, ahol az alsóbb társadalmi osztályok előnyt élveznek a közjavak újraelosztásánál.

II. A bérlők **rászorultság elve** alapján történő kiválasztása garantálja a célzott módon történő segítségnyújtást, azaz a korlátozott lehetőségek közül a legrászorultabbakat juttatja lakhatáshoz. Továbbá ez az elv biztosítja a rendszer átláthatóságát, kizárja a visszaélés lehetőségét.

III. A **megfelelő minőségű lakhatás** méltányos lakókörnyezetet feltételez, ahol méltósággal élhető meg a mindennapi élet, ami kihat a lakás méretére, elhelyezkedésére, alapvető adottságaira és műszaki paramétereire, továbbá a hozzá kapcsolódó elemi szolgáltatásokra és intézményi hátterére, mint (tömeg)közlekedés, oktatás, egészségügy, kereskedelem, szórakozás és munkalehetőség.

A megfelelő minőségű lakhatás célja nem pusztán a minimális feltételek biztosítása, hanem egy olyan lakókörnyezet létrehozása, mely nem generál újabb társadalmi feszültségeket, nem rekeszt ki, nem szegregál, valamint esélyt ad a továbblépésre.

IV. A megfelelő minőségű lakhatást **megfizethető áron** kell biztosítani, hogy valós segítség legyen. A megfizethetőség relatív. Azonban alapvetően cél mind a bérlet, mind az üzemeltetés díját az alacsony jövedelmű társadalmi csoportok lehetőségeihez mérni.

Az üzemeltetés költsége objektív paraméter. Ebben az esetben építészeti, műszaki paraméterekkel kell elérni a minél hatékonyabb fenntarthatóságot, a megfizethetőséget. A bérleti díj esetében több a mozgástér, a beruházás költsége a tapasztalatok alapján sohasem vagy nagyon hosszú távon térül meg, ezért ennek megállapítása lehet teljesen egyénre szabott (jövedelem, gyerekek, szociális helyzet alapján) és relatív. Azonban az egyénre szabott bérleti díj megállapításánál a szempontrendszernek átláthatónak és objektívnek kell lennie.

V. Az előző feltételek hazai viszonyok között magukkal hozzák a lakások **bérlakás** jellegét. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a rendszer lakhatást biztosít és nem tulajdont. A lakások köztulajdonban maradnak, a bérlők bérleti jogot szereznek. Ez a rendezett jogi környezet hosszú távú, kiszámítható feltételeket biztosít a bérlők számára.

VI. A bérlakás jelleg, a hatékony fenntarthatóság, a támogatás célzott módja mind előrevetítik, hogy a lakások **egy átfogó lakásrendszernek** a részei. Ahol a rendszer nem csupán lakhatást biztosít, hanem szolgáltatásai és intézményi kerete révén egy összetett szociális hátteret nyújt.

Ezen meghatározás alapján fogom vizsgálni a rendszerváltást követő hazai szociális alapú lakásépítést.

8. fotó – CSERNYÁNSZKY Gábor által tervezett csepeli 116 lakásos szociális bérház (2004)



forrás: CSERNYÁNSZKY Gábor

1.2.1 KUTATÁSMÓDSZERTAN I. - NEMZETKÖZI PÉLDÁK RENDSZERSZINTŰ ELEMZÉSE

Magyarországon korlátozott számú szociális lakás épült a közelmúltban, maga a rendszer pedig nem eléggé kiterjedt, hogy önmagában vizsgálható legyen. Ezért szükséges jól működő nemzetközi példák megismerése.

Diplomatervemhez⁷ kapcsolódóan és doktori iskolai kutatásaim során több ország szociális lakásépítését és megvalósult példáit vizsgáltam (a teljesség igénye nélkül Németország, Ausztria, USA, Portugália, Szlovénia), ezek közül két rendszer tűnt ki a sokaságból, Hollandiáé és Chiléé.

Miért ez a két ország? Mindkét ország sikeres lakáspolitikával és az ehhez tartozó egyedi építészeti szemlélettel rendelkezik napjainkban. Hollandia rendszerszinten izgalmas, jól modellezi a nyugat-európai országokban kialakult, nonprofit szervezetek által működtetett lakhatási formát, továbbá folyamatos fejlődése révén mára Európa legkiterjedtebb szociális lakásrendszerét építette fel. Chile építészeti megközelítése példaértékű, ahogy a vegyes történeti előzményeit követően, a hely adottságaira reagálva egy nemzetközileg elismert egyedi szociális lakásépítési modellt hozott létre.

A két ország lakásépítésével, hagyományaival, egyedi építészeti megoldásaival részletesen is foglalkoztam a doktori iskola alatt. Mindkét ország szociális lakásépítéséről született egy-egy dolgozat, *Lakástársaságok és a holland szociális lakásépítés (2012); valamint ELEMENTAL és a chilei szociális lakásépítés (2012)* címen. Ezek tömör, az értekezés szempontjából lényegi kivonata következik (mindkét dolgozat teljes terjedelmében a mellékletek között található).

1.2.2 LAKÁSTÁRSASÁGOK ÉS A HOLLAND SZOCIÁLIS LAKÁSÉPÍTÉS

Hollandia, az európai szolidaritás egyik bölcsője, ahol társadalmi felelősségvállalásnak és a közösségi létnek többszázéves hagyománya vannak. A szolidaritás már a kezdetekkor kihatott a lakhatás területére. A XIX. század közepén alakultak az első lakástársaságok, melyek célja a városi munkásréteg lakásviszonyainak a javítása volt. Az azóta eltelt 150 év alatt a lakástársaságok megerősödtek és folyamatos fejlődésük révén **mára a népesség harmadának⁸, a városi lakosság több mint felének tudnak lakhatást biztosítani szociális alapon.**

9. táblázat – Európai országok saját tulajdonú, piaci alapon bérelt és szociális bérlakások aránya a teljes lakásállományon belül (2006. évi adat)

	Owner occupation	Private rental	Social rental	Number of social units
Netherlands	54	11	35	2,400,000
Austria	55	20	25	800,000
Denmark	52	17	21	530,000
Sweden	59*	21	20	780,000
England	70	11	18	3,983,000
France**	56	20	17	4,230,000
Ireland	80	11	8	124,000
Germany	46***	49	6	1,800,000
Hungary	92	4	4	167,000

forrás: Social Housing in Europe (2007)

⁷ SZABÓ Dávid: 72 lakásos szociális bérház a Magdolna negyedben, diplomaterv (2007)

⁸ Christine WHITEHEAD, Kathleen SCANLON: Social Housing in Europe, LSE London (2007)

Ennek a kiterjedt rendszernek az alapját az **1901-ben elfogadott 'Woningwet' - Lakástörvény - tette le**. A törvény öt pontban fogalmazta meg a holland városok építéssel kapcsolatos új célkitűzéseit⁹.

I. Építési szabályzatok – Az első pontban a törvény felszólította az önkormányzatokat, hogy alkossanak a területükre érvényes építési szabályzatot, melynek többek között rendelkeznie kellett az építőanyagok és az építés minőségi szabályozásáról. Ez azért volt fontos, mert az építési terület megteremtése közösségi erőfeszítés igényelt, ezért az arra épülő épületeknek a lehető legjobb minőségben kellett elkészülnie, ez közös felelősség volt.

II. Építési engedély - A második célkitűzés a kötelező építési engedély benyújtása volt minden építkezés megkezdése előtt.

III. Kisajátítás joga – A harmadik pont a kisajátítás joga volt, ez a passzus felhatalmazta az önkormányzatokat, hogy a városok fejlesztése vagy egészségük megőrzése érdekében kisajátíthassanak területeket, épületeket, ha kell el is bontsák azokat. Ezzel elhárult az akadály a városok egészséges terjeszkedése és a túlszűfolt, elszlömösödött városrészek bontása elől.

IV. Városfejlesztési tervek – A negyedik célkitűzés kötelezővé tette a nagyobb városok számára a városfejlesztési tervek elkészítését, ezáltal a bővítés irányának meghatározását, utak, csatornák nyomvonalának kijelölését, továbbá mindezek 10 évenkénti felülvizsgálatát. Ezáltal világossá és tervezhetővé vált a városok fejlesztése, ez különösen fontossá vált később, a II. világháború utáni tömeges lakásépítés során.

V. Pénzügyi támogatás – Az utolsó pont a garantált és kiszámítható pénzügyi támogatás volt, melyet az állam folyósított az önkormányzatok vagy a lakástársaságok számára a lakhatás minőségének javítása érdekében. **Ez a lépés teremtette meg a lehetőségét az addig kis számban és méretben működő lakástársaságok számára, hogy megerősödjenek és Európában egyedülálló szociális lakásrendszert hozzanak létre.**

A Lakástörvényt megelőzően a lakástársaságok nem tudtak igazi és széles körű alternatívát nyújtani az alsóbb társadalmi rétegek számára, azonban a törvény megteremtette számukra a működéshez szükséges jogi és pénzügyi feltételeket. A sikeres fejlődéshez ezentúl elengedhetetlen volt még a társadalom szolidáris háttér is. **Ez a társadalmi és gazdasági szemlélet tette lehetővé, hogy a társaságok állami támogatással, 50 éves kedvezményes kölcsönrel erősítsék meg a tevékenységüket.**

A lakástársaságok alapítása önkormányzati kezdeményezésű volt kezdetben, de felügyeletüket mindig is választott bizottságok látták¹⁰ el. A rendszer biztosítani kívánta, hogy a szervezetek ne a közigazgatás részei legyenek, hanem a civil szféra működését erősítsék. Továbbá irányelv lett a non-profit működés.

A mai kiterjedt rendszer egy hosszú folyamat eredménye, melyre az állandó fejlődés, a hosszú távra történő tervezés és a tapasztalatok folyamatos beépülése volt a jellemző. A széles

rétegek számára elérhető lakhatási rendszer azért is tudott kialakulni, mert a történelem viharai nem szakították meg a folyamatot; a szolidáris gondolkodás pedig mindvégig társadalmi háttérrel nyújtott a rendszernek és végig egyben tartotta azt.

Napjaink holland viszonyainak az érdekessége, hogy a nonprofit elven működő lakástársaságoknak olyan problémákkal kell szembesülniük, hogy túl jó minőségű lakhatást biztosítanak szociális alapon. A rendszerbe korábban bekerült bérlők az idő múlásával és vagyoni helyzetük javulásával nem kívánnak továbblépni, piaci alapon lakást bérelni vagy tulajdont szerezni. Igazából nincs hova tovább lépni.

10-12. fotó - Holland szociális lakásépítés a századfordulón, az 1970-es években és napjainkban



forrás: www.dubbeltjeswoning.nl



fotó: Pieter BOERSMA

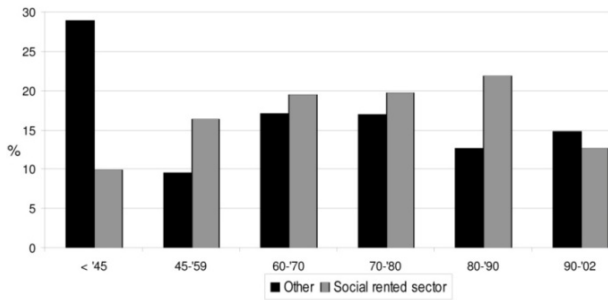


fotó: Ulrich SCHWARZ

⁹ L. Kate WHITE: Ideology of Dutch Housing Associations, University of Amsterdam, 2002

¹⁰ HEGEDŰS József, TOSICS Iván: Lakáspolitikai Hollandiában, Beszélő 4. évfolyam 32. szám, 1992

13. diagram – Holland újjépítésű bérlakások és szociális lakások aránya az összes lakáshoz viszonyítva



forrás: Social Housing in Europe (2007)

A holland rendszer tanulsága: **ahhoz, hogy a szociális lakhatás társadalmi léptékben valós segítség tudjon lenni, kiterjedt rendszerre van szükség.** Ennek kialakítása évtizedek tudatos, módszeres stratégiájának az eredménye, melynek része a lakásállomány folyamatos fejlesztése, karbantartása, egyben tartása. További pozitív következménye, hogy egy léptéket meghaladva a rendszer önfenntartóvá válhat.

Mindezen eredmények eléréséhez és megtartásához elengedhetetlen az egységes szolidáris társadalmi háttér, mely kezdetben felépíti, később pedig szellemi támogatásával működteti a rendszert.

1.2.3 ELEMENTAL ÉS A CHILEI SZOCIÁLIS LAKÁSEPÍTÉS

Chile a holland rendszertől egy teljesen eltérő modellt alkalmaz. Az ország erős gazdasági teljesítménye ellenére hiányzott az egységes társadalmi háttér a lakhatás kérdésének rendezésére. A lakáshiány a XX. század elejétől meghatározó probléma Chilében, a belső mobilitás és a környező országokból érkező bevándorlók tömegei folyamatos kihívások elé állították a nagyvárosokat. Az állam és a magánszektor rengeteg energiát és nagy összegeket fektetett a lakáshiány leküzdésébe, azonban ezek a nagyszabású beavatkozások időről időre zsákutcának bizonyultak. Az országnak 20-30 évenként új lakásépítési modellt kellett kialakítani, részben az addigi eredményeit lenullázni.

14. fotó - ELEMENTAL első beépítése, Quinta Monroy, Iquique (2003)



fotó: Cristobal PALMA

Hatékony megoldásra az ezredfordulóig kellett várni, amikor a társadalmi, politikai, gazdasági tényezők együttállása megteremtette a lehetőségét egy új szemléletű szociális lakásépítési modell kialakulásának. A modell egy mélyre ható kutatáson alapult, mely az ELEMENTAL építésziroda és Alejandro ARAVENA - azóta Pritzker-díjas¹¹ - építész nevéhez

¹¹ The Pritzker Architecture Prize, www.pritzkerprize.com/laureates (2016), 2018.09.29.

fűződik. A kutatás részletesen vizsgálta a szociális lakhatás előzményeit, különösen a közelmúlt eseményeit, a felmerült problémák okait, a szociális lakhatás helyzetét, műszaki kihívásait, finanszírozásának módját¹². A vizsgálatból született modell lényege a komplexitás, mely nemcsak egyes részterületekre ad választ, mint funkcionalitás, műszaki tartalom, gazdaságosság, urbanisztika, építészeti minőség, hanem ezeket együtt kezelve az összesre. A kutatás eredményét végül öt pontban összegezte az ELEMENTAL.

I. Értékállóság. A korábbi tapasztalatok azt mutatták, hogy a szociális beruházások értékvesztése a gépkocsikéhoz mérhető, miközben egy átlagos ingatlanpiaci beruházás értéke folyamatosan emelkedett. Ennek hatására pont a legrászorultabbak veszítették el a befektetésüket (Chilében a szociális lakásokat nem bérbé, hanem tulajdonba kapják a rászorulóknak). A cél olyan építészeti beavatkozások létrehozása volt, melyek az időmúlásával nem veszítik el az értéküket, hosszú távon fenntarthatók.

15. fotó – Gépkocsi értékállósága

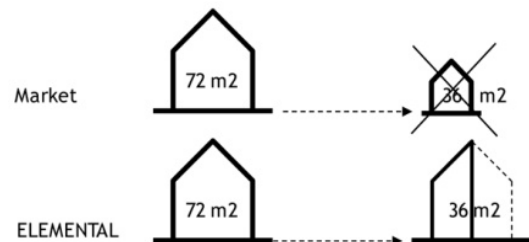


fotó: Martin KERS / Dutch Image

II. „Félház-elv”. A törvényileg meghatározott állami támogatás mértéke a megfelelő műszaki tartalom tükrében csak egy kisméretű ház megépítésére volt elegendő. Az ELEMENTAL felvetése, hogy nem egy kisházat kell építeni az összegből, hanem egy átlagos igényeket kielégítő háznak a felét. A tulajdonba kapott házat a lakók később a helyi hagyományoknak megfelelően önerőből továbbépítik, befejezhetik.

A kérdés ezután az volt, hogy a háznak melyik az a fele, melyet egy család önerőből nem tudna megépíteni? Az ELEMENTAL a továbbiakban csak ezzel a résszel foglalkozott.

16. ábra – ELEMENTAL szociális lakásépítési modellje



forrás: ELEMENTAL (2012)

III. Lokáció. Kutatásai egyik tanulsága volt, hogy (az adott éghajlaton) egy szociális lakás esetében a legfontosabb szempont nem a lakás minősége, hanem annak a településen belüli elhelyezkedése. A jó lokáció magában hordozza a város által nyújtott lehetőséget, mint a munka, közlekedés, vásárlás, oktatás, egészségügyi ellátás, kikapcsolódás, szociális ellátás.

¹² Alejandro ARAVENA – Andrés IACOBELLI: ELEMENTAL – Incremental Housing and Participatory Design Manual, Hantje Cantz (2012) pp. 32-46

Ezek a szolgáltatások nehezen, vagy egyáltalán nem érhetőek el a külvárosokban, ahol az olcsó földterületek találhatóak. Az eddigi szociális beavatkozásokat ilyen, külvárosi területekre telepítették, amelyekre szellős, szabadonálló, nem túl hatékony beépítés volt a jellemző. Az ELEMENTAL javaslata, hogy elsődleges szempont a megfelelő városon belüli elhelyezkedés legyen, ennek érdekében sűrű, alacsony intenzitású beépítés mellett érvelt.

17. fotó – Chilei szociális lakásépítés 1990-es évekből



forrás: ELEMENTAL (2012)

IV. Közösségi tervezés. A korábbi beavatkozások sikertelensége részben visszavezethető volt tervezett telepítések hatalmas léptékből vagy városszéli, kietlen elhelyezkedéséből eredő személytelenségre. Az új modellnél fontos volt a személyes kapcsolat, a személyes viszony kialakítása, ezért a jövőbeli lakókat bevonták a tervezés folyamatába. Ennek hatására már kezdetektől magukénak érezhették a házakat, ez a személyes érintettség is hozzájárul a házak hosszú távú fenntarthatóságához.

18. fotó – ELEMENTAL közösségi tervezési alkalma



forrás: ELEMENTAL (2012)

V. Műszaki megfeleléség. Az informális városrészek saját kezűleg épített házainak állékonyasága a földrengés veszélyes országban rendszerint tragédiákhoz vezetett, ezért a szerkezeti biztonság kulcsfontosságú volt az új, többszintes, bővíthető modell kialakításánál.

19. fotó – Chilei szociális lakásépítés 1960-as évekből



forrás: ELEMENTAL (2012)

Az ELEMENTAL komplex modellje alapján épült első lakóházak tették közzismertté a chilei szociális lakásépítést és tették exportcikké magát a modellt. Az elmúlt 10 évben több ezer hasonló elven működő ház és telep épült szerte Dél-Amerikában.

20-22. fotó – ELEMENTAL újabb épületei: Constitución, Monterrey, Lo Barnechea városokban



fotó: Suyin CHIA



fotó: Ramiro RAMIREZ



forrás: ELEMENTAL

Az ELEMENTAL kutatómódszertana rámutat, hogy a történeti előzmények tapasztalata - legyen az pozitív vagy negatív – és a helyi adottságokra való reagálás mennyire meghatározó, milyen mértékben befolyásolja napjaink döntéseit.

1.2.4 NEMZETKÖZI TAPASZTALATOK

Mindkét ország lakásépítéséből kiemelhetők a sikert meghatározó elemek, Hollandiában a lakástársaságok létrejötte és megerősödése, Chilében a bővíthető lakásmodell kialakulása. Ezek az elemek azonban csak rész megoldások, nem önálló egységek, nem szakíthatók ki abból a közegből, amelyben több évtized alatt létrejöttek. Hollandiában közel 100 évre volt szükség a lakástársaságok megerősödéséhez, hogy elérjék pénzügyi függetlenségüket és olyan mértékű tőkefelhalmozást hajtsanak végre, melynek segítségével saját kezükbe vehetik a szociális lakhatás ügyét. Chile bővíthető lakásmodelljéhez kellett a feltétel, hogy a lakások magántulajdonúak legyenek. Ez egy helyi - de nem egyedi - jellemző, mely az 50-es években született szabályozásra vezethető vissza. Ebben időszakban az állam nem volt képes tovább finanszírozni a szociális lakásépítéseket, ezért nagymértékű piaci finanszírozásra kényszerült. A bankok a bizonytalan politikai helyzetből kifolyólag azonban csak akkor nyújtottak hitelt, ha jelzalogot jegyezhettek be az épülő lakásokra. Ez az egyedi helyzet vezetett a lakások magánkézbe kerüléséhez és változtatta meg az addigi gyakorlatot. További több, hasonló helyi tényező vezetett a chilei lakásrendszer egyedi jellegéhez.

A két kiemelt példa jól mutatja, hogy mennyire eltérő lehet egy-egy ország szociális lakhatása, milyen szoros összefüggésben áll társadalmával, gazdaságával, hagyományaival, szociálpolitikájával, éghajlatával. Ebből következően egy sikeres szociális lakásrendszer rész megoldásai nem importálhatók.

1.2.5 KUTATÁSMÓDSZERTAN I. – EREDMÉNYEK

A külföldi példák elemzése alapján kutatás-módszertani szempontból három fontos megállapítás tehető.

I. Egy ország kortárs szociális lakásépítése és az ehhez kapcsolódó építészeti megoldások mélyen gyökereznek a történeti előzményekben.

II. Egységes társadalmi háttér nélkül nem lehet hosszú távon sikeres szociális lakhatási rendszert működtetni, eredményeit megőrizni.

III. Ahhoz, hogy a szociális lakhatás valós segítség tudjon lenni, kiterjedt társadalmi léptékű rendszert kell felépíteni. Ennek folyamatos bővítése, eredményeinek megőrzése kulcsfontosságú, amely hosszú idő és tudatos stratégia eredménye.

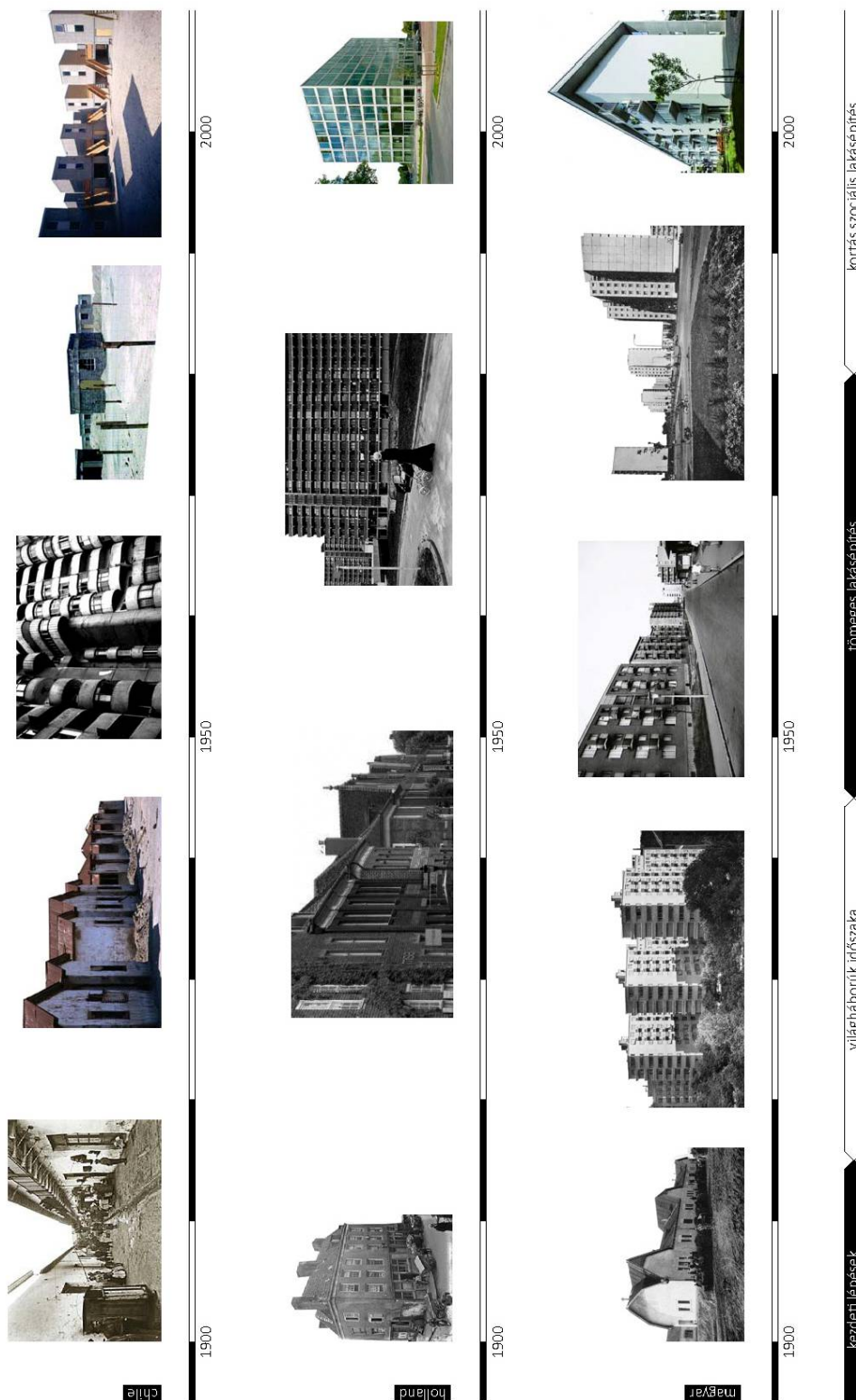
A megállapítások alapján a magyar rendszert vizsgálva fel kell tenni a kérdéseket, hogy van-e történeti alapja a hazai szociális lakhatásnak? Társadalmilag mennyire beágyazott ez a lakhatási forma? Ha voltak előzményei, akkor azokat milyen mechanizmusok működtették? Milyen működő és milyen kevésbé sikeres megoldásokat szültek a különböző időszakok? Ezeknek milyen kihatása lehet a jelenre? Az elért eredményeit miért nem tudta megőrizni a rendszer?

A sikeres chilei és a holland példák tapasztalatai alapján kutatás-módszertani szempontból fontos a kortárs magyar szociális lakásépítést is rendszerszinten, társadalmi háttérén és történeti előzményein keresztül vizsgálni.

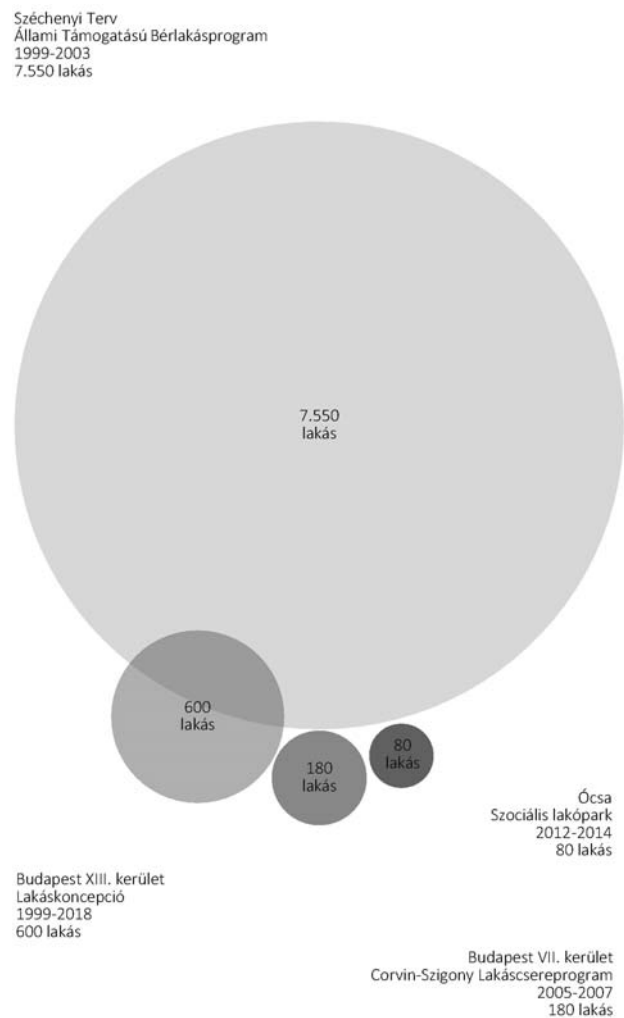
23-25. fotó – Iquique, Quinta Monroy beépítés építési fázisai



fotó: Tadeuz JALOCHA



szerkesztette: SZABÓ Dávid



0.3.1 KUTATÁSMÓDSZERTAN II. - HAZAI PÉLDÁK ELEMZÉSE

A kortárs magyar szociális lakásépítés eredményei és tapasztalatai időbeli távolságuk, területi eloszlásuk és a példák korlátozott száma miatt eddig nem került feldolgozásra, rendszerezve. Építészeti szempontból a tapasztalatok összegyűjtése nem kézenfekvő; az újonnan épített állományról nem állnak rendelkezésre pontos adatok, listák, a konkrét épületekről kevés publikáció látott napvilágot, átfogó elemzés eddig nem született.

Kutatásom alapadatainak beszerzéséhez ezért részben egyedi módszerekre volt szükség. A közismert és publikált példák területileg és időben elszórva jöttek létre, azonban mind egy-egy meghatározott program keretében született. A kutatás ezeknek a programoknak a részletes vizsgálatával indult. Állami, önkormányzati finanszírozása révén jól nyomon követhető a programok előkészítése, léptéke, utólagos ellenőrzése. Az induláshoz szükséges adatok jogszabályokból, önkormányzati előterjesztésekből és határozatokból, számviteli jelentésekből nyerhetők ki. A különböző programok egy keretrendszer alkotnak, alkalmasak az egyes példák rendszerezésére, csoportos vizsgálatára.

Az így felállított keretrendszer került később feltöltésre a különböző nyomtatott és digitális publikációkból, önkormányzati adat igénylésekből, háttér tartalmakból származó információkkal.

Az adatok rengeteg hasznos információt tartalmaztak, azonban tárgyilagosságukból adódóan egy szint után nem engedtek közelebb a kortárs magyar szociális lakásépítés viszonyaihoz, nem adtak elég mély és érzékeny visszajelzést.

A hazai példák és használatuk valós tapasztalatait más módon kellett beszerezni. Így alakult ki a módszertan másik eleme, a személyes interjúk és épületlátogatások sorozata.

Első lépésként az épületek tervezőit kerestem fel, majd segítségükkel kerültem kapcsolatba a házakat építtető és üzemeltető önkormányzati cégekkel, végül épületlátogatásokra és a bérlőkkel történő beszélgetésekre került sor. Az így összegyűjtött információk alapján kitűntek beavatkozások, melyekről megfelelő mennyiségű adat állt rendelkezésre ahhoz, hogy tapasztalataik rendszerezett módon feldolgozhatóak és vizsgálhatóak legyenek.

A személyesen látott példák alapján olyan kérdésekre kerestem a választ, mint hogy **milyen minőségű lakókörnyezetet biztosítanak a hazai szociális alapon bérbé adott lakások? Milyen egyedi építészeti megoldásokra van szükség a bérlakások esetében? Mennyire hatékony a lakástámogatási rendszer ezen része?**

28. táblázat
Kortárs magyar szociális lakásépítés vizsgálatának kutatómódszertana

	lakásszám	típus	elhelyezkedés	építés-éve	építész	előzmények vizsgálata	program vizsgálata	terv vizsgálata	épületátogatás	építész interjú	bérlői interjú	üzemeltetői interjú	egyéb információ
Állami Támogatású Bérlakásprogram	120	lakásos szociális bérház	Pécs	2003	Pelényi Margit	■	■	■	■	■	■	■	■
	36	lakásos szociális bérház	Szentendre	2003	Vizér Péter, Dénes Tibor	■	■	■	■	■	■	■	■
	116	lakásos szociális bérház	Csepel	2004	Csernyánszky Gábor	■	■	■	■	■	■	■	■
	23	lakásos szociális bérház	Budapest, VIII. ker.	2004	Tótpál Judit, Félix Zsolt	■	■	■	■	■	■	■	■
	45	lakásos szociális bérház	Budapest, VIII. ker.	2004	Csillag Katalin, Gunther Zsolt	■	■	■	■	■	■	■	■
	116	lakásos szociális bérház	Pécs	2006	Ráth Miklós	■	■	■	■	■	■	■	■
7.550	program keretében épült lakások száma mindösszesen												
Corvin-Szigony Lakásreprogram	28	lakásos szociális bérház	Magdolna utca 33.	2007	Janesch Péter	■	■	■	■	■	■	■	■
	44	lakásos szociális bérház	Práter utca 30-32.	2007	Kis Péter, Valkai Csaba	■	■	■	■	■	■	■	■
	43	lakásos szociális bérház	József utca 47.	2007	Szécsi Zoltán, Vánca László	■	■	■	■	■	■	■	■
	35	lakásos szociális bérház	Vajdahunyad utca 23.	2007	Tóts György, Sándor Gergely	■	■	■	■	■	■	■	■
	30	lakásos szociális bérház	Orczy út 31.	2007	Bach Péter, Molnár Csaba	■	■	■	■	■	■	■	■
180	program keretében épült lakások száma mindösszesen												
Budapest XIII. kerület Lakáskonkció	67	lakásos szociális bérház	Petneházy utca 61-63.	2002	Tóth Tibor	■	■	■	■	■	■	■	■
	66	lakásos szociális bérház	Bulcsú utca 11.	2005	Nieder Iván	■	■	■	■	■	■	■	■
	107	lakásos szociális bérház	Szabolcs utca 12-16.	2005	Nedár Ferenc, Dóczy Pál	■	■	■	■	■	■	■	■
	34	lakásos fecskesház	Béke utca 7.	2006	Vadász Bence, Miltényi Miklós	■	■	■	■	■	■	■	■
	54	lakásos fecskesház	Lóportár utca 7.	2008	Nedár Ferenc, Dóczy Pál	■	■	■	■	■	■	■	■
	34	lakásos szociális bérház	Reitter Ferenc utca 13.	2008	VIKÁR és LUKÁCS Építész Stúdió	■	■	■	■	■	■	■	■
	45	lakásos szociális bérház	Ambrus utca 6.	2010	Roth János, Vizer Balázs, Lasztóczy Péter	■	■	■	■	■	■	■	■
	70	lakásos szociális bérház	Zsinór utca 38-40.	2010	Roth János, Vizer Balázs, Kertész Bence	■	■	■	■	■	■	■	■
	100	lakásos szociális bérház	Jász utca 91.	2014	ARCHIKON Építésziroda	■	■	■	■	■	■	■	■
23	lakásos szociális bérház	Kartács utca 14.	2018	n.a.	■	■	■	■	■	■	■	■	
600	program keretében épült lakások száma mindösszesen												
80	lakásos szociális lakótelep	Ócsa	2013	Kvadrum Építésziroda	■	■	■	■	■	■	■	■	■
80	program keretében épült lakások száma mindösszesen												

a XIII. kerület jelölt első beavatkozásai az Állami Támogatású Bérlakásprogram keretében épültek
a jelölt bérházakról részletes adatlap található a mellékletek között

szerkesztette: SZABÓ Dávid

1.4.1 ELŐZMÉNYEK

Nemzetközi példák alapján fontos a kortárs magyar szociális lakásépítést történeti előzményein keresztül vizsgálni.

Magyarországon, összhangban más európai országokkal a XIX. század végén épületek az első szociális lakások. A több mint 100 éves múltra visszatekintő folyamat három jól elkülöníthető periódusra tagolódik.

Az első periódus az 1886-os szükségslakás építési programmal indult, a kezdeti lépéseket követően egy egyre kiterjedtebb rendszer jött létre, melynek a II. Világháború utáni politikai átalakulás vetett véget. A következő, második szakaszban, a szocializmus időszakában meghatározó volt az állami szerepvállalás, a tömeges lakásépítés egyik központi kérdése volt a rendszernek, hatalmas léptékben épületek lakások, melyek eredményei máig meghatározóak. A rendszerváltást követő III. periódusban egy teljesen új rendszer bontakozik ki, melynek hatása egyelőre mérsékelt, de konkrét építészeti eredményei és tapasztalatai fontosak a jövőre nézve.

29-31. kép Magyar szociális lakásépítés három periódusának egy-egy példája: Wekerle-telep; lakótelep Székesfehérvár, Ősz utca; 120 lakásos pécsi szociális bérház



forrás: www.fortepan.hu



forrás: VÁTI



foto: PESTI András

1.4.2 MAGYAR SZOCIÁLIS LAKÁSÉPÍTÉS KEZDETE

A hazai szociális lakásépítés I. periódusát történeti szempontból részletesen vizsgálta Umbrai Laura; kutatása, doktori disszertációja, majd az ebből született könyve mutatja be a kezdeti lépéseket, majd a korszak meghatározó építési programját a Bárczy-féle Iskola és kislakásépítés programot.

Történeti célú kutatásom ezen része nagymértékben „A szociális kislakásépítés története Budapesten 1870-1948”¹³ című könyvén alapul.

A Kiegyezést követően az ország gazdasági és társadalmi szerkezete megváltozott, az ipar megerősödésével a nagyvárosok és ipari központok lakossága folyamatos bővülésnek indult, a folyamat a századfordulóra érte el csúcspontját, amikor Budapest lakossága egy évtized alatt közel egy harmadával bővült¹⁴.

32. szerkesztett rajz – Századfordulós Budapest látképe a1900-as Párizsi Világkiállításra készült szerkesztett rajzon



szerkesztette: RAUSCHER Lajos

A XIX. század végét megelőzően nem létezett önálló szociális és lakáspolitikai, a lakhatás kérdése népegészségügyi feladatnak számított. A lakhatási viszonyokról az ipart szabályozó törvények (I.¹⁵-II.¹⁶ Ipartörvény) rendelkeztek, melyek elsősorban a nagyvárosi munkásréteg lakásfeltételeit szabályozták. Az első szociális alapú lakásépítésekre 1886-ban került sor a fővárosban. Ezek még nem a meghatározás szerinti szociális lakások, hanem szükségslakások voltak. Szükségslakások, melyek járványok idején a fertőzött lakosság elkülönítésére szolgáltak. Ezekről a kezdeti, hatósági szintű lépésektől függetlenül továbbra is a magánszektor feladatának számított az egyre növekvő lakáshiány leküzdése, illetve az egyén feladatának a saját lakhatásának biztosítása. A korszakra - ahogy azóta is - jellemző, hogy a magánvállalkozók elsősorban a fizetőképes középosztály számára építettek lakásokat. A főváros ezt látva adókedvezményekkel ösztönözte a megfizethető lakásépítést. Ennek hatására megkezdődött a régóta várt nagyléptékű lakásépítés, kezdetben kisméretű, szoba-konyhás, 25-27 m²-es lakásokkal. A századfordulós törvényi szabályozás nem terjedt ki a lakbérekre, a bérleti díjak fokozatosan emelkedésnek indultak. Így alakult ki az általános gyakorlat, hogy az alacsonyabb keresetű családok kezdetben egy egész lakást béreltek, majd fokozatosan másik két-három családdal kellett osztozniuk a szoba-konyhás bérleményen. A szabályozatlan bérlakás-építési szektor hamarosan a korrupció melegágyává vált, ahol a vállalkozók az akkori átlagos haszonkulcs duplájára (8-10%) tudtak szert tenni. A növekvő elégedetlenség, a társadalmi változások, a nyugat-európai tendenciák és az erősödő keresztény-szociális mozgalmak hatására megérett a helyzet a lakáskérdés állami és fővárosi szintű kezelésére. Első előrelépésként 1908-ban az országgyűlés rendelkezett az első állami (ma Wekerle-telep

¹³ UMBRAI Laura: A szociális kislakásépítés története Budapesten 1870-1948, NAPVILÁG, 2008

¹⁴ ALFÖLDI György: Budapest gazdasági szerepe országos és nemzetközi összehasonlításban, Budapest 2050, TERC, Budapest, 2012, pp. 26

¹⁵ 1872. évi VIII. törvénycikk, Az ipartörvény

¹⁶ 1884. évi XVII. törvénycikk, Ipartörvény

néven ismert) munkástelep létrehozásáról, az akkori Budapest határán kívül. A kormány a munkástelepet angol példát követve, kertvárosi formában kívánta felépíteni, ezáltal mutatni példát a magánvállalkozók számára.

Az állam a Wekerle-telep első szakaszának felépítését követően azonban sokáig nem vett részt a lakásépítésben. **A telep első 3.400 lakásának¹⁷ építése mintaértékű és építészetiileg máig meghatározó, azonban elszigetelt példának tekinthető és léptékénél fogva nem adott választ az ország nagyvárosainak valós lakhatási problémáira.** Továbbá az állami beavatkozás révén az eredetileg munkástelepeknek induló beavatkozás a megvalósítást követően inkább (kis)tisztviselőtelep jellegűt öltött.

33-35. fotó – Lakhatási viszonyok a századfordulós Budapesten



forrás: GYÓRI Péter (2012)

BÁRCZY-FÉLE ISKOLA ÉS KISLAKÁSÉPÍTÉS PROGRAM

Az akciószerű állami lakásépítéssel párhuzamosan Bárczy István polgármester vezetésével a főváros egy összetett lakásépítési (és iskolaépítési) program előkészítésébe kezdett. A tervezet előkészítése során figyelembe vették a 20 évvel korábban megvalósult szükséglakások építési és üzemeltetési tapasztalatait, a főváros tulajdonában álló területek elhelyezkedését és a város jövőbeni terjeszkedésének lehetőségeit. A program különböző komfort fokozatú, méretű és minőségű lakások építését irányozta elő, ezáltal próbált meg minél szélesebb társadalmi réteget elérni.

¹⁷ www.kalauz.wekerletelep.hu/a-telep-tortenete, 2018.09.29.

36. térkép - XIX. század végi szükségtelepek és a Bárczy-program keretében épült telepek, illetve bérházak területi eloszlása



forrás: UMBRAI Laura (2008), szerkesztette: RÁTI Orsolya

A program végül az eredeti elképzelésekhez képest jóval szerényebb formában került elfogadásra és épült meg, kikerült belőle a bérlakás és tisztviselő lakásépítés, a kislakások száma felére csökkent.

37. táblázat

Bárczy-féle iskola és lakásépítési program eredeti tervezete (1909)

	építkezések	db	típus
1	Barakktermek	400	lakás
2	Szükségbarakkok	60	lakás
3	Népszállók	2.200	fülke
4	Népotthonok	-	-
5	Kislakások	3.000	lakás
6	Tisztviselői lakások	1.600	lakás
7	Bérlakások	500	lakás
8	Iskolák	90	iskola
	Összesen	7.760	lakás

forrás: GYÓRI Péter (2012), UMBRAI Laura (2008)

A kislakásépítési program igazából nem pusztán számai miatt mérföldkő a magyar szociális lakhatás történetében, hanem ez volt az első kiterjedt léptékű, összetett, hatósági szintű rendszer, mely az alsóbb társadalmi osztályok lakhatási problémáinak megoldására törekedett.

Továbbá előrevetítette, hogy a szociális lakásépítést csak programszerűen, összefüggéseiben és társadalmi léptékben lehet hatékonyan folytatni, hogy az valós segítség tudjon lenni.

38. kép – Ceglédi úti kislakások



forrás: UMBRAI Laura (2008), fotó: ERDÉLYI Mór

ÁLLAMI SZÜKSÉGLAKÓTELEPEK

Az I. világháború kezdete megakasztotta Budapest lakásépítési programját. A háborút követően a megszűnő monarchia, a romokban álló gazdaság és az elcsatolt területekről érkező közel félmillió menekült új kihívások elé állította a magyar városokat. **A háborút megelőzően a lakáspolitikát önkormányzati szintű feladatnak számított, háborús helyzetre hivatkozva a főváros az államra hárította a súlyosbodó lakáshiány leküzdését.**

Az állam újra szerepet vállalt a lakásépítésben, első lépésként hat szükséglakótelepet épített a főváros tulajdonában álló telkeken. Ezt követően az országgyűlés 1921-ben határozatot hozott állami lakások építéséről, a törvény finanszírozásában közel 1.200 lakás épült 29 vidéki városban, kibővült a Wekerle-telep, továbbá megépült a főváros határában, Pestszentlőrincen az 500 lakásos Állami lakótelep.

Az új építkezések minősége a szűkös anyagi háttér és a rövidre szabott határidő miatt messze elmaradt a 10 évvel korábbi, a Bárczy-program keretében épült kislakások színvonalától. Műszaki megoldásaikban inkább a XIX. század végi barakk jellegű épületekre emlékeztettek, mint korszerű kislakásokra.

39. fotó – Budapest, Zita szükségtelep az 1940 évi lebontása előtt



forrás: Ferencvárosi Helytörténeti Gyűjtemény

A teletszerű beépítések ideiglenes megoldásnak bizonyultak, 20-30-40 évvel építésüket követően az összes elbontásra került, a Zita állami lakótelep helyét a FTC pályája (1925-1940), Mária Valéria lakótelep helyét József Attila lakótelep (1920-1962), pezsztentlőrinci állami lakótelep helyét pedig a Havanna-lakótelep (1924-1977) vette át¹⁸.

A 1920-as évek elején épült állami lakótelepek tapasztalata, hogy a túlzottan költséghatékony műszaki tartalomra és minimális programra tervezett megoldások ideiglenes eredményt szültek. Az épületek csak részben töltötték be funkciójukat, egy idő után újrateremtették a létrejöttüket megalapozó problémákat.

OTI

A valós lakáshiány tükrében az újonnan épült állami lakótelepek befogadóképessége jelzésértékű volt. A háborút követően a történelmi sokkból feléledő ország gazdasága ismét fellendülésnek indult, ennek hatására az állam és a főváros újból a magán befektetők bevonását tervezte a lakásépítések terén.

A századfordulós tapasztalatokon okulva szabályozták a lakásépítés jogi környezetét és támogatott hitelt biztosítottak a magán építetők számára. A rendelkezéseknek köszönhetően nagymértékű lakásépítés indult a fővárosban (mely 1926-ra éri el csúcspontját, az évi 7.210 lakást). Az 1929-es gazdasági válság hatására rövid időre megtorpant ugyan a lakásépítés, azonban a rendezett jogi és hitelezési környezet tovább lendítették a lakásépítéseket.

A hatósági lakásépítésnek újabb lökést a társadalom- és nyugdíjbiztosítás megjelenése hozta, a törvényi szabályozás következtében nagy mennyiségű, folyamatos finanszírozás került a szociális rendszerben (aminek 30%-át kötelező volt ingatlanalapokba / lakásépítésbe fektetni). Az 1928-ban alapított Országos Társadalombiztosítási Intézet (OTI) fokozatosan vett részt venni az otthonteremtésben, először a kislakás-program hagyományait folytatva kertvárosi formában (pl.: Albertfalva, Magdolna-város), később kisebb társasházakból álló telepeket (pl.: Hamzsabégi út) és belvárosi bérházakat (pl.: Tisza Kálmán tér/Köztársaság tér/II. János Pál pápa tér) épített. A II. világháború idejére ismételen leállt a lakásépítés, az azt követő időszakban egy teljesen új rendszer vette kezdetét.

40-42. kép – OTI által épített telepek és bérházak



forrás: UMBRAI Laura (2008)



forrás: UMBRAI Laura (2008)



forrás: Tér és Forma, 1935/1

Az I. periódus vizsgálatának eredménye: kijelenthető, hogy történetileg megvolt az alapja a szociális alapú lakhatásnak Magyarországon, mely ez az időszak alatt más európai országokkal párhuzamosan jött létre és fejlődött.

¹⁸ Állami lakótelepek Magyarországon
www.wikipedia.org/wiki/Állami_lakótelepek_Magyarországon#cite_note-FszekCimNevTarak1936-22, 2018.09.29.

A vizsgálat további tapasztalata, hogy a szociális lakásépítés ebben az időszakban is nagyon korlátozott körülmények között működött, ennek ellenére a legtöbb programnál cél volt a megfelelő vagy ennél is magasabb minőségű lakókörnyezet kialakítása. Ezeknél a példánál volt csak biztosítható az eredmények hosszú távú fennmaradása. Ennek legjobb példája a Wekerle-telep, melynek lakásai időközben magánkézbe kerültek, de száz év elteltével is kiemelkedő lakókörnyezetet biztosítanak.

Végül érdemes rávilágítani az állami szerepvállalás jellegére, hogy vannak történeti pillanatok - általában krízis helyzetek - amikor a lakhatás kérdését sem az egyén, sem a területileg illetékes hatóság nem tudja megoldani, ekkor hárul ennek felelősség az államra. Ezt a szemléletet érdemes lenne napjaink gyakorlatába is átültetni.

1.4.3 ÁLLAMI LAKÁSÉPÍTÉS IDŐSZAKA

A II. világháború utáni átmeneti időszak és az államszocialista berendezkedés lakáspolitikája időbeli távolsága miatt jól ismert és feldolgozott periódus, számos kutatás, könyv foglalkozik ennek a korszaknak az állami lakásépítéseivel¹⁹. Azért is részletesen dokumentált a korszak, mert mindvégig a rendszer fontos célkitűzése volt a társadalom minél szélesebb rétegeinek (főként a városi munkásosztály) lakhatáshoz juttatása; időközben az eszközök és a beavatkozások léptéke változott.

Mint minden új politikai berendezkedés az élet minden területére hatással van, így volt ez is az átmeneti időszakot követően a lakhatás kérdésével. A háborús károk és az új gazdasági modell, az erőltetett iparosítás következtében megismétlődött a századfordulós folyamat: vidékről a városokba történő beáramlás és demográfiai ugrás nagymértékű lakáshiányt eredményezett. A lakáshiány leküzdése kulcsfontosságúvá vált az új politikai vezetés számára, mely állami szintű, nagyléptékű beavatkozást igényelt. A tömeges lakásépítés előkészítésére és finanszírozására azonban a háború utáni önkényuralmi rendszerben kevés lehetőség akadt. Kezdetben vita alakult ki szakma és politika között, hogy kevesebb, de jó minőségű, korszerű, megfelelő méretű vagy minél több lakást kell-e építeni. Pár kivételtől eltekintve, fokozatosan a mennyiségi szemlélet győzött. A kísérleti periódust követően a 60-as évek elejétől kezdetét vette a tömeges lakásépítés.

Hiába épült az előző periódushoz képest lényegesen több állami lakás (továbbá államosították a magán lakásállomány egy jelentős részét), az erőltetett iparosítást követően átalakuló gazdaság, megváltozott társadalmi viszonyok, demográfia ugrás hatására, 1958-ra 310.000-470.000-re duzzadt a lakáshiány²⁰. A lakáshiányt az állam 18 év alatt tervezte felszámolni.

*„Az egyes országok lakásrendszerének máig az egyik leggyakrabban használt megkülönböztető jegye az állami bérlakások léte és aránya a teljes lakásállományon belül. Ahogy a második világháború után, úgy ma is számtalan érvet és ellenérvet hoztak fel a fokozott állami szerepvállalás mellett. Manapság az európai országok többsége a piacra bízta a lakásigények kielégítését, de nem volt ez így közvetlenül a 1945 után. A világegést követően az európai országok mindegyikében konszenzus volt abban, hogy a lakásínség leküzdése fokozott állami szerepvállalás nélkül nem lehetséges. **Láttuk, hogy Magyarországon fokozott állami szerepvállalás inkább csak propaganda szinten létezett. Az azonban vitathatatlan ..., hogy az a kevés lakás, ami állami beruházásban épült, bérlakás volt, és az államosításnak köszönhetően egy nagyon komoly állami bérlakás-szektor alakult ki a lakáspiacon belül.**”*

forrás: KELLER Márkus: Szocialista lakhatás? A lakáskérdés az 1950-es években Magyarországon, L'HARMATTAN_OSZK, 2017, pp. 105

Az 1960-as évek lakásépítési programjának időszaka egybe esett a Kádár-korszak kezdetével, mely hatalma legalizálásának egyik kulcsát a társadalom életminőségének javításában látta. Ennek hatására az addig is központi kérdésnek számító állami lakásépítés újabb politikai támogatást kapott. A tömeges lakásépítésnél továbbra is a mennyiségi szemlélet uralkodott, a költségek lefaragásának lehetőségét az aktuális lakáspolitikai nem elsősorban a lakásméret csökkentésében látta, hanem a korszerű, technológiai újításokban. Ez a fajta, újító szemlélet a lakásépítés minden szegletére kihatott a bútortervezéstől kezdve a lakás alaprajzokon keresztül egészen a kivitelezési megoldásokig. A korszerűsítés jegyében elért eredmények közül a legfontosabbak: előregyártott szerkezetek (tégla falpanelek, tipizált festávok, stb.), tipizált alaprajzok, tipizált nyílászárók, flexibilisen használható alaprajzok; kisebb, variálható bútorok, beépített bútorok, kisebb méretű konyhák, kötelező fürdőszoba, kisméretű kád, csökkentett belmagasság (2,50-2,70m)²¹.

Az 1960-as évek végére az újítások hada azonban nem érte el a várt eredményt. A lakások ugyan kisebb-nagyobb hibáktól, hiányosságoktól eltekintve jól működtek, a költségek viszont nem csökkentek az elvárt mértékben. A költségcsökkentés további lehetőségét a politikai vezetés a megépült példák és nemzetközi tendenciák alapján a tipizálásban és az előregyártás elmélyítésében látta, ami kiterjedt az alaprajzokra, a szerkezetekre és az építés technológiájára. Ez a szemlélet egybeesett a szovjet politikai törekvésekkel is, így megnyílt a lehetőség a paneles előregyártott építési technológia előtt²².

Ez az új kivitelezési mód, kiegészülve a nemzetközi, modern városépítészeti irányzatokkal, léptékváltást eredményezett. Hatásukra az 1970-es évektől kezdve új városrészek nőttek ki a földből, 788 ezer új lakás, köztük félmillió panellakás épült²³. Ezek a lakások, lakótelepek máig hatással vannak városaink képeire.

A 80-as évekre nem volt tartható a lakásépítés állami finanszírozása, ezért az épülő állami lakások egy része már nem került köztulajdonba. A rendszerváltást megelőzően több mint 700 ezer lakás volt állami vagy tanácsi tulajdonban. A periódus lakásépítéseit működtető mechanizmust jól szemlélteti Keller Márkus gondolatmenete (pp. 122), mely konkrétan az 1950-es évek magántulajdonú lakások állami

¹⁹ KELLER Márkus: Szocialista lakhatás? A lakáskérdés az 1950-es években Magyarországon, L'HARMATTAN_OSZK, 2017

BRANCZIK Márta, KELLER Márkus: Korszerű lakás, az óbudai kísérlet – 1960, Budapesti Történeti Múzeum, 1956-os Intézet, TERC Kiadó, Budapest, 2011
CSIZMADY Adrienne: A lakótelep, Gondolat Kiadói Kör, Budapest, 2004
FERKAI András: Lakótelepek, Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatala, Budapest, 2005
KÖRNER Zsuzsa, NAGY Márta: Az európai és magyar teleszerű lakásépítés története 1945-től napjainkig, TERC Kiadó, 2006

²⁰ KELLER Márkus: Szocialista lakhatás? A lakáskérdés az 1950-es években Magyarországon, L'HARMATTAN_OSZK, 2017, pp. 126

²¹ BRANCZIK Márta, KELLER Márkus: Korszerű lakás, az óbudai kísérlet – 1960, Budapesti Történeti Múzeum, 1956-os Intézet, TERC Kiadó, Budapest, 2011

²² BRANCZIK Márta, KELLER Márkus: Korszerű lakás, az óbudai kísérlet – 1960, Budapesti Történeti Múzeum, 1956-os Intézet, TERC Kiadó, Budapest, 2011, DÁVID János, KLEIN István, TÖRÖK Nándor: Építési kísérletek a II. és III. öt éves tervben, Műszaki Kiadó, Budapest (1974)

²³ A lakott lakások falazat szerint, 2011, A nem lakott lakások falazat szerint, 2011, KSH

támogatásával kapcsolatos, de igazából az egész időszak állami lakásépítésére jellemző: „A lakástulajdon létrejöttét támogató magyarországi állami akciókat európai kontextusba helyezve egy nagyon fontos különbség látszik kirajzolódni. ... Az állampolgárok lakástulajdonhoz való juttatása, ennek állami támogatásának célja az általunk vizsgált osztrák és nyugat-német esetekben kivétel nélkül a társadalmi kohézió erősítése, Ennek megfelelően a társadalmi célcsoportjának határait is megfelelően szélesen vonták meg. Magyarországon a hasonló állami támogatás célcsoportjai az értelmiségiek és a munkások voltak, a társadalom legnagyobb részét kitevő parasztság nem, vagy csak rosszabb feltételekkel vehetett részt a programokban. További különbség, hogy míg nyugat-európai rendeletek jövedelmi korlátokat szabtak meg és ezen keresztül definiálták a támogatni kívántakat, addig a magyarországi rendeletek, törvények a társadalmi munkamegosztásban elfoglalt hely szerint korlátoztak. **Magyarországon tehát a társadalmi kohézió erősítése helyett az állami támogatás egyfajta jutalomként működött, melyet jól körülhatárolt társadalmi csoportok (elsősorban a munkásság) kaptak meg.**”

A szociális lakáspolitikai szempontjából összetett időszak volt a II. periódus, **egy részről soha nem épült ennyi állami lakás, soha ennyien nem jutottak támogatott lakhatáshoz**, másrészt viszont nehéz elválasztani az eredményeket a mögöttes céloktól, melyek között a társadalmi felelősségvállalás mellett politikai szempontok is domináltak, így a felállított meghatározás szerint nehéz egyértelműen értékelni a korszakot.

A tömeges lakásépítés és az állam szerepvállalása nem hazai sajátosság, más európai országokhoz hasonlóan a korszak, a II. világháborút követő időszak, a társadalmi átrendeződés, a modernizáció velejárója volt. **Ezen periódus tükrében azonban fontos tisztázni az állam szerepét.** Jól látszik, hogy az állami beavatkozással párhuzamosan egy léptékváltás történik, lokális adottságoktól független, uniformizált megoldások jelennek meg, a hangsúlyok eltolódnak, az eszközök szerepe sokszor fontosabbá válik a célokénál.

A szociális alapú lakhatás mindig is érzékeny terület volt, nem véletlenül alakult ki a kortárs gyakorlat, hogy a szociális lakásépítés önkormányzati vagy nonprofit (lakástársaság, civil szervezet) tevékenység, ezen a szinten van meg a szükséges érzékenység, helyismeret és tudás, hogy igazán célzott és személyre szabott tudjon lenni a segítség. A jól működő nemzetközi példák alapján az állam szerepe a rendezett és ösztönző jogi háttér megteremtésére, valamint a szükséges finanszírozás biztosítására korlátozódik. **Mindezek mellett a korszak egész társadalmat érintő eredményei a lakhatás terén elvitathatatlanok.**

A periódus második felének építészeti eredményeit is a kettőség jellemzi. **Számtalan hatékony műszaki és térbeli megoldás született a költségek racionalizálása érdekében, azonban kellő érzékenység hiányában a túlzott hatékonyságra való törekvés csak részben eredményezett a saját korának megfelelő minőségű lakókörnyezetet.** Az így kialakuló – nemzetközi tendenciákba illeszkedő – lakótelepek bár biztosítják a lakhatás feltételeit, számos szociológiai, városépítészeti és építészeti kérdést vetnek fel, ezáltal kérdőjelezzik meg a hosszú távú fenntarthatóságukat.

Ami igazán jelentős eredménye ennek az időszaknak az az, hogy széles tömeg számára tette lehetővé a támogatott lakhatás formáját, valamint keretbe foglalta az állami lakásépítés körülményeit, egy működő mechanizmust hozott létre. Azonban a tény, hogy a rendszerváltást követően nem sikerült megőrizni a korszak eredményeit, rávilágít a rendszer vizsontagságaira. A nagyléptékű lakásépítések ellenére nem volt meg a mögöttes társadalmi háttér; nem a társadalmi szolidaritásra épült a lakhatás rendszere, ennek hatására a politikai berendezkedés összeomlása el tudta sodorni az eredményeit.

44-46. fotó

Állami lakásépítések az 1950-es, 1960-as és 1970-es évekből



forrás: VÁTI



forrás: VÁTI



forrás: VÁTI

1.4.4 RENDSZERVÁLTÁST KÖVETŐ LAKÁSPOLITIKA

A szociális lakásépítés harmadik, egyben jelenlegi periódusa elválaszthatatlan a rendszerváltást követő lakáspolitikától, illetve az azt mozgató szociológiai háttértől.

Magyarország a demokratikus átmenettel egy olyan időszakot élt meg, amikor úgy tűnt, hogy minden lehetséges. Ideák uralták a társadalmi célokat, a lehetőségek erősebbeknek látszottak az adottságoknál. Nem volt ez másként a lakáspolitikai területén sem, ahol mindenki saját tulajdonú lakásra vágyott, különösen a városi lakosság, ahol a lakásállomány nagyobb aránya volt köztulajdonban.

A rendszerváltással az újonnan megalakuló önkormányzatokra szállt a 703 ezer²⁴ állami és tanácsi lakás tulajdonjoga. Ennek következtében nemcsak hatalmas vagyonra tettek szert a települések, hanem rengeteg kötelezettséget is magukra vállaltak. A lakásállomány egy része rossz minőségű és elhanyagolt volt, a világgpiachoz közelítő energia árak pedig előrevetítették a fenntartási költségek elszabadulását. Az újonnan kialakuló önkormányzati rendszerben még nem lehetett pontosan látni a települések finanszírozásának módját, ezért az önkormányzatok megpróbálták minél gyorsabban túladni a tulajdonukban kerülő ingatlanokat. A folyamatot fűtette még a frissen kialakuló vadkapitalizmus és a korrupció is.

²⁴ Jelentés a helyi önkormányzatoknak bérlakásépítésre és korszerűsítésre juttatott pénzügyi támogatások ellenőrzéséről, Állami Számvevőszék (2003)

„45. § (1) A határozatlan időre bérbé adott önkormányzati lakásra vételi jog illeti meg:

a) a bérlőt;

b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;

c) a társbérlőt, az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;

d) továbbá az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyeneságbeli rokonát.

...

(5) Nem áll fenn vételi jog:

...

b) az e törvény hatálybalépése után önkormányzati eszközökből létesített vagy vásárolt önkormányzati lakásra;

...

d) a műemléképületben lévő;

47. § (1) A vételi joggal 1994. január 1-jétől számított öt évig lehet élni.

(2) A vételi jog gyakorlására vonatkozó előzetes nyilatkozatot a vételi jog jogosultja a tulajdonos önkormányzatnak azon év március 31-ig köteles bejelenteni, amely évben az adásvételről szerződést kíván kötni.

(3) A tulajdonos önkormányzat a bejelentéstől számított 180 napon belül köteles a jogosultat a lakás vételáráról és megfizetésének feltételeiről tájékoztatni, továbbá a szerződéses nyilatkozatot a jogosultnak megküldeni.

(4) A jogosulttal közölni kell a vételár alapjául szolgáló forgalmi értéknél figyelembe vett körülményeket és a tényleges forgalmi értéket.

(5) A tulajdonos önkormányzat köteles az épületben lévő lakásra beérkezett első előzetes nyilatkozat bejelentésekor az épület társasházzá alakításához szükséges feladatokat elvégezni. A vételről való megállapodás létrejöttével egyidejűleg az épületet társasházzá kell alakítani.

48. § (1) Annak a bérlőnek a lakását, aki nem él vételi vagy elővásárlási joggal, az e jogának gyakorlására megállapított határidő elteltétől, illetőleg az eladási ajánlattételtől számított öt évig harmadik személynek csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni. ...

49. § (1) A vételi és az elővásárlási joggal érintett önkormányzati lakás értékesítési és fizetési feltételei azonosak.

(2) Az önkormányzati és az állami lakás vételárát a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen az épület településen belüli fekvése, az épületben lévő lakások száma, az épület felszereltsége, állapota, a felújítása óta eltelt idő figyelembevételével kell megállapítani. A lakás beköltözhető forgalmi értékét csökkenteni kell a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásai értékével.

(3) Ha az önkormányzati lakást a bentlakó jogosult vagy egyeneságbeli rokona vásárolja meg, a vételár nem lehet magasabb a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével

csökkentett beköltözhető forgalmi érték felénél. Ha a felek másképpen nem állapodtak meg, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb tíz százalékának egy összegben való megfizetése köthető ki.

50. § (1) Ha a lakást a vételi vagy az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, részére legalább huszonöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Az első vételrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(2) A vételár egy összegben való megfizetése, illetőleg az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén, az (1) bekezdésben említett vevőt árendedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

(3) Az e törvényen alapuló vételi és elővásárlási jog alapján kötött adásvételi szerződéseknél a vevőt a megállapodás megkötésétől számított hatodik év utolsó napjáig kamatfizetési kötelezettség nem terheli. ...”

A közösségi lakásállomány rohamos csökkenését látva az állam megállítani ugyan nem próbálta a lakásprivatizációt, de megfelelő törvényi keretek közé szorítását igen. Így született meg **1993-ban** többek között az **önkormányzati lakásállomány privatizációját is szabályozó jogszabály, a Lakástörvény**²⁵. Az állam továbbra sem akarta megállítani a folyamatot, mert nem tudta teljes egészében finanszírozni a települések működését, így szemet hunyt a köztulajdon aprópénzre váltása felett. A jogszabály rendelkezett az ingatlanok eladásból befolyt összeg külön számlán történő elkülönítéséről, melyet az önkormányzatok csak lakhatással kapcsolatos feladatokra vehettek igénybe; olyanokra, mint fenntartás, karbantartás, vásárlás, építés. A valóságban azonban az eladásból származó bevételeket az önkormányzatok túlnyomó többsége egyszerűen felélte, ellenőrizhetetlen módon a napi gazdálkodásának részévé tette²⁶.

48. szövegrészletek - Állami Számvevőszék jelentése az önkormányzatok lakásállományának alakulásáról

„Az önkormányzati lakásállomány alakulásában meghatározó jelentőségű volt a lakástörvényben 1994. évtől bevezetett vételi jog, melynek alapján a bérlők alanyi jogon kaptak vásárlási lehetőséget. A lakások privatizációja már 1991-1993-ban megindult, amikor országosan évenként 60-80 ezer lakást adtak el az önkormányzatok. A törvényt módosítást követően ez a folyamat felgyorsult, ... összességében 1991-1995. között 413 ezer lakást értékesítettek, vagyis a KSH adatai szerint 1990. év végén – tehát az önkormányzatok megalakulásának időpontjában – meglévő, az önkormányzatok által fenntartott 703 ezer db-os lakásállománynak az 58,6%-át. Az egyéb csökkenésekkel együtt 1995. év végére az állomány 284 ezer db-ra csökkent, A következő öt évben, 1996-2000-ben az önkormányzatok lakásállományának csökkenése folytatódott, de üteme folyamatosan lassult. 1996-ban ugyan még az eladott lakások száma 47 ezer db volt, de öt év alatt összesen csak 104 ezer lakás kelt el. Így a 2000. év végi önkormányzati lakásállomány az egyéb csökkenéssel együtt 176 ezer db-ra, az 1995. évinek a 62%-ára, az induló 1990. évinek a negyedére esett vissza, s már csak 4,3%-os részarányt képviselt az összes lakáson belül.”

forrás: www.asz.hu/storage/files/files/Összes%20jelentés/2003/0349j000.pdf?ctid=756

Ily módon került eladásra a közösségi lakásállomány többsége és maradt az önkormányzatok tulajdonában (kevés kivételtől eltekintve pl.: Budapest VIII. és XIII. kerülete) a lakások rosszabb állapotú része, mely vagy nem kellett senkinek, vagy a bérlői annyira rossz anyagi körülmények között éltek, hogy a kedvezményes feltételek ellenére sem tudták megvásárolni (továbbá a műemlékileg védett állomány).

A lakástörvény létrejötté, illetve azzal párhuzamos lakásprivatizáció a városi lakosság jelentős részét juttatta magántulajdonú lakáshoz. Távolról nézve a 90-es évek közepére megoldottnak tűnt a lakhatás kérdése, aki tudott, tulajdont szerzett; aki nem, az maradt a rosszminőségű bérlémenyben. A formálódó demokrácia más területein (gazdaság, munkanélküliség) súlyosabb problémák adódtak, így a lakhatás kérdése egy időre lekerült a politika napirendjéről.

A rendszerváltást követő lakásprivatizációnak érdekes vonatkozása van, hogy mennyire könnyen le lehetett bontani az előző periódus eredményeit, senkinek nem állt érdekében – az előzőekben feltüntetett átmeneti helyzetben sem – a hatalmas méretű köztulajdonú lakásállomány egyben tartása és felhalmozott értékeinek megőrzése. Senki nem foglalkozott a jövő szociális lakhatásával.

²⁵ 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról

²⁶ Jelentés a helyi önkormányzatoknak bérlakásépítésre és korszerűsítésre juttatott pénzügyi támogatások ellenőrzéséről, Állami Számvevőszék (2003)

49-51. fotó – Privatizált lakásállomány példái (illusztráció)



forrás: FORTEPAN



forrás: HAP Galéria



fotó: UMANN Kornél

Igazából nem volt törvénytörő, hogy az átmenet sok más területével együtt a széles társadalmi rétegeket elérő lakhatási rendszer is ilyen méretékben összeomljon. Valószínűsíthető, hogy lakásrendszer politikai szempontokra épített stratégiája pecsételte meg a sorsát. Amennyiben egységes társadalmi szolidaritásra épült volna, értéknek tekintette volna a társadalom, akkor elkerülhető lett volna közlakásrendszer ilyen módon történő széthullása.

A megmaradt állomány esetében a továbbiakban komoly problémát jelentett, hogy az addig egységes tulajdonban lévő rendszer felaprózódott; fenntartási költségei arányaiban megsokszorozódtak, hosszú távon fenntarthatatlanná vált. A helyzet előrevetítve a megmaradt lakások további privatizációs, szanálási kényszerét.

1.5.1 SZOCIÁLIS LAKÁSÉPÍTÉS III. PERIÓDUSA

A 1990-es évek végére Magyarország kezdett rátalálni a rendszerváltáskor kijelölt útra, a gazdaság bekapcsolódott a nemzetközi vérkeringésbe, hatalmas mennyiségű külföldi működő tőke áramlott az országba, létrejött a NATO csatlakozás, az EU csatlakozás pedig belátható közelségbe került. A piacgazdaság azonban számos nem várt mellékhatással járt, a társadalmi különbségek tovább nőttek, a munkanélküliség nem tudott 10% alá csökkenni, a lakosságnak volt egy jelentős része, amelyik nem tudott lépést tartani a változásokkal és ekkora teljes a társadalom peremére sodródott, ezzel komoly társadalmi válságot okozva.

Ez tendencia érezhető volt a lakhatás területén is, továbbá a lakásprivatizáció során sem mindenkinek jutott lakás. Akinek jutott, azok közül sem tudta mindenki fenntartani, megtartani ingatlanját és kialakult a társadalomnak egy része, mely saját erőből nem tudta megoldani a lakhatását. **A megmaradt önkormányzati bérlakás állomány szerkezete és mérete nem volt alkalmas ilyen mértékű társadalmi problémák kezelésére (ez a helyzet a mai napig fennáll).**

A szociális lakhatás hiányának csillapítására az elmúlt 20 évben születettek kísérletek, melyek között voltak elszigetelt példák és rendszerszintű, összefüggő kezdeményezések. A rendszerváltást követő újjépítésű szociális bérlakások nagy többsége három, jól elkülöníthető program körül csoportosult ezen időszak alatt.

1.5.2 ÁLLAMI TÁMOGATÁSÚ BÉRLAKÁSPROGRAM

Az ezredfordulón a lakáskérdés több problémája is felszínre került, a privatizált lakásállomány korszerűsítése a tulajdonviszonyok elaprózódása és a tulajdonosok korlátozott anyagi lehetőségeik miatt nem indult el, az energiaárak emelkedése viszont bekövetkezett. További nehézséget jelentett, hogy a lakásszektor bővülése minimális volt, az építőipar nem tartott lépést a gazdaság növekedésével, a magántulajdonú lakásmodell gátolta a gazdaság szempontjából fontos mobilitás létrejöttét. Ezen problémák hatására az állam egy komplex lakásprogramot irányzott elő a Széchenyi Terv keretében, **Nemzeti Lakásprogram**²⁷ néven, mely érintette a lakásszektor egészét.

52-53. fotó - Pécsi és csepeli állami támogatott szociális bérlakások



fotó: PESTI András



fotó: BUJDOSÓ Győző

A Nemzeti Lakásprogram célja elősegíteni a lakásállomány bővítését, új és korszerű lakások építését, az építőipari lakásépítést; a meglévő állomány korszerűsítését, energiatakarékos beruházásokat, tömbház-rehabilitációkat; lakáshitelezés fellendítését, államilag támogatott kölcsönökkel; **valamint a bérlakás szektor arányának növelését, bérlakások építésével**²⁸.

²⁷ 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról

²⁸ Jelentés a helyi önkormányzatoknak bérlakásépítésre és korszerűsítésre juttatott pénzügyi támogatások ellenőrzéséről, Állami Számvevőszék (2003)

„A támogatási programok közül a legjelentősebb a bérlakás-építési program volt, amely keretében az önkormányzatok a kimutatott (pályázott) beruházási költség mintegy 75%-át állami támogatásként kapták meg. A szociális elhelyezésem alapuló bérbeadás mellett lehetőség nyílt költségalapú bérlakások építésére is, aminek lényege, hogy az így épült lakások üzemeltetése ne legyen veszteséges, de ugyanakkor nem szükséges, hogy a megállapított lakbér elérje a piaci lakbér szintjét. A pályázati kiírás e lakások minimális lakbérét a kivitelezési költség 2%-ában állapította meg. A bérlakás-építési program sikeres volt, a pályázatok értéke meghaladta a rendelkezésre álló forrásokat. ...

Az önkormányzati bérlakás-építési program egy további tapasztalata, hogy az önkormányzatokon lévő privatizációs nyomás hatására elidegenítésre kerül lakások száma meghaladja az épített lakások számát. Éppen ezért a programnak fontos eleme, hogy egy 15 éves elidegenítési (illetve a lakások hasznosítási céljának átsorolását tekintve tilalmi) időszakot határoztak meg.”

forrás: www.old.tarki.hu/adatbank-h/kutjel/pdf/a797.pdf

A program elérte célját, több mint 50 önkormányzat nyert támogatást önkormányzati bérlakás építésére, a 35 milliárd forintos támogatásból 7.550 lakásépült, többségében szociális bérlakás, közel 25.000 ember jutott kedvezményes lakáshoz. A lakásépítések megfordítani nem tudták az önkormányzati lakásállomány csökkenését, azonban láthatóan lassították, stabilizálták a változást.

1.5.3 CORVIN-SZIGONY PROJEKT LAKÁSCSERE PROGRAM

Budapest VIII. kerületének körúton túli területe történetileg mindig is a szegényebb társadalmi csoportok lakóhelye volt. A rendszerváltást követően más városrészekkel ellentétben nem indult fejlődésnek, bizonyos részei tovább romlottak. Az 1990-es évek végére Józsefvárosnak komoly kihívásokkal kellett szembenéznie, épületállományának egy része teljesen leromlott, mindennapos jelenség volt a bűnözés, a belvárosból kiszorult hajléktalanok, prostituáltak, drogfüggők egy része itt talált menedéket. Ebben az időszakban alakult a RÉV8 Zrt., Józsefváros rehabilitációs és városfejlesztési irodája Alföldi György építész vezetésével, melyet a terület problémáinak kezelésére hozott létre az önkormányzat. Az iroda egyik első munkája a Corvin-Szigony projekt előkészítése volt, mely magántőke bevonásával egy új városrész kialakítását tervezte. A beruházásból befolyt összegből finanszírozta részben az önkormányzat a környező területek rehabilitációját Magdolna Negyed Program 1 néven.

A beruházásra 2004-ben sikerült befektetőt találni. A Corvin-Szigony Projekt előkészítése keretében tizenöt századfordulós, leromlott állapotú önkormányzati bérlakás összesen ezer lakása²⁹ került bontásra. A lakásprivatizáció idején a kevés kivétel egyike Józsefváros volt, így a bontásra ítélt lakások többsége köztulajdonban volt.

A bontásra szánt lakások bérlőinek, tulajdonosainak az önkormányzat három lehetőséget ajánlott fel. A bérleti, tulajdonjog pénzbeli megváltását; használt önkormányzati lakás cseréjét; vagy újonnan épített bérlakást, lakást. A legtöbb bérlő és tulajdonos a legutóbbi lehetőséget választotta.

A RÉV8 2005-ben tervpályázatot hirdetett öt önkormányzati bérlakás tervezésére. A pályázatok az idő rövidsége miatt egyszerre kerültek kiírásra, azonos határidővel, azonos

tervezési programmal. A pályázati kiírás pontos elvárásokat fogalmazott meg, a kritériumokat a kerületben két évvel korábban az Állami Támogatású Bérlakásprogram keretében épült bérlakások üzemeltetési tapasztalatai alapján határozták meg. A kritériumokkal kapcsolatban a következő hangzott el a RÉV8 egy későbbi konferenciáján: „A tapasztalatok azt mutatják, hogy a magyar építési előírásoknak és szakági szabványi irányelveknek megfelelő tervezés és megvalósítás csak korlátozott mértékben biztosítja a szociális bérlakás hosszú távon való üzemeltethetőségét, azokban az élhető lakókörnyezet biztosítását. A szabályosan tervezett épületek és szerkezetek a lakók speciális használati módjainak következtében **ijesztő gyorsasággal avulnak, amortizálódnak – a lakások és maga az épület alig 3-4 hónap alatt 50-60%-os állagromlásra megy keresztül.**”

55. táblázat

Corvin-Szigony projekt lakáscsereprogramjának tervpályázati kiírásának vázlatja

1. Beépítés, épület		
1.1	Telek terület, szintterületi mutató, beépítés megengedett mértéke, min. ill. max. építmény magasság, tervezett földszinti padlószint, tervezhető földszinti szintmagasság, lakások elhelyezkedése	OTÉK, KSZT alapján
2. Lakások		
2.1	Tervezett lakás nagyságok és ezek megoszlása	
	a) 35 m ² -es nettó alapterületű lakás	30 %
	b) 70 m ² -es nettó alapterületű lakás	20%
	c) 50 m ² -es nettó alapterületű lakás	50%
2.2	A lakás területének funkcionális megoszlása	
	a) lakófunkció: ebbe értendő szükség szerint, de nem teljes körűen - szoba, étkező, konyha	80-85 %
	b) kiegészítő funkciók: ebbe értendő szükség szerint, de nem teljes körűen - fürdőszoba, WC, közlekedő, gardrób	15-20 %
2.3.	A lakások szükséges felszereltsége	
	a) OTÉK szerint	
	b) fűtés	egyedi, v. épületenként
3. Kereskedelmi területek		
	Kereskedelmi területek elhelyezkedése	földszint, 1.emelet
	Tervezhető funkciók	önálló közterületi megközelítéssel
	Iroda, galéria, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás ...	
4. Közös területek		
4.1	Szint alatt	
	a) gépkocsi tároló	az igény 50%-a
	b) egyéni tárolók lakásegységenként	3 m ² /lakásegység
5. Az ingatlan összközműves		

forrás: RÉV8

A tervpályázat előkészítésével kapcsolatban csak a lakások mérete volt egyedül kifogásolható. Ismerve a körülményeket, egy átlagos család létszámát; a lakóterek nagysága messze alatta maradt a szükségeseknek. Azonban a szociológia felmérések azt mutatták, hogy ekkora méretű lakásokat tudtak fenntartani az érintettek, másrésztől a **tervezési program összeállításánál alapelv volt, hogy mindenki akkora méretű lakásra jogosult, amekkora az eredeti, elbontásra ítélt bérleménye vagy lakása volt.**

²⁹ ALFÖLDI György interjú: Értelmiségi könyvek nélkül, www://epiteszforum.hu/ertelmisegei-konyvek-nelkul, 2013. szeptember 27.

cím	Isz	építész
Magdolna utca 33	28	JANESCH Péter
Práter utca 30-32	44	KIS Péter, VALKAI Csaba
József utca 47	43	SZÉCSI Zoltán, VÁNCZA László
Vajdahunyad utca 23	35	TŐÖS György, SÁNDOR Gergely
Orczy út 31	30	BACH Péter, MOLNÁR Csaba
180		

forrás: RÉV8

A pályázat sikeres volt, közel 50 pályamű érkezett, a zsűri mind az öt épületnél I. díjat adott ki. **A nyertes tervek³⁰ alapvetően jó minőségű építészeti tartalmat tükröztek, a kiírásban megfogalmazott szociális jelleg azonban kevésbé volt tetten érhető.** Ez a helyzet rávilágít a szociális lakásépítés és a tervpályázati rendszer ellentmondására, hogy míg az egyiknél a visszafogott, letisztult építészeti és műszaki megoldások alkalmazására lenne szükség, addig a másiknál a műfajból adódóan a tömegből való kitűnés magával hoz a szociális lakásépítésektől idegen megoldásokat.

57. fotó – KIS Péter és VALKAI Csaba által tervezett Práter utcai 44 lakásos szociális bérház (2007)



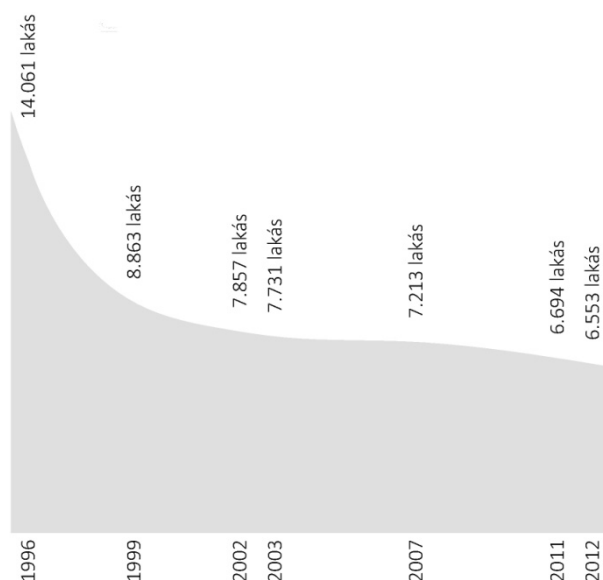
fotó: BATÁR Zsolt

1.5.4 BUDAPEST XIII. KERÜLET – LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ

Budapest XIII. kerülete a kevés kivétel egyike, mely az állami támogatás megszűnésével párhuzamosan nem állította le a bérlakás-építési programját. Minden államilag támogatott önkormányzatnak az ezredfordulón kötelező volt hosszú távú lakásgazdálkodási koncepciót kidolgoznia, ebben a kerület négyévenként 200 db lakás megépítését vállalta. Az évi átlagos 40-50 lakás építését az önkormányzat azóta is tartja.

A XIII. kerület külső területei sokáig Józsefvároshoz hasonlóan Budapest leromlott városrészeihez tartoztak, mígnem a 1990-es évek közepén az ingatlanpiac fel nem fedezte a terület. Kedvező infrastrukturális kapcsolatai, nagyméretű beépítetlen telkei, barnaövezetei vonzották az iroda- és lakóépület-építés befektetőit. A gazdaság 2000-es évek eleji felfutása következtében az önkormányzat tulajdonában álló területek felértékelődtek, felgyorsították az addig lassan haladó alacsony beépítésű, rossz minőségű tömbök szanálását. A lakások eladásából befolyt összeget az önkormányzat a lakástörvénynek megfelelően új bérházak építésére és a meglévő állomány felújítására fordította.

³⁰ Önkormányzati lakóépületek tervezése a Corvin-Szigony Projekt keretében, www.epiteszforum.hu/onkormanyzati-lakoepuletek-tervezese-a-corvin-szigony-projekt-kereteben, 2013. 09. 27.



forrás: XIII. Kerületi Közszolgáltató Zrt.

Annak ellenére folyamatosan csökken a kerület tulajdonában álló lakások száma, az önkormányzat 16 év alatt 10 bérházat, 600 lakást épített. Azonban a tendencia az elmúlt időszakban lelassult, közel stagnál. A kerület lakás- és helyiség gazdálkodási koncepcióját olvasva az is kiderül, hogy a csökkenést az alacsony komfortfokozatú, rossz minőségű, kis alapterületű szükséglakások tervszerű szanálása és értékesítése okozza. Erről így határoz a 2011-ben frissített lakásgazdálkodási koncepció: „A szanálásokkal és a gazdaságos lakásprivatizációval a következő négy évben folytatni kell a szükséglakások teljes és a komfort nélküli lakások fokozatos és folyamatos kivonását a lakásgazdálkodásból. A megüresedő komfort nélküli lakásokat a jövőben sem pályázat, sem szanálás miatti elhelyezésekhez nem adjuk bérbé.”

....

A szanálásra kerülő családokat jobb, komfortosabb, felújított lakásokba helyeztük el, mely jelentős mértékben javította életkörülményeiket. **A rossz műszaki állapotban lévő épületek bontásának eredményeként csökkent az Önkormányzat vesztesége, mivel ezeknek az épületeknek a fenntartására, üzemeltetésére nagyobb összeget kellett fordítanunk, mint ami a lakbérekből befolyt.** Az épületek bontását követően megüresedő ingatlanok értékesítésével és beépítésével fejlődik kerületünk és az adott ingatlan közvetlen környezetében további ingatlanfejlesztéseket indukál.”

forrás: <https://www.budapest13.hu/dokumentum/lakas-es-helyiseggazdalkodasi-koncepcio-2015-2019/>

A szöveg is említi, hogy a lakások fenntartását megnehezíti a lakásprivatizáció során elaprózódott állomány. Általános volt a szituáció, hogy az 1-2 szintes épületben 8-10 alacsony komfortfokozatú lakás van, melynek fele lakatlan, egy-kettő magántulajdonú, a többi önkormányzati; a megváltozott gazdasági körülmények és módosított szabályozási tervek miatt viszont telek értékéből több újépítésű lakást lehetne építeni. **Ennek tükrében a XIII. kerület bérlakás-építési programja az elvitathatatlan szociális szempontokon túl egy fajta racionális vagyongazdálkodásnak is tekinthető.**

59. táblázat – XIII. kerület által építtetett önkormányzati bérházak

év	cím	lsz	építész
2002	Petneházy utca 61-63.	67	TÓTH Tibor
2005	Bulcsú utca 11.	66	NIEDER Iván
2005	Dévai utca 5-7. Szabolcs utca 12-16. Béke utca 7.	107	NEDÁR Ferenc DÓCZY Pál
2006		34	VADÁSZ Bence MILTÉNYI Miklós
2008	Lőportár utca 7.	54	NEDÁR Ferenc DÓCZY Pál
2008	Reitter Ferenc utca 13.	34	LUKÁCS István VIKÁR András
2010	Ambrus utca 6.	45	ROTH János LASZTÓCZI Péter
2010	Zsinór utca 38-40.	70	VIZÉR Balázs ROTH János KERTÉSZ Bence VIZÉR Balázs
2014	Jász utca 91.	100	ARCHIKON
2018	Kartács utca 14.	23	n.a.
összesen		600	

forrás: XIII. Kerületi Közszolgáltató Zrt.

A kerület a meglévő lakásállományának üzemeltetése és az új bérházi építése során komoly tapasztalatot halmozott fel. Az újjépítésű szociális bérházak eleinte nem lógtak ki a környező piaci lakásépítés átlagából, majd egyre jobb minőségű, racionálisabb, modellszerű lakóépületek következtek, napjainkra pedig elértünk oda, hogy a kerület által épített és tervezett bérházak mindegyike passzív ház minősítésű.

Folyamatában vizsgálva a kerület szociális bérházépítéseit kirajzolódik a fejlődés íve, nyomon követhető a tapasztalatok folyamatos beépülése, a helyi adottságokra reagálva egyfajta modellszerű program kialakulása.

60-61. fotó – Reitter Ferenc és Jász utcai bérházak



forrás: www.vikluk.hu/projektek/4/42



fotó: SZENTIRMAI Tamás

1.6.1 A MAGYAR SZOCIÁLIS LAKÁSÉPÍTÉS KÖRÜLMÉNYEI

Három periódusa alatt a magyar szociális lakásépítés folyamatosan változott. Érdekes mai szemmel nézni a különbségeket és a hasonlóságokat.

A kezdeti lépések során bármennyire is minőségi lakhatást biztosítottak a különböző programok keretében épült - főleg - kertvárosi telepek, de korlátozott léptékükből kifolyólag nem tudtak igazi társadalmi hatást kifejteni. Ez később fejlődésnek indult a nagyobb léptékű beavatkozásokkal és ezek rendszerbe foglalásával, azonban a II. Világháború és az azt követő átalakulás megszakította a szerves fejlődés lehetőségét.

A háborút követően fellépő hiánygazdaság, lakáshiány - mely egész Európát jellemezte -, továbbá a megerősödő modern városépítészeti irányzatok és megváltozott politikai berendezkedés hatása szemlélet- és léptékváltást eredményezett. Az államilag támogatott tömeges lakásépítés szélesebb társadalmi rétegek számára tette lehetővé a támogatott lakhatást, minden eddiginél szélesebb körű szolgáltatással és összetettebb intézményi háttérrel. Mindezek ellenére a léptékváltásból kifolyólag valami időközben elveszett, a túlzott hatékonyságra való törekvés a lakhatási minőség és a hosszú távú társadalmi fenntarthatóság rovására ment. Ennek hatása máig érződik.

A rendszerváltást követően a meglévő lakásrendszer összeomlása után, a három különféle vizsgált program keretében épült lakások teljesen eltérő szemlélettel születtek. Léptékükből, területi elszórásukból, érzékenységükből adódóan újból olyan beavatkozások jöttek létre, melyek nemcsak a lakhatás alapvető feltételeit biztosítják, de társadalmilag hosszú távon is fenntarthatóak.

A szociális lakásépítés körülményei nemcsak országszerte változnak, hanem korszakonként is eltérőek. A hazai szociális lakásépítés körülményei az egyes periódusok alatt megváltoztak; átalakult a lakásrendszer szerkezete, mérete, komplexitása, eszközei és társadalmi beágyazottsága. Intézményi háttere jelenleg a legkevésbé kialakult.

TÉZIS II - ESZKÖZ

A szociális lakásépítés egy eszköz a többi lakhatást biztosító elem közül.

A szociális lakásépítés az ingatlanárak, lakásbérleti díjak, közlekedési távolságok függvényében elsősorban a városok lakhatási problémáira ad célzott megoldást.

Magyarországon 2,5% az önkormányzati bérlakások aránya³¹, ennek fele került szociális alapon kiadásra (összességében 59 025 db lakás, teljes lakásállomány 1,3%-a). Ez az arány messze az európai átlag alatt marad³². Megoszlának a vélemények, hogy szükség van-e egyáltalán szociális lakhatásra, milyen mértékben társadalmi feladat a lakhatás biztosítása a XXI. században? Azonban minden időszakban **adódnak olyan egyedi élethelyzetek, amikor valaki nem tudja biztosítani a saját vagy családja lakhatásának megfelelő körülményeit (pl.: munkanélküliek, pályakezdők, fiatal családok, csonkacsaládok, egyedülálló nyugdíjasok, ...), ilyenkor válik szükségessé egy szolidáris társadalomban a közösség támogatása.**

62. szövegrészlet - Farkas János, Hegedűs József, Székely Gáborné: *Lakáshelyzet, lakástámogatások, 1999–2003, TÁRKI (2003)*

„Hangsúlyozni kell, hogy a bérlakásprogram jóval célzottabb volt, mint bármelyik más program – ellentétben a kamattámogatásokkal, a támogatás valójában az alsó és alsó-közép jövedelmű rétegekhez jutott és jut el. Az is világos azonban, hogy a program hosszútávon nem oldja meg a bérlakáshiány problémáit, és ezen a területen új megoldásokat kell keresni, ennek egyik példája a készülő lakbértámogatási program.”

forrás: www.old.tarki.hu/adatbank-h/kutjel/pdf/a797.pdf

A rendszerváltást követően máig számtalan eszköz hivatott segítséget nyújtani a lakhatás terén (szociálpolitikai támogatás, családi otthonteremtési kedvezmény, kamattámogatás, lakhatási támogatás, áfacsökkenés, lakáskassza, rezsicsökkentés...), azonban ezek a támogatások elsősorban tulajdon megszerzésére irányultak. Ezáltal a költségvetési dotációk minimálisan javították a legalacsonyabb jövedelmű osztályok lakhatási körülményeit, különösen a magas ingatlanárakkal rendelkező nagyvárosokban.

63-64. szövegrészletek / diagram - Az önkormányzati lakásállomány változása

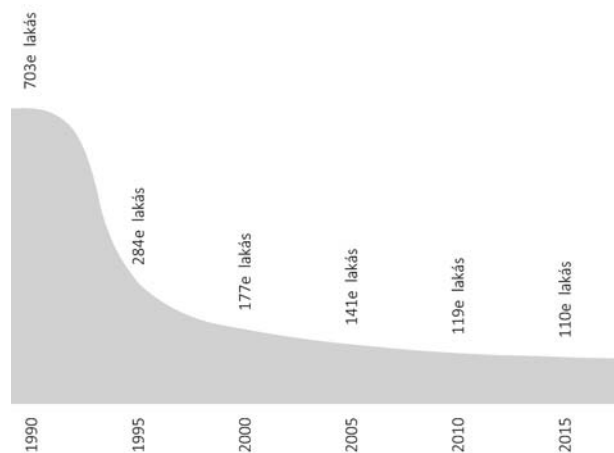
„Az önkormányzati bérlakásállomány az előző évekhez hasonlóan továbbra is csökken, nagyobb részt a továbbra is zajló privatizáció, kisebb részt az állomány rossz állapotával összefüggő lakásmegszűnések miatt. A KSH a 2016-ra vonatkozó adatokat összesítő Lakásstatisztikai évkönyve szerint 2016 végén 121 125 önkormányzati tulajdonú bérlakás volt az országban, ugyanakkor az önkormányzatok 110 612 lakásbérleményt tartottak fent, tehát az állomány 9%-a (10 500 lakás) nem volt bérbe adva. Az év során csaknem 2000-rel lett kevesebb önkormányzati tulajdonú bérlakás az országban. Ebből csaknem 1500 lakást eladtak az önkormányzatok és további mintegy 250 lakás avulás miatt szűnt meg. Az önkormányzatok által kiadott lakások száma a teljes lakásállomány mindössze 2,5%-a, a lakott lakások állományának 2,9%-a – ebbe a szociális alapon, költségelven és piaci alapon kiadott bérlakások is

³¹ Habitat for Humanity Magyarország: Éves Jelentés A Lakhatási Szegénységről 2016 / KSH (2017) Lakásstatisztikai évkönyv, KSH Budapest. 3.10. Önkormányzati lakásgazdálkodás

³² Kathleen SCANLON, Christine WHITEHEAD: Social housing in Europe, LSE London (2007)

beletartoznak. (Ténylegesen hozzáférhetővé mintegy 10 ezer lakás vált 2016-ban, ennyi lakást utaltak ki az önkormányzatok.) **Szociális alapon az önkormányzati lakásállomány nem egészen több mint fele, 53,4%-a, 59 025 lakás került kiadásra 2016 végén. ... A kifejezetten szociális alapon kiadott lakások aránya a teljes lakásállomány mindössze 1,3%-a....”**

forrás: www.habitat.hu/ext-files/hfhh_lakhatasi_jelentes_2016_web_2.pdf



forrás: Social Housing Europe (2007)
Habitat for Humanity Magyarország (2016)

2.1.1 ELLENÉRVEK

A szociális lakhatás létét és szükségességét kevesen kérdőjelezi meg, azonban társadalmi fenntarthatóságuk sokak számára nem egyértelmű. Tény, hogy a közösségi lakásrendszer fejlesztése és fenntartása költséges, valamint rengeteg további figyelmet kíván a fenntartók részéről.

Mindezek ellenére a lakhatást támogató eszközök együttes mennyisége az utóbbi időben nem kevés. A források megfelelő mértékű eloszlása jelenleg a meghatározó probléma. A támogatások nagy része a magántulajdon megszerzésére irányul (pl.: családi otthonteremtési kedvezmény 44%, lakástakarék-pénztár 27%) a közösségi bérlakásrendszer fejlesztésére szinte semmi, fenntartására minimális források állnak rendelkezésre (4%)³³.

Ebből kitűnik, hogy nincs egységes társadalmi háttér akarat a szociális lakásrendszer mögött. Szolidaritás híján nem építhető ki és nem tartható fenn egy valós segítséget nyújtani tudó társadalmi léptékű lakásrendszer.

A szolidaritás hiányán túl a lakosságnak a lakhatáshoz, a magántulajdonú otthonhoz való kapcsolata is korlátozza a szélesebb társadalmi támogatottságot. Magyarországon a magántulajdonú lakások aránya messze az európai átlag felett van, ez részben adódik abból is, hogy a rendszerváltást megelőzően szinte az egyetlen tőkefelhalmozási eszköz a saját ingatlan volt. A rendszerváltást követő lakásprivatizáció során pedig szinte mindenkinek jutott lakás. Így úgy tűnt, hogy a lakhatás kérdése rendeződött. Azaz egy időre társadalmi szinten nem jelentett problémát a lakhatás.

Azonban mára a különböző társadalmi szintű gazdasági változások (gazdasági válság, devizahitelek, ingatlan- és bérleti díjak megugrása) hatására a szociális alapú lakhatás kérdése már nem egy perifériális ügy, hanem országos szintű probléma. Mely közvetetten kihat olyan területekre, mint az elvándorlás, munkaerőhiány vagy a gyerekvállalás kérdése. A szociális alapú lakhatás kérdésre hamarosan választ kell adni, nem működhet tovább az eddig kialakult gyakorlat.

³³ Habitat for Humanity Magyarország: Éves Jelentés A Lakhatási Szegénységről 2018

A jelenlegi közlakásrendszer korlátozott mérete is akadályozza a társadalmi támogatottság kialakulását. Amíg nem jön létre egy kritikus tömege a lakásoknak, addig mindig lesznek valóban rászorulóak, akik kiszorulnak a rendszerből és ez folyamatos feszültségeket okoz. **Cél felépíteni egy olyan kiterjedt rendszert, mely valós segítség tud lenni a legalsóbb társadalmi osztályok számára.** Ennek legalább a mostani teljes önkormányzati lakásrendszer duplájának, az országos lakásállomány 5%-ának kellene lennie.

2.1.2 ÁLLAMI SZINTŰ STRATÉGIA

A szociális lakhatás témájában fontos az állam szerepének a tisztázása. A rendszerváltás előtti időszakban látható volt, hogy az állami szint megjelenésével összefüggő léptékváltás következtében elveszett az elengedhetetlen érzékenység jó része. Jelen állapot tapasztalata viszont, hogy állami szintű stratégia és források nélkül nem fejleszhető tovább a rendszer, ezért az állam szerepvállalása elengedhetetlen.

Az ezredfordulón az Állami Támogatású Bérletlakásprogram teremtette meg a kortárs szociális lakásépítés alapját, most is hasonló komplexitású programra, programok sorozatára lenne szükség.

Első lépésként 2011-ben létrejött a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. (NET), melynek elődleges célja a lakáshitel károsultak megsegítése egyedi konstrukció alapján. A konstrukció lényege, hogy a NET közpénzen megvásárolja a hitellel terhelt ingatlant, a károsult pedig a továbbiakban az Eszközkezelő felé törleszti a hitelét, vagy bérléssel vissza az addig saját tulajdonú ingatlanját. A NET az elmúlt időszak alatt 35.000 lakást³⁴ vásárolt ilyen módon.

Az Eszközkezelő egy másik konstrukcióban Ócsa mellett eredetileg 500 házból álló szociális lakóparkot tervezett felépíteni, végül 2014-ben 80 ház készült el.

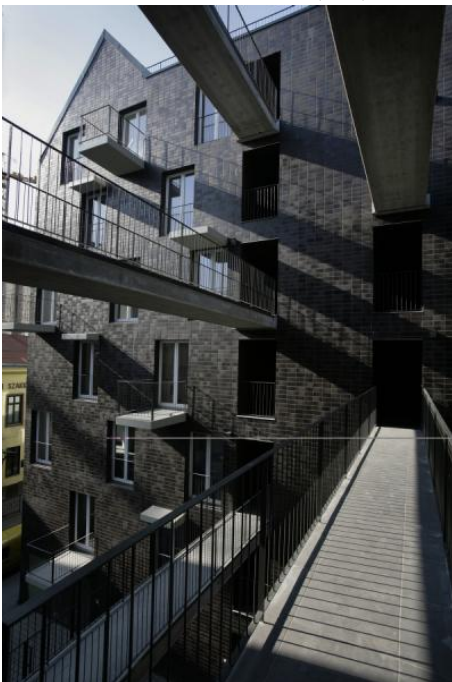
2.2.1 ESZKÖZ

Egy széles társadalmi rétegeket elérő szociális lakásrendszer felépítéséhez igazából minden szükséges eleme rendelkezésre áll.

Megfelelő mennyiségű anyagi forrás áll rendelkezésre jelenleg a lakhatás támogatás terén, melyet célzottabb módon kellene elkölteni. Van állami szintű szervezet és tapasztalat a folyamat koordinálására a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. intézményében. Továbbá van kialakult gyakorlat Budapest XIII. és VIII. kerületeiben egy komplex rendszer működtetéséhez. Valamint vannak civil szervezetek, mint például a Habitat for Humanity Magyarország, mely megfelelő mennyiségű tapasztalattal és mélységű kutatással rendelkezik a szociális lakhatás területén.

Ez a rendelkezésre álló komplex tudás és tapasztalat jelentheti a jövő szociális alapú lakhatási rendszerének az alapját, mely már nemcsak egy eszköz lenne a többi támogató eszköz között, hanem egy szélesebb társadalmi rétegeket elérő valós megoldás.

65. fotó – KIS Péter és VALKAI Csaba által tervezett Práter utcai 44 lakásos szociális bérház (2007)



fotó: NÉMETH Dániel

³⁴ Habitat for Humanity Magyarország: Éves Jelentés A Lakhatási Szegénységről 2016

66. térkép – Szociális lakásállomány aránya egyes európai országokban (2011-es adatok alapján, magyarországi adat a teljes önkormányzati lakásállományt jelöli)



forrás: CECODHAS, Housing Europe Review (2012)

TÉZIS III - ELTÉRŐ SZEMLÉLET

A szociális alapú bérlakás rendszer nem pusztán lakhatást biztosít, hanem a társadalom egyensúlyát hivatott fenntartani.

Egy szociális lakás nem egyéni célokat szolgál, hanem közösséget; nem tulajdont biztosít, hanem szolgáltat. A társadalom szempontjából nézve egy szociális bérház jellegében inkább hasonlít közintézményre, mint hagyományos értelemben vett lakóépületre.

A szociális lakásépítéseket és a piaci alapú beruházásokat eltérő mechanizmusok működtetik. A piaci lakásépítés célja kiszorgálni az aktuális fizetőképés kereslet igényeit és minél nagyobb hozamot elérni. A szociális lakásépítés célja lakhatást nyújtani a társadalom alacsony jövedelmű rétegei számára, továbbá bérlakás jellegéből adódóan a hosszú távú és gazdaságos fenntartás biztosítása. A hosszú távra történő tervezés és építés következtében a szociális lakásépítéseknél nem elsősorban az építési költségek minimalizálása a cél, hanem szempont a teljes életciklusra vetített minél alacsonyabb üzemeltetési költség és az intenzív használatból adódó magasabb igénybevételnek ellenálló műszaki megoldások alkalmazása. **Ezen feltételek tükrében a szociális lakásépítés a hiedelmekkel ellentétben nem olcsó, nem egyfajta leegyszerűsített építéset.**

67. szövegrészlet – SÁRKÁNY Csilla (RÉV8) a 2000-es évek elejei szociális lakásépítéséről:

*„...A külföldi folyóiratokban megjelent holland, spanyol és észak-európai szociális lakások példáit látva mi, építésszek nem a szociális gondolatától jövünk izgalomba, hanem az egyedi, különleges formai, anyaghasználati, térszervezési megoldásoktól. Ezek a megoldások teszik egyedivé és izgalmassá az épületeket, és jelzik, hogy **a szociális bérházak megrendelője nem valamely piaci szereplő, hanem maga a közösség. Ezeknél a házaknál, lakásoknál érezzük, hogy a szociális építéset nem a szegénységet fejezi ki, nem csak „pure” építéset. Látható, hogy a tervezés, az épületek elhelyezése, a kivitelezés sokkal több gondosságot és felelősséget ró az építésre és a megrendelőre is, mint sok esetben a piaci fejlesztéseknél, hiszen közösségi beruházásokról van szó.**”*

forrás: www.epiteszforum.hu/szocialis-epiteszet-social-housing

Ahogy egy közintézménynél, korháznál vagy könyvtárnál nem számolunk a beruházási költség közvetlen megtérülésével, úgy a szociális lakások esetében is téves következtetés a bérleti díjak és az építés költségeinek viszonyba állítása. **El kell fogadni a tényt, hogy a szociális lakások nem, vagy nagyon lassan megtérülő beruházások.**

3.1.1 MEGBÍZÓI TAPASZTALAT

A szociális lakások építése, üzemeltetése és a lakásigénylések terén szerzett megbízási tapasztalat kulcsfontosságú. A magyar viszonyok esetében a megbízási személye szinte kizárólag helyi önkormányzat. Szerepük rétegzett, egyrészt hivatali kötelességből járnak el, másrészt vannak helyzetüknél, beállítottságuknál fogva szociálisan érzékenyebb városok, városrészek, ahol fokozottabb figyelem terelődik a támogatott lakhatás területére.

A megbízási önkormányzatok rengeteg tapasztalattal rendelkeznek, számos építési folyamatot levezettek, nagy mennyiségű lakást kezelnek, a lakásigényléseken keresztül, pedig szinte mindent tudnak a bérlők szociális hátteréről. Ezekből az információkból nagyon célzott módon lehet programot alkotni és a meglévő lakásállomány hiányosságait kiegészíteni, a felmerülő igényekre reagálni.

Az újépítésű szociális bérházak építetői esetében különbség mutatkozik az egyes elszigetelt példákat megvalósító önkormányzatok és azon települések között (Budapest VIII. és XIII. kerülete), ahol egymást követően több beruházást valósítottak meg. Ezekben a helyeken megfigyelhető egy folyamatos fejlődés, az adott helyi viszonyokra reagálva egyfajta képletszerű modell kialakulása. **Budapest VIII. és XIII. kerületeinek szociális lakásépítés és üzemeltetés terén felhalmozott tapasztalata olyannyira példaértékű, hogy egy későbbi országos léptékű program kidolgozása esetében mintaként szolgálhat.**

3.1.2 HATÉKONYSÁG ÉS ÉRZÉKENYSÉG

Szociális lakások tervezése során sok a kötöttség, a hatékony tér-, anyag- és energiafelhasználás gondolkodásra kell, hogy sarkalja az építésszeket és olyan épületeket kell, hogy eredményezzen, ahol nem elsősorban esztétikai, hanem műszaki, szellemi, térhasználatbeli újítások kiemelkednek. Annak ellenére, hogy az építési költségek minimalizálása nem elsődleges cél, **a szociális lakásépítések minden paramétere nagyon feszes**, a tervezés során racionális és komplex látásmódról, továbbá fegyelmezett hozzáállásra van szükség az építésszek részéről. Ezek a kötöttségek egyrészt nagyon behatárolják a lehetőségeket, másrészt irányítják is a tervezést, továbbá ösztönzőleg hat, hogy a tervezés közösségi célt szolgál. A racionális és komplex látásmód mellett fontos a (szociálisan) érzékeny szemlélet, mely ellensúlyozni tudja a hatékonyságra való törekvés következményeit.

A hatékonyságra való törekvés és az építészeti érzékenység egy egyedi, a piaci lakásépítéstől eltérő eszközkészlet kialakulását hozza magával. Ez az eszközkészlet és a mögötte álló építész gondolkodásmód - a megépült példák korlátozott száma miatt - Magyarországon nem alakult ki.

68. fotó – KIS Péter és VALKAI Csaba által tervezett Práter utcai 44 lakásos szociális bérház (2007)



fotó: NÉMETH Dániel

3.2.1 ELTÉRŐ SZEMLÉLET

A jelenlegi helyzet, hogy a rendszerváltást követően nem sikerült egy széleskörű, valódi segítséget nyújtó támogatott lakásrendszert felépíteni, mindez rámutat a magyar társadalom szolidaritásának a hiányosságaira.

Egy kiterjedt rendszer megvalósításához szükség van a társadalom széles támogatottságára, ezért fontos lenne megértetni, hogy szociális lakhatás nemcsak egyéni célokat szolgál, hanem közvetve a társadalom egészét is szolgálja. Továbbá a közelmúlt eseményei rámutattak, hogy szinte bárki kerülhet – ideiglenesen vagy tartósan - olyan helyzetbe, hogy támogatott lakhatásra szoruljon.

TÉZIS IV - PROGRAMALKOTÁS

Egy szociális bérház helyszínének, léptékének, lakásösszetételének, kiegészítő szolgáltatásainak tudatos megválasztása alapjaiban határozza meg a beavatkozás hosszú távú fenntarthatóságát.

Hatékonyság és érzékenység: egy szociális bérház programjának összeállítását ez a két alapvető és részben ellentétesnek ható szempontrendszer határozza meg. A kettő közötti optimális egyensúly megtalálása a hosszú távú fenntarthatóság egyik alappillére.

A hatékonyságra való törekvés, a minél nagyobb léptékű, minél több és kisebb lakást magába foglaló, minél kedvezőbb áru telken történő elhelyezés irányába mozdítja el általában a programalkotás folyamatát. **Nagyon sok bérház tervezésénél szinte csak ez a szempont érvényesül. A túlzott hatékonyságra való törekvés egy szint után azonban kontraproduktívá válik, túlzottan feszes lesz, túl sok kompromisszummal jár, mely a hosszú távú fenntarthatóságot veszélyezteti, nem megoldja a lakhatás problémáját, hanem újratermeli azt.**

A hatékonyság nem feltétlenül a lépték maximalizálásból és lakásméret minimalizálásból kell, hogy eredjen, hanem okos műszaki és térbeli megoldásokból, a bérházak hosszú távra vetített fenntartásából és a minimalizált üzemeltetési költségből.

Összességében cél egy olyan program, lépték és helyszín megválasztása, ami a szociális lakhatás szempontjából optimális viszonyokat teremt, ezáltal garantálja a hosszú távú fenntarthatóságot.

4.1.1 PROGRAMALKOTÁS

Egy szociális bérház programjának meghatározása nagyfokú körültekintést igényel. A vizsgált hazai bérlakásépítéseknel (Állami Támogatású Bérlakásprogram, Corvin-Szigony Projekt Lakáscsere Program, XIII. Kerület Lakásgazdálkodási Konceptió) eltérő módon történt ez a folyamat.

69. fotó – RÁTH Miklós által tervezett Pécs, déli városnegyed, 5-ös tömbjének 116 szociális lakása (2006)



fotó: SZABÓ Dávid

ÁLLAMI TÁMOGATÁSÚ BÉRLAKÁSPROGRAM

Az első államilag támogatott beavatkozásoknál nagyléptékű bérházak (70-120 lakás) lettek program szinten megcélözva, feltételezhetően a lehető legnagyobb állami támogatás reményében. A lépték ellenére a beruházások tapasztalat és működő előképe hiányában nem voltak kellő mértékben előkészítve. **A magas lakásszámon kívül nem volt pontos elképzelése az önkormányzatoknak.** Általános esetben minimális méretű, 30-40 m²-es lakásokban gondolkodtak a pályázók (pl.: Pécs és Szentendre) minden kiegészítő funkció nélkül, de voltak esetek, amikor az építések szabadkezett

kaptak (pl.: Csepel) a program és lakásösszetétel meghatározásában. **A programalkotás folyamatának komoly hiányossága volt, hogy az önkormányzatok nem végeztek előzetes szociológiai felméréseket, így kissé ad hoc módon alakultak ki a bérházak lakásösszetételei; kiegészítő szolgáltatásaik pedig kevés kivételtől eltekintve teljesen hiányoztak.**

70. fotó – NEDÁR Ferenc, DÓCZY Pál által tervezett angyalföldi 107 lakásos bérház a Dévai és Szabolcs utca sarkán (2005)



fotó: SZABÓ Dávid

A korszerű előképek és működő példák hiányában az így kialakuló bérházak többsége inkább hasonlított átlagos társasházra, mint saját eszközkészlettel és egyedi építészeti megoldásokkal rendelkező szociális lakóépületekre.

71. szövegrészlet – Az Állami Számvevőszék az Állami Támogatású Bérlakásprogramjának finanszírozásáról szóló jelentéséből (2003):

*„A támogatott programok **forrásösszetétele** – pályázati szinten, átlagosan – megegyezett a pályázati kiírásban meghirdetettel (70% támogatás, 30% saját forrás). A tényleges bekerülési költségek azonban lényegesen meghaladták a támogatás elnyerése érdekében alultervezett költségeket. Ennek eredményeként a saját források aránya 44,8%-ra növekedett a támogatás arányának 55,2%-ra való csökkenése mellett.”*

forrás: www.asz.hu/storage/files/files/Összes%20jelentés/2003/0349j000.pdf?ctid=756

Később, a saját erőből történő beruházások során az önkormányzatok már más szemlélettel közelítettek a programalkotás folyamatához. **A támogatott lakásépítések legmélyebben ható tapasztalata, hogy nemcsak a beruházási költségük jelentős, hanem az általános műszaki megoldások mellett a bérházak üzemeltetése és karbantartása is számottevő.** Az így megszerzett tapasztalatok tükrében, a későbbiekben sokkal tudatosabban és célzottabban folyt a programalkotás.

Továbbá ezt követően az előkészítésben sokat segített az állami bérlakásprogram által előírt településenkénti lakásgazdálkodási koncepció, melyben az önkormányzatoknak középtávú lakásgazdálkodással kapcsolatos terveiket kellett összegezniük.

CORVIN-SZIGONY LAKÁSCSERE PROGRAM

A RÉV8 Corvin-Szigony Lakáscsere Programja már ebben az új szemléletben született. Az 5 lakóépület tervpályázata alapos előkészítés után került kiírásra. Ebben az esetben a lakások mérete és összetétele adott volt; alapelvnek számított, hogy minden bérlő és tulajdonos a bontásra ítélt lakásának megfelelő méretű újépítésű ingatlant kap. Ezáltal a

programalkotás legkényesebb része eldőlt. A pályázati kiírásban a többi követelmény viszont nagyon pontosan meg lett fogalmazva. Az elvárások a két korábbi, állami támogatással megvalósult bérház³⁵ építési, üzemeltetési tapasztalata alapján került meghatározásra. A pár éves újépítésű bérházak amortizációja drámai volt, mely egyrészt adódott az általános műszaki megoldások alkalmazásából, másrészt a beköltöző családok szociális háttéréből, problémáiból, lakhatással kapcsolatos eltérő szokásaikból. Ilyen mértékű igénybevételre nem volt felkészülve sem az üzemeltető, sem a bérházak műszaki tartalma. Az öt új bérház pályázatának kiírása, ezért részletesen kitért mind a műszaki paraméterek mind a lakók szociológiai háttérére.

72. szövegrészlet – A Corvin-Szigony Projekt Lakásprogram tervpályázati kiírásának részlete

„2.3.1. Az épület kialakításának általános elvei

Az épületek felépülésével elsősorban az alacsonyabb jövedelmű, de nem homogén társadalmi rétegek számára készülnek megfizethető, mai igényeknek megfelelő korszerű lakások (fiatal házások, egyedülálló nyugdíjasok, nagycsaládok, stb.)

A lakások építési programjának kialakítása során össze kell hangolni a műszaki, technológiai követelményeket és a társadalmi adottságokból fakadó elvárásokat: az alacsony építési/fenntartási költségek elérése mellett mindenképpen cél, hogy az alacsonyabb jövedelmű családok számára is elfogadható és hosszabb távon is reálisan fenntartható lakókörnyezet kerüljön kialakításra.

- A lakások többsége relatíve kis alapterületű (átlagosan 40 m²) legyen, kiegészülve kisebb alapterületű (30-35 m²-es) ill. nagyobb alap-területű lakásokkal (45-55 m²). A megépíteni kívánt lakásösszetételt a 2.számú táblázat tartalmazza.

2. sz. táblázat - Megvalósítani kívánt lakásösszetétel

Bérlakások összetétele		
szobaszám	alapterület	arány
1 szobás	30 m ²	40%
1 szobás	35 m ²	20%
1,5 szobás	40 m ²	10%
1,5 szobás	45 m ²	15%
2 szobás	55 m ²	15%
összesen		100%

- Az épületek szerkezeteinek kiválasztásakor a költséghatékonyságot és az alacsony karbantartási költséget kell szem előtt tartani.

- A lakások alaprajzi szervezésének flexibilis teret kell tudni biztosítani a leendő eltérő kulturális és szociális helyzetű lakóknak, és amely a használati változásokat követni tudja.

- Az épület központi kazánházzal rendelkezik, a lakásokba hőmennyiség mérőt kell tervezni.

- A lakások felszereltségének minden szempontból ki kell elégeitnie a mai követelményeket de ezt egyszerű megoldásokkal kell megvalósítani. A lakások és az épületek üzemeltetési rendszereinek az alacsony költségű üzemelést kell biztosítani.

- Az OTÉK, valamint a Budapest Józsefváros Önkormányzatának 34/2004. (VII.15.) ök. számú rendelete a kerületi parkolásról szóló 55/2003. (XI.21.) ök. számú rendelet módosításáról alapján számított gépkocsi parkoló szükségelt 50%-a biztosítandó telken belül, akár terepszint alatti garázs tervezésével.

35 Dankó utca 40, 23 lakásos szociális bérház, építés: Tótpál Judit, Félix Zsolt (2004); Dankó utca 34, 45 lakásos szociális bérház, építés: Csillag Katalin, Gunther Zsolt (2004);

2.3.1. Az épületek építészeti kialakítása

Az épületek alaprajzi kialakításakor, szerkezeteinek kiválasztásakor, építészeti megfogalmazásakor pályázóknak saját építészeti elveiknek megfelelően törekedniük kell az egészséges nyitott struktúrák alkalmazására. Az épületeknek megjelenésükben szerénységet, ugyanakkor emberközelit megjelenést, a közösség környezeti megújítás iránti elkötelezettségét kell sugározni, a mai kor építészeti elvárásainak megfelelően.

Az épületek kidolgozása, felépítése és üzemeltetése egyfajta kísérletnek is tekinthető, mely szélesebb körben is használható műszaki és társadalmi tapasztalatokkal szolgálhat a hasonló lakásépítési programokhoz. ...”

forrás: RÉV8

A Corvin-Szigony Lakáscsere Programjának részletes kiírása, szociológiai háttére és előkészítése példaértékű. Maga a programalkotás folyamata viszont nagyon egyedi, a lakások előre meghatározott mérete miatt. Az előre meghatározott és kisméretű lakások hosszú távú fenntarthatósága azonban kérdéses, mert építészeti szempontból a bérházak csak egy része alkalmas a későbbiekben lakások összenyitására, rugalmas átalakíthatóságra.

Az összesen hét bérház építése - és további több ezer történeti bérlakás üzemeltetése – kapcsán a RÉV8 végezte a legmélyebb szociológiai kutatásokat ezen a területen, ezek tapasztalatai rendkívül fontosak a jövőre nézve.

73. fotó – BACH Péter és MOLNÁR Csaba által tervezett józsefvárosi 30 lakásos bérház, Orczy út 31. (2007)



forrás: M Építész Iroda

XIII. KERÜLET LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ

A programalkotás folyamatában Budapest XIII. kerületének van legnagyobb gyakorlata, itt épül a legtöbb bérlakás, folyamatos a lakásállomány megújítása, a támogatott lakhatás fejlesztése. Napjaink hazai szociális lakásépítése szinte csak erre a kerületre korlátozódik.

Az első bérházak még az Állami Támogatású Bérlakásprogram keretében jöttek létre, majd ennek kapcsán született lakásgazdálkodási koncepció mentén folytatódtak az építések, immáron saját forrásból. A beruházások előkészítő folyamata fokozatosan fejlődött az elmúlt két évtized alatt. Az előkészítés pénzügyi részen kezdődik, az önkormányzat meghatározza, hogy mekkora összeget tud bérlakásépítésre fordítani, ezt az összeget arányosan beépíti a következő évek költségvetésébe. Ezáltal már évekkal a beruházás megvalósítása előtt biztosított annak pénzügyi háttére. Ezek után a vagyonkezelő a meglévő lakásállomány, a lakásigénylések és a költségkeret tükrében készít egy tervezési programot, amely meghatározza, hogy milyen lakásösszetételre van szükség, mennyi lakást lehet építeni az biztosított összegből. A tervezés ezeknek az alapinformációknak a mentén indul el. Első lépésként a

lakásszám, -méret alapján becsült szintterület függvényében megkezdődik az önkormányzat tulajdonában álló telkek vizsgálata, méretben melyek alkalmasak a tervezett program befogadására. Emellett városépítészeti szempontok is dominálnak, melyik telkeknek milyen az intézményi, infrastrukturális háttere, tömegközlekedési kapcsolata, illetve a kerület mely területeit akarja fejleszteni. Egy ilyen léptékű és minőségű beavatkozás képes megemelni közvetlen környezetének a színvonalát, magán beruházásokat is tud vonzani.

Budapest XIII. kerületének elmúlt 20 éves tapasztalata, 10 bérház, 600 lakás építése után kialakult programalkotási folyamata példaértékű lehet más önkormányzatok számára.

74. fotó – ROTH János, KERTÉSZ Bence, és VIZER Balázs által tervezett angyalföldi 70 lakásos bérház, Zsinór utca 38-40 (2010)



fotó: SZABÓ Dávid

4.2.1 BEÉPÍTÉS

Egy beavatkozás helyének, ezáltal adottságainak megválasztása a településen, kerületen belül alapjaiban befolyásolja a lakhatás körülményeit. Megfelelő minőségű lakhatáshoz, megfelelő minőségű lakókörnyezet szükséges.

75. fotó – BACH Péter és MOLNÁR Csaba által tervezett józsefvárosi 30 lakásos bérház, Orczy út 31. (2007)



forrás: M Építész Iroda

A szociális bérházak tervezése során a számtalan kötöttség mellett adódnak tényezők, melyek segítik is a beavatkozást, ilyen a telkek költségének kérdése. Az építési telkek általában önkormányzati tulajdonban vannak, ellentétben más piaci beavatkozásoknál közvetlenül nem érinti a beruházás költségét, az esetleges megtérülési mutatókba nem számít bele. Ezáltal a beruházás költsége társadalmilag könnyebben elfogadható. Másik tényező, hogy az építendő önkormányzatok elvárása általában rugalmas, inkább céljuk

egy minőségi lakókörnyezet megteremtése, mint az építési paraméterek maximális kihasználása. Ezáltal, szerencsés esetben egészséges egyensúly található meg a lakásszám, szintszám, parkoló elhelyezés között; egy optimális beépítés, mely egyszerre hatékony, de elég érzékeny, hogy minőségi lakókörnyezetet biztosítson. Egy szociális bérlakás igénybevétele és használata eltérhet az általánostól, ezért egyes szempontok fokozottabban kell, hogy érvényesüljenek a beépítés kialakításánál. A jó lakáselrendezés, jó benapozás, főleg átszellőztethetőség lehetősége minden lakóépület tervezésénél szempont, azonban ebben az esetben különösen fontos. Ezek a feltételek kihatnak az épület formálására, ezért cél minél szellősebb, nyitottabb beépítést és közlekedési rendszert kialakítani, ami a nagyobb léptékű épületeknél kihívást jelenthet.

76. fotó – Pécsi szociális bérházak két ütemének eltérő beépítése
I. ütem – PELÉNYI Margit által tervezett 120 lakás (2003)
II. ütem – RÁTH Miklós által tervezett 116 lakás (2006)



forrás: GOOGLE MAPS

A nyitott beépítésre jó példa Pelényi Margit által tervezett pécsi bérház 120 lakásának három hosszanti tömbre történő szétdarabolása, mely érzékenyen bontja le a magas lakásszámot három emberi léptékű tömbre. Érdekes, hogy a beépítés újabb, Ráth Miklós által tervezett II. üteme már a társasházaknál kedvelt fogatos elrendezésében épült, szintén 116 lakással, 6 kisebb tömbben. Az újabb ütem lakásai hasonló építészeti minőségük mellett kevésbé hatnak szellősnek, zárt közösségi terei pedig sokkal elhasználtabbnak érződnek. Mindkét ütem három szinten beépített, míg az első lakásainak fele elérhető egy központi lift segítségével, addig a második ütem hat tömbjének egyik felső szintje sem akadálymentes.

4.2.2 LAKÁS

A szociális lakásépítés alapvetően a (nagy)városok lakhatási problémáira tud hatékony választ adni, ez a környezet magával hoz egy léptéket, sűrűséget. Az adottságok tükrében a többszintesség és magas lakásszám magától értetődő. A vizsgált beavatkozások eltérő számú lakást tartalmaztak, 30-120 közötti lakóegység a jellemző. Sok paramétertől függ, hogy egy beépítés mennyire érződik sűrűnek, de a szociológiai tapasztalatok azt mutatják, hogy ha sok szociális probléma koncentrálódik egy helyre, akkor az előbb-utóbb

feszültségekhez vezet. Ez a megközelítés érződik a bérházakon is, szubjektív tapasztalat, de egy lépték felett megváltozik a házak hangulata, közös területeik elhasználtabbakká válnak, kevésbé tiszták; kevésbé érzi az ember, hogy gazdája van a háznak. Ez talán abból is ered, hogy egy lépték felett a lakók már nem ismerik egymást, nem közösségként működnek a lakók, hanem bérlők tömegeiként. Az épületlátogatások tapasztalatai alapján 50-70 lakás után vált léptéket egy szociális bérház.

A lépték mellett a lakások mérete is meghatározó. **Sok vizsgált beruháznál a hatékonyság egyetlen fokmérője a lakásméretnek minimalizálása volt. A 30-35 m²-es lakások méretüknél fogva alkalmatlanok egy átlagos család befogadására.** Fontos azonban megjegyezni, hogy a lakások kis méretét sokszor a családok anyagi lehetőségeihez szabták, bármennyire is kedvező egy támogatott lakás fenntartása, egy méret felett a legrászorultabbak nem tudják megfizetni.

Sok bérháznál további problémát jelentett, hogy csak egyféle lakástípust tartalmazott az épület, ennek hatására a lakók összetétele könnyen egy síkúvá válhat, továbbá nem teszi lehetővé a házban belüli belső mobilitást, a család méretének vagy élethelyzetének változása esetén.

77. szövegrészlet

SOMOGYI Krisztina a 120 lakásos pécsi bérházzal írt kritikájának részlete:

„Pelényi szemléletére jellemző, hogy különböző, egyszerű és gazdaságos megoldások variálására törekedett a sivárság és a jellegtelenség elkerülése végett.

...

Építészeti aspektusból nézve az épület sikere jósolható. Szociológiai szempontból azonban sok a kérdés. Amikor 30 négyzetméteres lakásban több emeletes ágy is áll, s az ajtóban hamarosan újra szülő fiatalasszony fogad, az ember erősen elgondolkodik.

Hiába a beépített szekrény, a rafinált alaprajz, az ügyes bútorozási terv, bizonyos helyzeteken ez nem segít. Szomorúan gondolok arra, hogy egy ilyen program kidolgozásakor sem foglalkoztat a megbízó olyan szociológust, aki a szubkultúrák sajátos szokásainak elvárásait megfogalmazná. Érzékenység ide, tapasztalat oda, az ideális feltételek megteremtésében az építész így nagyon magára marad.”

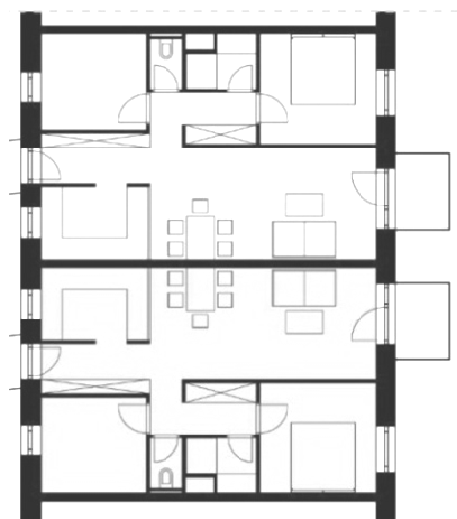
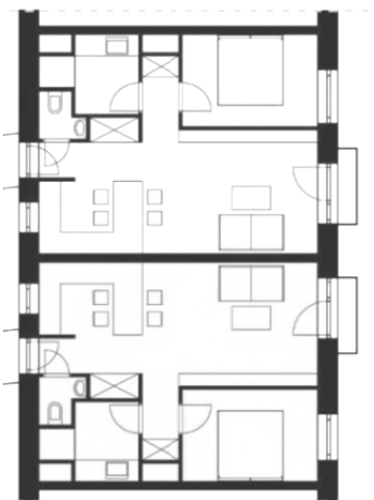
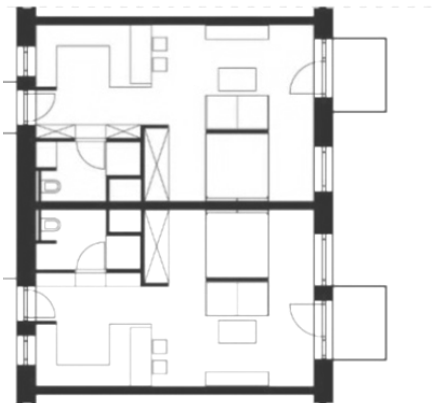
forrás: www.tranzit.epiteszforum.hu/hu/projekt/08/8.html

Fesztes a XIII. kerület újabb bérházainál kialakult gyakorlat is, mely szerint a különböző méretű lakások átlag területe 50m². Az eltérő lakástípusok közül a kisebb méretű lakóegységek 41m²-esek, a közepes másfél-szobás lakások 48m²-esek és vannak nagyobb 60m²-es két-és-fél szobás lakások. Ez a rendszer jól ki tudja szolgálni a 1-4 fős, esetleg 5 fős családokat, de ennél nagyobbakat azonban ez sem. Miközben szükség lenne nagyobb méretű egységre is, hiszen a szociális lakások egyik célcsoportja az alacsony jövedelmű nagycsaládok, továbbá a több generációs családok.

A megfelelő méretű lakás nem minden, a lakás elrendezése is fontos. Ez a piaci lakásépítésekhez hasonlóan első sorban jól használható, flexibilis alaprajzot jelent, ami egy nagy közös és minél több, kisebb privát térben nyilvánul meg. A megváltozott családmódel, életvitel és korszerű épületépítészeti megoldások alapján már nem szükséges a konyha határozott leválasztása; szerencsésebb, hogy ha egy térben folyhat a család tagjainak a különböző tevékenysége, továbbá az eltérő funkciók egy tágasabb teret alkotnak. **A lakáselrendezésnek az általánostól eltérő igénybevételekre is reagálni kell.** Ezekben a lakásokban az átlagosnál több ember él kisebb területen, így fokozottabb a páratelherelés. Vannak esetek például, amikor a bérlőknek nincs pénze fűteni, így szélsőséges igénybevételek vannak kitéve az

épületszerkezetek, általános a páralecsapódás, penészképződés veszélye. Ezért rendkívül fontos a lakások átszellőzethetősége és olyan alaprajzi elrendezés kialakítása, melyben nem alakulnak ki zugok és a bútorozás nem akadályozza a légmozgást.

78. alaprajz – ARCHIKON Építésziroda által tervezett angyalföldi 100 lakásos passzív ház eltérő lakástípusai (2014)



forrás: ARCHIKON

Az alaprajzok feszesen tartása fontos, hiszen közösségi támogatásból épült, pazarló nem lehet. A fenntarthatóság szempontjából is meghatározó a lakásméret korlátok között tartása. Azonban fontos megtalálni az egyensúlyt a pusztán matematikai paraméterek és az elemi emberi szükségletek között. **Hiába hatékony egy lakásméret, ha az általa biztosított tér feszességénél fogva feszültségekkel teli, ez az ellentmondás alapjaiban határozza meg egy lakásszerkezet hosszú távú fenntarthatóságát.**

Ahogy a legtöbb épület tartószerkezetét, úgy a bérházak szerkezetét is 100 éves időszakra tervezik. **Funkciójukból adódóan, azonban alaprajzi elrendezésükben reagálni kell tudniuk az esetleges megváltozó szükségletekre és társadalmi változásokra.** A paneles építéstechnológia egyik kudarca a nagyon kötött téri rendszeréből eredt, ennek tükrében a bérházak hosszú távú fenntarthatósága részben a flexibilisen változtatható alaprajzi rendszerben rejlik.

79-81. fotó - VIZÉR Péter és DÉNES Tibor által tervezett szentendrei 36 lakásos szociális bérház közösségi terei (2003)



forrás: Építészfórum



fotó: NAGY Diána



fotó: NAGY Diána

4.2.3 KÖZÖSSÉGI TEREK

A bérlakások térszervezésének minden paramétere feszes. Piaci lakásépítésekkel eltérően ezért szükségesek olyan közösségi terek és funkciók, melyek ellensúlyozni tudják az alaprajzok korlátozott mivoltát. Ennek elterjedt módja a közlekedő területek túlméretezése és nyitott módon történő megfogalmazása. Az így kialakuló átmeneti terek egyrészt a lakások kiterjesztéseként működhetnek, másrészt alkalmassá válnak közösségi aktivitások befogadására. Ennek jó példája Vizér Péter és Dénes Tibor által tervezett 36 lakásos szentendrei bérház, ahol a fal mellé burkolt, széles közlekedők nyári nappalikként, a lakások meghosszabbított tereként működnek.

82. fotó – NIDER Iván által tervezett Bulcsú utcai 66 lakásos szociális bérház közösségi helyisége (2005)



fotó: SZABÓ Dávid

Jól használható minden további fedett-nyitott tér Janesch Péter által tervezett Magdolna utcai bérház esetében. Több, tudatosan elhelyezett üres térrel operál, ezek a terek alkalmasak frissen mosott ruhák teregetésére, gyerekek biztonságos játékára, lakók találkozására.

A jól működő példák alapján szükséges továbbá egy zárt közösségi helyiség kialakítása is, amely szerepe rétegzett. Ez a tér tudja befogadni a fenntartói fogadóórákat, lakógyűléseket, közösségi összejöveteleket, továbbá a bérlők helyzetéből adódó szociális felügyeletet. A szociális munkások nem szívesen zavarják meg a családok életét, tiszteletben kívánják tartani az otthonérzet szempontjából elengedhetetlen privát tér érzetét. A közösségi helyiség alkalmas, hogy semleges helyszínt biztosítson az ilyen találkozásoknak.

A lakások feszes alaprajzából adódóan alkalmatlanok nagyobb családi összejövetelek lebonyolítására, vendégek elszállásolására; a közösségi helyiség alkalmasságú ilyen célt is szolgál.

4.2.4 ZÖLDFELÜLETEK

A bérházak nagyvárosi környezetéből adódóan a telkek, ezen belül a beépítéssel szabadon hagyott területek mérete nagyon korlátozott. A megfelelő minőségű lakókörnyezethez szükséges zöldfelületek ezeken az értékes területeken biztosíthatók. A lakások feszes jellegét az átmeneti és közösségi terek mellett a megfelelően kialakított zöldfelületek tudják oldani. A szociális lakások egyik elsődleges célcsoportja, a kisgyerekes családok és minden további lakó számára már minimális méretű zöldfelület is a biztonságos kikapcsolódás helyszínét jelentheti. Számos hazai példa esetében a hatékonyabb parkolás érdekében a szabadterületeket részben vagy egészében feláldozzák a kötelező gépkocsi parkoló létesítése céljából, miközben a lakók többségének nincs gépkocsija. Ötletes megoldás az ARCHIKON építésziroda anyalföldi 100 lakásos passzívházánál

kidolgozott vegyes megoldás, ahol a megemelt udvar jogilag gépkocsiparkoló, a valóságban tájépítészetileg kezelt, gyepráccsal fedett közös kert. Amennyiben nem biztosítható megfelelő méretű zöldfelület a terepszinten szükségmegoldásként szóba jöhet nagyobb méretű közös használatú tetőterasz, tetőkert. Igazán jól használható kert csak a nagyléptékű épületeknél, vagy több épület közös, összenyitott udvarában alakítható ki.

83-85. fotó – Zöldfelületek használata angyalföldi, pécsi és józsefvárosi bérházakban



fotó: SZENTIRMAI Tamás



fotó: SZABÓ Dávid



forrás: M Építész Iroda

4.2.5 PARKOLÁS

A kötelező parkolóhelyek biztosításának kérdése érzékeny pont a bérházak tervezésénél. A lakók többsége helyzeténél fogva nem rendelkezik gépkocsival, a nagyvárosi életmódhoz pedig egyre kevésbé tartozik hozzá a napi autohasználat. Mindezek ellenére a szociális bérházakra ugyanazok a szabályok vonatkoznak, mint bármely társasházra. További nehezítő tényező, hogy a feszes alaprajzokból következő kisebb méretű lakásokhoz arányaiban több parkolóállás tartozik. Ezeknek a parkolóterületeknek az elhelyezése vagy költséges módon

terepszint alatt történik mélygarázsban vagy elveszik a helyét a felszínen szabadon maradt értékes zöldterületeknek. Miközben a vizsgált épületeknél a parkolóterületek voltak messze a legalulhasznosítottabb terei a bérházaknak.

Az épületeket emellett olyan telkeken helyezik el általában, ahol a közvetlen környezetben nincs további parkolóigény, azaz piaci alapon sem lehet kiadni azokat. Ennek ellenére a hatóságok a hosszú távú településfejlődéssel indokolják a kötelező parkolószám biztosításának kötelezettségét.

A parkolás szempontjából indokolt lenne, ha a szociális lakások külön kategóriát képviselnének vagy felmentést kapnának egy meghatározott arány erejéig. Jelenleg, jobb esetben a lakásszám felének megfelelő mennyiségű parkolóállást kell biztosítani.

A vizsgált beavatkozások tapasztalatai alapján elég lenne csak minden 3-4. lakáshoz gépkocsitárolót biztosítani.

86-88. fotó - Angyalföldi bérházak garázsainak kihasználtsága



fotó: SZABÓ Dávid

4.3.1 PROGRAM ÉS LÉPTÉK

Egy szociális bérház tervezésénél az építész bevonása előtt már rengeteg paraméter eldől, ezért rendkívül fontos, hogy a döntéshozók is tisztában legyenek az egyes paraméterek súlyával. A tervezés során pedig speciális háttértudásra van szükség, hogy az működő és hosszú távon fenntartható beavatkozást eredményezzen.

A hazai szociális lakásépítésnek korlátozott számú korszerű és a jól működő példája született, azonban programalkotás szinten napjainkra már összegyűlt olyan mélységű tapasztalat, mellyel a jövőben sokkal célzottabban lehet ezt a folyamatot irányítani.

TÉZIS V - ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI KOMPLEXITÁS

A szociális bérházak tervezésénél cél egy olyan módon letisztult építészet elérése, mely a hatékony tér-, anyag- és energiafelhasználás komplex egymásra hatásának az eredménye.

Magyarországon az előképek korlátozott számából adódóan minden új épület tervezése magában hordozott egyfajta kísérleti jelleget.

Annak ellenére, hogy az építési költségek minimalizálása nem elsődleges cél, a szociális lakásépítések minden paramétere nagyon feszes.

Olyan, sokszor ellentétesnek hat szempontokra kell reagálni, mint gazdaságos építés és üzemeltetés, alaprajzi flexibilitás, kompaktabb tér és tömegképzés, maximális befogadóképesség, továbbá megfelelés olyan, az általánostól eltérő használatból adódó extrém igénybevételeknek, mint mechanikai behatások, vandalizmus, szélsőséges pára- és hőterhelés.

Ezen körülményeknek történő komplex megfelelés óhatatlanul magával hozza az építési költségek átlagos piaci szint fölé emelkedését. Az építési költségek optimalizálása a hagyományostól eltérő építészeti és műszaki megoldásokat kell, hogy eredményezzen, olyanokat, mint egyedi, flexibilis térszervezés; hatékony tartó- és épületszerkezetek; előregyártás; szerkezeti elemek tipizálása.

A hazai példák korlátozott száma miatt nem volt mód, hogy kialakuljon a magyar szociális lakásépítés egyedi építészeti és műszaki eszközkészlete. **Ennek hiányában minden épület tervezése vagy magában hordozott egyfajta kísérleti jelleget vagy megrekedt az általános piaci lakásépítés szintjén.**

89-90. fotó – Békéscsabai lakótelep (1976) és Portó SAAL Bouca szociális bérházak (1978)



fotó: KÁDAS Tibor



fotó: Emiliano ZANDRI

5.1.1 ÉRZÉKENYSÉG

Amennyiben a szociális lakásépítést a hatékonyság irányából közelítjük, óhatatlanul a 70-80-as évek lakótelepeinek tapasztalatait kell megvizsgálnunk. Ezeknek a beavatkozásoknak a tervezésénél a hatékonyság

maximalizálása volt az egyik fő szempont. A pusztán számok, négyzetméterek, beépítési százalékok, építési költségek tükrében az előregyártott, gépesített, paneles építési módnak és lakótelepeknek kellett volna lennie az egyik lehetséges, jól működő válasznak a szociális lakhatás problémáira. Hiszen hatékony volt (energetikai szempontokat kivéve), újító volt, saját építészeti és műszaki eszközkészletet dolgozott ki, célja pedig példaértékű volt: minél szélesebb tömegek lakhatáshoz juttatása. Ami miatt nem lett jól működő megoldás, az véleményem szerint az érzékenység hiánya. **Az érzékenység, mely a jól működő külföldi példánál kihat a helyszínválasztásra, a léptékre, a beépítésre, a lakásalaprajzokra és a részletképzésre is.**

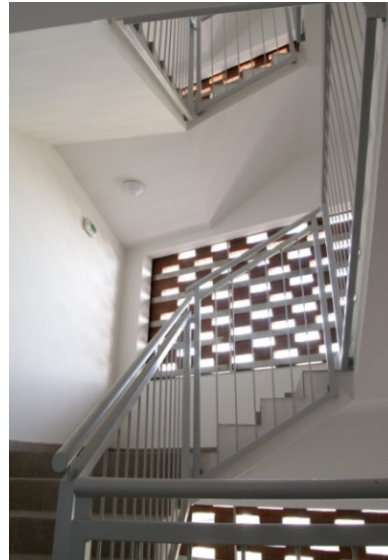
91-93. kép - A pécsi, csepeli és józsefvárosi bérházak egyedi részletmegoldásai



fotó: PESTI András



forrás: CSERNYÁNSZKY Gábor

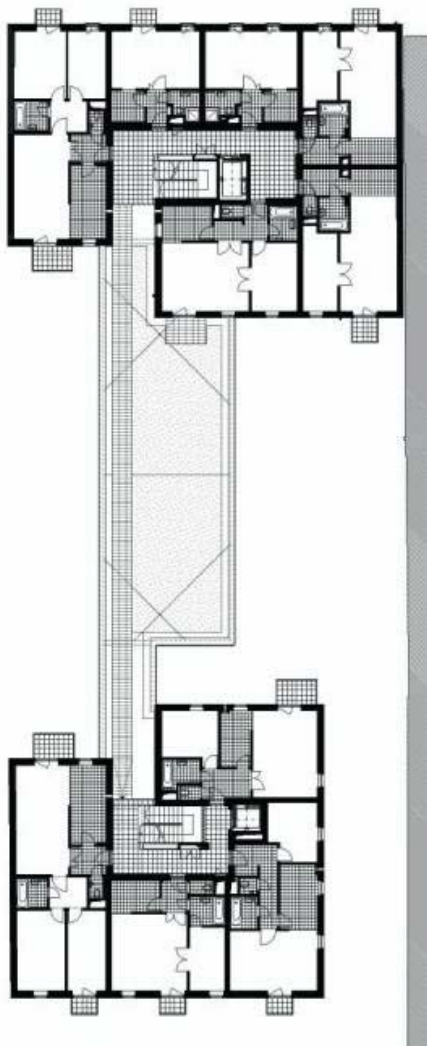


forrás: M Építész Iroda

A rendszerváltás utáni szociális alapú lakásépítés néhány példája is részben vagy egészében ebbe a csapdába esett. **A programok összeállítására sokszor nincs ráhatásuk az építésznek, így annak léptékét és lakásösszetételét adottságként kell kezelniük.** Érzékeny építészeti hozzáállással azonban sokat tehetnek a beavatkozás sikeréért. Ennek jó példája Pelényi Margit tervezte 120 lakásos pécsi bérház, mely szellős beépítése, nyitott közlekedési rendszere, határozott alaprajzai, természetes anyaghasználata, színes és ötletes részletmegoldásai emberléptékűvé és szerethetővé teszik a nagyméretű házat. Hasonló eszközökkel dolgozik Vizer Péter és Dénes Tibor szentendrei háza is, ahol a 36 lakást három tömbre osztották, természetes anyaghasználattal (bontott téglá, fa lamella árnyékoló) humanizálják a tömegeket, a már említett kiszélesített közlekedőrendszerükkel pedig kiegészítik a feszes lakásalaprajzokat. A korlátozott feltételek közepette néhány nagyvonalú és sok apró érzékeny döntés vezetett a házak sikeréhez, talán ez a szociális lakásépítés építészeti megközelítésének egyik kulcsa.

Annak ellenére, hogy érzékeny döntések sokasága tette emberivé a házakat; alaprajzukban, műszaki megoldásaikban ugyanúgy dominál a fokozott hatékonyság. **Ennek a kettőségnek, hatékonyságnak és érzékenységnak az optimális egyensúlya biztosítja a házak létrejöttének és hosszú távú fenntarthatóságuknak feltételeit.**

94. fotó – ROTH János, LASZTÓCZI Péter, és VIZER Balázs által tervezett angyalföldi 45 lakásos bérház, Ambrus utca 6. (2010)



forrás: Építészfórum

5.1.2 MEGFELELŐSÉG

A vizsgált beavatkozások műszaki megoldásaik terén racionális, de hagyományos szerkezetek alkalmazása volt a jellemző. Ennek következménye, hogy a fokozott igénybevételekkel kiegészülve a műszaki tartalom az átlag piaci lakásépítésnél drágább építési költséget vagy gyengébb kivitelezési minőséget eredményezett. **A hazai szociális lakásépítés esetében nagyon hiányoznak azok az újító, kísérleti, alternatív műszaki megoldások, melyek egyedivé és gazdaságosabbá tennék a beavatkozásokat,** ahogy azt számos nemzetközi példa mutatja.

A hagyományos és hatékony megoldásokat jól példázza a Roth János, Vizer Balázs és Lasztóczy Péter által tervezett Ambrus utca bérház a XIII. kerületben. A 45 lakásos, szellős beépítés léptékénél fogva ideális lakókörnyezetet biztosít, ezt a hatást a tiszta közlekedési rendszer és a rendezett alaprajzok tovább erősítik. Hatékonysága a racionális térszervezésében, az optimális szerkezetválasztásban, az egységes méretű nyílászáróiban, a parkolók példás elrendezésben nyilvánul meg. **Összességében talán a hazai szociális lakhatás legrendezettebb és legjobb minőségű lakhatási körülményeit nyújtja a ház.**

Ennek az épületnek a letisztultsága révén jól látszik a jelenség, hogy a szociális lakások esetében nincs szükség öncélú építészeti eszközök használatára, mely sokszor megjelenik a piaci alapú, értékesítésre szánt lakásépítkezéseknél. **Ennek tükrében a szociális bérházak építészeti megjelenése közelebb áll a kortárs építészethez, mint közlésre reflektáló piaci társasházak többsége.**

5.1.3 ENERGIAHATÉKONYSÁG

A bérházak energetikai fenntarthatósága a közelmúltig egy volt a sok műszaki paraméter közül, azonban a szigorodó építésügyi szabályok, az energiaárak fokozatos emelkedése és a fenntartási költségek növekedése révén **a szociális lakásépítés egyik kulcskérdésévé vált a közelmúltban.** A megfizethető lakhatás egyik alappillére a megfizethető üzemeltetési költség.

A vizsgált beruházások többsége a sok egyéb kötöttség mellett egyáltalán nem, illetve csak az éppen aktuális előírásoknak megfelelő mélységben foglalkozott az energetikai kérdéssel. Ez a szemlélet általánosnak volt mondható a válság előtti hazai építészet minden területén. Ezt követően megváltoztak a szociális és műszaki szempontok az önkormányzati lakásépítést illetően.

A XIII. kerület vezetése korán felismerte, hogy a lakások fenntartási költségeinek csökkentése révén tud igazán hatékony lenni a szociális lakhatás intézménye, ennek érdekében a hatályos energetikai előírásoknál is szigorúbb paramétereket célt meg újabb építései során. Előzetes kalkulációjuk alapján a fokozott műszaki követelmények egy lépték felett arányaiban nem emelik meg annyival az építés költségét, mint amennyivel energetikailag hatékonyabb az épület. **Ez a gondolatmenet vezetett a 2010-ben az ország legnagyobb passzív épületének, az angyalföldi 100 lakásos passzívház megszületéséhez.** Ilyen léptékben a beruházás költsége 15-20%-kal volt magasabb, mint egy hasonló méretű hagyományos műszaki megoldásokkal épült bérházé, miközben fenntartási költsége töredéke az átlagosnak.

A beavatkozás, a megvalósításához szükséges elszántság és aprólékos építészeti és mérnöki munka minden tekintetben példaértékű. **Azonban a házat - passzívház jellegéből adódóan – rendkívül összetett műszaki megoldások jellemzik.** A tömbök

szerkesztése, tömegformálása, alaprajzi elrendezése nagyon racionális, viszont ezentúl mind épületszerkezeti kialakításuk, mind épületgépészeti rendszereik rendkívül bonyolultak. Épületszerkezeti megoldásaik kizárólag a kivitelezés során szükségeltetnek többlet figyelmet, összetett energetikai rendszerük azonban folyamatos felügyeletet kíván, hosszú távú műszaki amortizációjuk elkerülhetetlen. **Ennek tükrében bármennyire is példaértékű az épület passzívház jellege, összetett műszaki tartalma révén kérdésessé teszi hosszú távú fenntarthatóságát.**

Amennyiben a beruházási és az üzemeltetési költségeket együtt, hosszú távon vizsgáljuk, esetleg kiegészítjük környezetvédelmi szempontokkal, akkor a hazai szociális lakásépítésnek egyértelműen az energiahatékonyság irányába is fejlődni kell.

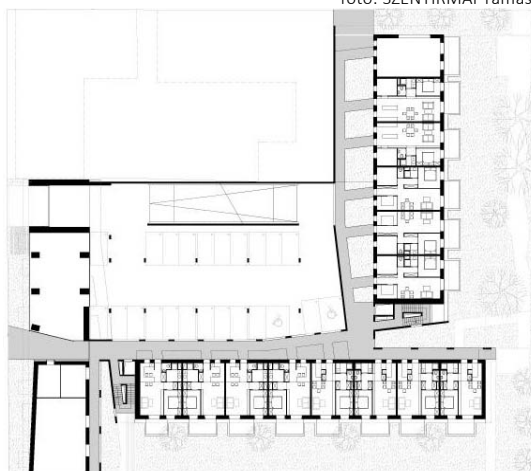
95-97. fotó – ARCHIKON Építésziroda által tervezett angyalföldi 100 lakásos passzívház (2014)



fotó: SZENTIRMAI Tamás



fotó: SZENTIRMAI Tamás



forrás: ARCHIKON

5.2.1 KOMPLEXITÁS

Az elmúlt 20 év hazai szociális lakásépítése jellemzően a hatékonyság, főként a költséghatékonyság irányából került megközelítésre. Ennek következménye, hogy műszaki téren racionális és hagyományos megoldásokat alkalmaztak, melyek kiegészülve a többlet igénybevételekkel és a közbeszerzésekből adódó többlet költséggel a piacinál magasabb építési költséget eredményeztek. Ezeknek az egyszerű szerkezeteknek a használata több pozitív hatással járt. Alapvetően könnyen kivitelezhetőek voltak, ezért jó minőségben készültek el, anyaghasználatuk tartós, karbantartás igényük minimális, így hosszú távú műszaki fenntarthatóságuk garantált.

A hagyományos műszaki megoldások alkalmazása a szigorodó energetikai szabályok és drasztikusan emelkedő építési költségek tükrében nem fenntartható; a költségek optimalizálása új, alternatív, kísérleti megoldásokat kell, hogy eredményezzen a jövőben.

Építészeti megoldásaikban a vizsgált beavatkozások már több újítást, nagyobb különbséget tudtak felmutatni a piaci lakásépítéshez képest. Megjelenésükben letisztultabb, visszafogottabb építészeti karaktert képviseltek. Igazi különbség azonban érzékeny részletképzésükben és anyaghasználatukban mutatkozott, mellyel ellensúlyozni próbálták a házak szikár jellegét. Ez a fokozott érzékenység és figyelem megjelent az alaprajzok szerkesztésében, a beépítésben, a közlekedő rendszerek kialakításában, átmeneti és külső tereik kialakításában. A fokozott odafigyelés érződik a házakon; az okos megoldásaik, tartósabb anyaghasználatuk – önkormányzati fenntartás - révén, alapvetően jobb állapotban vannak jelenleg, mint a hasonló korú piaci alapon épült társasházak többsége.

A hazai példák bármelyikének már pusztán léte is példaértékű, azonban műszaki megoldásaik bármennyire is racionálisak, építészeti hozzáállásuk bármennyire is érzékeny, mégis túlzottan hasonlítanak a piaci alapon szerveződő társasházakhoz. Ami a nemzetközi példák tükrében hiányzik, az a progresszív megközelítés, a mindent átható újító, kísérleti jelleg és ennek eredményeként egy saját kialakult és letisztult eszközkészlet. Egy szociális bérlőház nem viselkedhet ugyanúgy, mint egy piaci alapon épült társasház.

TÉZIS VI - UTÓÉLET

Egy szociális bérház építése nem ér véget a fizikai környezet létrehozásával, az azt követő 'soft' elemek elengedhetetlen részét képezik a folyamatnak.

A lakhatási rendszer intézkedéseinek működtetése, mint a bérlők kiválasztása, a beköltözés koordinálása, szükség esetén a szociális munka és felügyelet mind a beavatkozás sajátja.

A vizsgált hazai példánál különbség mutatkozott azoknál az eseteknél, ahol a bérházak utóélete valamilyen formában követve volt (városüzemeltetés, gondnoki rendszer, szociális munka...), illetve ahol magukra hagyták a házakat, csak pénzügyi követésük zajlott. **A személyes jelenlét bármilyen formája nagyban kihat a lakókörnyezet minőségére, a bérlők lelkiállapotára, a fizetési fegyelemre, ezáltal a kiegyensúlyozott lakóközösségre.**

98. szövegrészlet – SÁRKÁNY Csilla (RÉV8) a VIII. kerület első újjépítésű szociális lakásairól írásának részlete:

„Józsefvárosban a lakók kiválasztásánál sikerült érvényesíteni a rászorultság elvét; a lakásokra azok a jelentkezhettek, akiknek nem volt lakásuk, és az egy főre eső jövedelmük alacsonyabb volt 60 ezer forintnál (2003-as adat - szerk.). A lakásokra több mint húszszoros volt a jelentkezés.

A lakók a beköltözést követően magukra maradtak, nem jött létre közöttük kapcsolat, kommunikáció. Elmaradt a lakások használatának „megtanítása”. Információ és segítség hiányában az épületben nagyon hamar megjelentek a helytelen használatból fakadó problémák.”

forrás: www.epiteszforum.hu/szocialis-epiteszet-social-housing

99. fotó

Tótpál Judit, Félix Zsolt által tervezett Dankó utcai szociális bérház (2004)



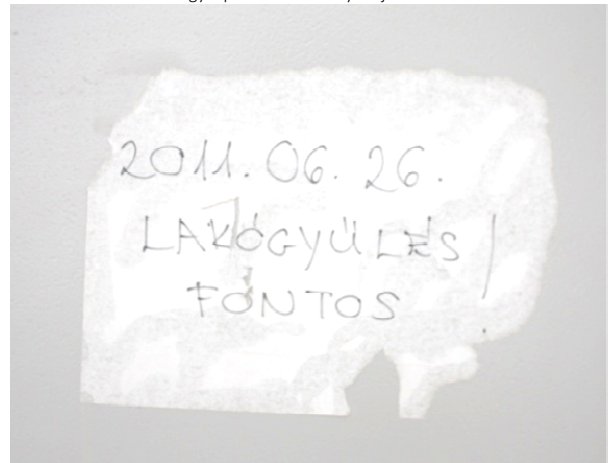
forrás: RÉV8

6.1.1 FENNTARTÁS

Társadalmilag bármennyi hozadéka is van a szociális lakásoknak, üzemeltetésük komplikált és nagy terhet ró a fenntartó önkormányzatokra. A lakásprivatizáció után elaprózódott, meglévő állomány ebből a szempontból a legproblémásabb, az elszórt helyzetben lévő lakások karbantartása, üzemeltetése arányaiban sokszorosa az egy helyen lévő, egy kézben tartott korszerű lakásoknak. Ez az állapot előrevetíti a meglévő állomány privatizációjának a kényszerét és előtérbe helyezi az új építések szükségességét. Ennek tükrében kiemelten fontos az újonnan épített állomány hosszú távon történő megtartása, egy kézben tartása és köztulajdonban tartása.

Az újjépítésű lakások műszaki, pénzügyi, szociális fenntartása korszerűségüknél és koncentrált elhelyezkedésüknél fogva kedvezőbb, de szintén összetett feladat. Műszaki szempontból kivitelezési hibák, alultervezett műszaki megoldások, extrém igénybevételekből (mechanikai behatások, hő-, páratelhelés) és vandalizmusból adódó problémák jelentik a kihívást. Ezek ellen megfelelően kialakított eszközkészlettel lehet védekezni.

100. fotó – Falfirka az egyik pécsi bérház folyosóján



fotó: SZABÓ Dávid

A bérházak pénzügyi fenntarthatóságáról a korábbiakban már volt szó. A beruházás költsége soha, vagy csak nagyon hosszú távon (~50 év alatt) térül meg. Igazi cél, hogy a rendszer az építést követően legyen önfenntartó, azaz a befolyt bérleti és üzemeltetési díjakból a házak fenntartása finanszírozható legyen.

Amennyiben minimális hasznot is termel az állomány fenntartása, akkor azt a rendszer bővítésére kell fordítani. **A jól működő, kiterjedt nemzetközi példánál a fokozatos bővülés következménye egy kritikus tömeg elérése volt, ami után a rendszer önfenntartása már nem kérdés.** Érdekes ennek a kritikus tömegnek a hatása, hogy kiterjedtsége révén nemcsak önfenntartó, hanem egyrészt már valós társadalmi léptékű segítség tud lenni, másrészt be tud fogadni majdnem minden ténylegesen rászoruló embert, azaz ebben az esetben a szociális lakhatás nem egy kiváltsággá, hanem alapvető támogatássá válik.

Bármennyire is kedvező a hazai szociális lakásos bérleti díja, helyzetüknél fogva vannak bérlők, akik csak nagy nehézségek árán, vagy egyáltalán nem tudják kigazdálkodni az összeget. **A bérlők összetétele vegyes, egy részük azonban pont azért került ebbe a helyzetbe, mert nem tudja megoldani saját erőből a napi lét által támasztott kihívásokat, így például a lakhatás feltételeinek biztosítását.**

Ennek okai különbözőek lehetnek, egészségügyi vagy mentális problémák, családalapot változás, függőségek, alulképzettség, munkanélküliség. Számukra ebben a helyzetben az adósság spirál komoly veszély jelent. A lakások ezért általában előrefizetős órákkal vannak felszerelve, így az üzemeltetési költségek terén nem tudnak a bérlők adósságot felhalmozni. Ennek következménye lehet például, hogy egy-egy téli hónap felében nincs fűtés a lakásokban.

A bérleti díjak elmulasztása viszont középtávon a bérleti jog elvesztését vagy kevésbé komfortos bérleménybe történő áthelyezést von maga után. Ezért az újépítésű lakások esetében nagyon erős szűrőkön keresztül választják ki a leendő bérlőket, a vegyes pályázói körből általában az alacsony, de biztos jövedelemmel rendelkezők élveznek előnyt. A többi pályázó először, szerencsés esetben a régebben épült, történeti állományban kap elhelyezést és a feltételek betartása után később, eséllyel pályázhat valamelyik újonnan épített lakásra. Ennek tükrében az újépítésű lakásokban a bérlők fluktuációja kicsi.

Az újépítésű lakások bérlőinek megválogatása bármennyire is alapos, szociális fenntartásuk figyelmet követel. Sok hátrányos helyzetű ember, család egy helyre történő koncentrálása óhatatlanul magával hoz sűrűlódásokat, feszültségeket, ha ezek nincsenek időben kezelve, akkor megmérgezhetik az egész ház lakóközösségét, további szociális problémákat okozhatnak. **Ezeknek a sűrűlódásoknak a megelőzésében szerencsés esetben szakképzett szociális munkások segédkezni, akik koordinálják a beköltözés folyamatát és kezelik a kezdeti nehézségeket, szükség esetén, hosszú távon segítik a nehézségekkel küzdő bérlőket.**

Ez a gyakorlat Józsefvárosban, a RÉV8 által koordinált városrehabilitációs programok során alakult ki, ahol kezdetben komoly problémák adódtak az újépítésű bérházak beköltözését követően. **Rengeteg szociális kísérlet következménye, hogy mára különböző programok keretében a napi gyakorlat része a bérházak utóéletének a követése és szükség esetén egyes bérlők szociális felügyelete.**

101. fotó – Szociális Szolgáltató Iroda, Magdolna negyed, megbízó: ALFÖLDI György / RÉV8, építész: SZABÓ Dávid / BME Építőművészeti Doktori Iskola – VIII. kerület önkormányzati lakásainak felújítását koordináló szociális munkások irodája, Dankó utca 12. (2013)



fotó: SZABÓ Dávid

Minden bérlő számára fontos a személyes jelenlét vagy kapcsolat lehetősége, erre ugyancsak jó példa a XIII. kerületben kialakított gondnoki rendszer. A rendszer lényege, hogy minden szociális bérháznak van egy-egy hivatalos gondnoka, aki pályázat útján kerül kiválasztásra és lakhatásért cserébe fél vagy egész állásban ellátja a ház felügyeletét. Munkájához tartozik a bérlők és a városüzemeltetés közötti kapcsolat fenntartása, felmerülő műszaki hibák bejelentése, esetleges szociális problémák kezelése, de a közös területek takarítását, kisebb karbantartási feladatokat is elvégez. A gondnoki rendszernek

is köszönhetően, a kerület összes vizsgált bérháza nagyon rendezett lakókörnyezetet mutatott.

Az angyalföldi gyakorlattal ellentétben a vizsgált két pécsi bérház esetében nem történt meg a házak utóéletének követése. A megkérdezett lakók említése szerint a számlaforgalmon kívül nincs semmilyen kapcsolatuk a fenntartó intézménnyel, a műszaki hibák bejelentése körülményes, javításuk rendszerint elmarad (2014. áprilisi épületlátogatás). Ezt a helyzetet támasztja alá a közös területek állapota is, melyek a minőségi építészeti tartalommal kontrasztban állva rendkívül elhasználtak, néhol koszosak és a karbantartások elmaradása minden szegletben érzékelhető.

102-104. fotó
Pécsi szociális bérházak közös területei



fotó: SZABÓ Dávid

6.1.2 HASZNÁLAT

A bérlőkkel történt beszélgetések alapján alapvetően mindenki elégedett az újonnan épített lakásokkal. **Ennek fő oka, hogy a vizsgálat bérházak minőségi lakhatást biztosítanak megfizethető áron.** További fontos szempont a jogi biztonság és szükség esetén az önkormányzat szociális támogatásának a lehetősége. **A látogatott lakások rendezett, szerény, kicsit zsúfolt, de otthonos hangulatot árasztottak, érződött, hogy a lakók otthon érzik magukat.**

Természetesen felmerültek problémák is; **építési, tervezési hibákat, vandalizmust és penészedést említettek gyakran a megkérdezettek.** A problémák egy része a bérlakás jellegből ered, sokaknak előtte csak magántulajdonú lakással volt tapasztaltuk, nehezebb és hosszadalmasabb így a fellépő műszaki hibák kezelése. A lakások korlátozott mérete viszont sokak számára megnehezíti a napi életet. Vannak tudatos tervezői döntésből fakadó feszes alaprajzú lakások, de inkább jellemző, hogy nagyobb lakások hiányában, kisebb méretűt kaptak a pályázó családok, mint azt a család mérete indokolná.

Az újépítésű szociális lakások használatának van egy egyedi területe, az akadálymentes lakhatás lehetősége. A rászorulóknak egy része fizikai állapota miatt került jelen helyzetébe, számukra a történeti állományban való elhelyezés komoly kihívásokkal jár. Kerekesszékesek, mozgásukban korlátozottak számára szinte az akadálymentesített újépítésű bérlakások jelentik az egyetlen megoldást méltó lakhatásuk biztosítására. Az újépítésű bérházak megközelítése, közös területei a törvényi szabályozásnak megfelelően akadálymentesek, a lakásokra azonban nincsenek előírások. A XIII. kerület kialakult gyakorlat szerint, minden új bérház programjában szerepel egy-egy könnyen megközelíthető akadálymentes lakás.

105. fotó - Angyalföldi másfélszobás, 48m²-es lakás berendezése



fotó: SZABÓ Dávid

6.1.3 HÁTTÉR

A jelenség, hogy a bérlők valódi otthonukként kezelik a bérlakásokat, az a megfelelő minőségű és megfizethető lakhatás mellett a szociális ellátórendszerrel együtt járó jogi garanciákból is ered. Nehéz bekerülni a magyar szociális lakásellátásba, de nehéz kikerülni is belőle. A lakásbérlet elnyerésével együtt jár a bérleti jog megszerzése. Ez a jog garantálja a kiszámíthatóságot, az állandóságot, mely fontos szubjektív, szociális szempont az otthonérzet megélése kapcsán. Amennyiben a bérlő teljesíti az alapvető fizetési és együttélési feltételeket, jó eséllyel élethosszig tartó lakhatásra, ezáltal otthonra jogosult.

Ez a rendezett jogi háttér számtalan pozitívuma mellett azonban korlátozó hatású is egyben. **A jogi garanciák nem motiválnak a továbblépésre, a rendszer nem vált mellékhatása, hogy a szociális lakhatást végállomásként kezelik a bérlők és nem közbenső megállóként.** Továbbá ez a helyzet rávilágít a rendszer egyenlőtlenségeire, hogy a szerencsések, akik bekerülnek a korlátozott számú helyek valamelyikére, számukra a lakhatás problémája megoldódott, akiknek ez nem sikerül, azoknak maradnak a bizonytalan lakhatási feltételek, bármelyiküknek bárhol is változzon az élete.

106. szövegrészlet – Nagy Diána, 10 éves a szociális bérház Szentendrén című TDK dolgozatából

„...Az önkormányzattól való függés, és a szociális segélyre való támaszkodás nem kelt bennük különösebb feszültséget, így nem is érzik azt, hogy törekedniük kéne arra, hogy saját lábra tudjanak állni. A lakás számukra a biztonságot nyújtja egy bizonytalan világban. Lehetőséget a család nyugalmanak és harmóniájának megteremtésére. Igényeik nem igazán növekedtek a biztos támogatás megszerzésével.”

forrás: www.tdk.bme.hu/EPK/Kritika1/10-eves-szocialis-berhat-szentendren

Az állomány igazságosabb elosztásához és a motiváció elősegítéshez talán jobban illene a fecskéházaknál alkalmazott módszer. Ahol a bérlők meghatározott időre kapnak lakhatást, ez idő alatt a kedvezményes bérleti díj mellett előtakarékoskodniuk kell, hogy a bérlet lejártá után eséllyel léphessenek tovább. Természetesen ez nem mindenki számára alternatíva, de a mostani rendszerben nincsenek beépítve motiváló tényezők, miközben az állomány befogadóképessége rendkívül korlátozott.

6.2.1 SZEMÉLYES TAPASZTALATOK

Felkeresve a rendszerváltás után épült szociális bérlakásállomány meghatározó részét, beszélve bérlőkkel, építetőkkel, üzemeltetőkkel, építészekkel, kimondható, hogy alapvetően jó minőségű és megfizethető lakhatást biztosít a hazai rendszer, a jogi garanciák következtében pedig valódi otthonukként kezelik a bérlők. Területileg azonban vannak különbségek minőségben, szociális utómunkában és befogadóképességben.

Társadalmi szempontból egy hosszú távon fenntartható modell képe rajzolódik ki, további bővítése számtalan előnnyel járna. Célzott segítséget nyújthatna a nagyvárosi leszakadó alsó, alsó-közép társadalmi réteg számára; nem tenné ki a legvédtelenebbeket piaci folyamatok szeszélyeinek, kiegészítő szolgáltatásaival (oktatás, család gondozás, szociális munka) idejében kezelni lehetne a szociális problémák jelentős részét.

Nagyvárosi lakhatás terén az önkormányzatok meglévő tapasztalataikat felhasználva célzottabb megoldásokkal tudnak előállni; érdekérvényesítő képességük révén jobb minőségben tudnak építeni; valamint meglévő intézményi háttérükkel, nonprofit jellegű gazdasági modelljükkel olcsóbban tudják üzemeltetni a lakásokat, mint az átlagos piaci szereplők.

Továbbá a nemzetközi tapasztalatok tükrében, ha kellően kiterjedt a rendszer, akkor a szociális lakásszektor kedvező feltételeivel hatást tud gyakorolni a piaci alapú bérleti díjakra is.



fotó: SZABÓ Dávid

7.1.1 VISSZATEKINTÉS

Amennyiben végig nézzük a magyar szociális lakásépítés több mint 100 évesre visszatekintő történetén, kirajzolódik, hogy hosszú ideig párhuzamosan fejlődött más európai országok lakhatási rendszereivel. Kiterjedtségében és komplexitásában mindvégig voltak különbségek, azonban fejlődésének íve nagyon hasonló volt, még annak ellenére is, hogy a hazai politikai berendezkedés a II. Világháborút követően nagyon eltérő volt. Hasonlóak voltak a tendenciák, a szemléletváltások és az eszközök, még a téves lépések is, ami azonban gyökeresen eltért, az a mögöttes társadalmi szemlélet fejlődése. **Míg a nyugat-európai országok többségében a szociális lakhatás egy társadalmi alapértékké vált, ahol a támogatottság hatására ki tudott teljesedni, valós léptékű segítséggé és önálló rendszerre tudott válni, addig hazánkban egy felülről irányított struktúra jött létre.** Ez is kiterjedtté vált és valós léptékű segítséget nyújtott az 1970-es évekre, azonban nem alakult ki a mögöttes társadalmi támogatottság, hiányzott szellemi háttér, a szolidaritás. Ennek hatására a hosszú évtizedek alatt felépített rendszer eredményei a politika struktúra összeomlásával együtt el tudtak tűnni. A fejlődés párhuzamos jellege a kortárs szociális lakásépítéssel szűnt meg, míg jelenleg a nyugat-európai országokban egy kiterjedt rendszer folyamatos megújítása, bővítése a cél, addig hazánkban - kevés kivételtől eltekintve - a korlátozott méretű, elaprózódott állomány fenntartása, lassú további privatizációja a meghatározó. **Miközben a társadalmi igény más európai országokhoz hasonlóan itthon is egyre nagyobb.**

A szociális lakásépítés egy komplex folyamat, mely nem választható el a mögöttes álló lakásrendszertől és az azt működtető lakhatást szabályozó intézményi háttértől. **Az egyes példák nem önállóan születtek meg, hanem szinte kizárólag összetett, szabályozott programok keretében jöttek létre.** Ez a folyamat rávilágít a döntéshozók felelősségére, akik nemcsak egy-egy lakás megvalósításáért felelnek, hanem bérházak, egész rendszerek lakhatási minőségét, hosszú távú fenntarthatóságát befolyásolják. A sikeres beavatkozásokhoz szükség van megfelelő tapasztalatra, háttértudásra és érzékenységre, ez a szakértelem és képesség a kialakult gyakorlat szerint helyben összpontosul, azaz települési önkormányzatok (más országokban nonprofit lakástársaságok) tudják leghatékonyabban működtetni a szociális lakhatás és lakásépítés területét. A kezükben lévő tapasztalat és érdekérvényesítő képesség segítségével hatással tudnak lenni akár a piaci lakásbérleti folyamatokra is. Ezentúl az állam szerepvállalása is elkerülhetetlen, a rendszer nem fejleszthető központi támogatás és ösztönző jogi háttér nélkül. **A szociális lakhatás megújításához a kétezres évek elején futott komplex programok sorozatára lenne szükség.**

Végül fontos elérni a minél szélesebb társadalmi támogatottságot, enélkül a rendszer szellemi háttere hiányos, hosszú távon nem őrizhetőek meg a nehezen elért eredmények. A szélesebb támogatottság akkor érhető el, ha a rendszer olyan mértékűvé fejlődik, hogy a bejutás lehetőségét nem kiváltsággént kezelik az érintettek, hanem egy alapvető társadalmi szolgáltatásként élik meg azt.

A kortárs hazai szociális lakásépítés eredményeit vizsgálva, a példák korlátozott száma ellenére is kirajzolódnak jól látható tendenciák. **Egyrészt jól működő előképek és mélyreható elméleti háttér hiányában minden egyes beavatkozásnak volt egyfajta kísérleti jellege.** Ennek hatására nagyon eltérő szemléletű házak születtek. Egyedül Budapest XIII. kerületében alakult ki a folyamatos építések hatására képletszerű modell.

Ami viszont nagyon hasonló a vizsgált bérházak esetében, hogy léptéküktől függetlenül mind megpróbált nagyon hatékonyan bánni a térrel, az anyaggal és a szerkezetekkel. Ennek hatására szinte kizárólag hagyományos, egyszerű műszaki megoldásokat születtek, melyek eredménye a gazdaságos építés, a könnyű kivitelezhetőség és az egyszerű karbantarthatóság. A felmerülő többlet igénybevételekkel (vandalizmus, extrém pára- és hőterhelés) szembeni ellenállásra azonban ezek a szerkezetek nem alkalmasak. A műszaki háttérre nem terjedt ki a kísérleti jelleg, így kimaradt a lehetősége, hogy új, innovatív, egyedi, költséghatékony, a hazai adottságokra reflektáló megoldások szülessenek. A szociális lakásrendszer bővítése és üzemeltetése már most is költséges tevékenység, azonban a szigorodó energetikai előírások következtében az építési költségek további emelkedése várható. Ez a váltás talán ösztönzőleg hat az új, hatékonyabb műszaki megoldások alkalmazására.

A vizsgált beavatkozások leginkább a beépítés, a lakásösszetételek és lakáselrendezések terén különböztek. **Az eltérések főként a helyi igényekből fakadó programokból és helyi adottságokra reflektáló beépítésből adódtak.** Érdekes jelenség továbbá, hogy a szociális bérházak mennyivel emberléptékűbb lakókörnyezetet biztosítanak, mint a közvetlen környezetükben található piaci alapon épült társasházak. Szociális lakásépítésekénél is tapasztalható, hogy a közösségi beruházás jellegéből fakadóan mindig van némi mozgástér. A megbízóknak nem elsődleges célja a helyszín adta lehetőségek maximális kihasználása, a rugalmasságot kihasználva, inkább cél egy minőségi és hosszú távon fenntartható lakókörnyezet megteremtése.

A lakásösszetétel meghatározásában az építészeket általában nem vonják be, viszont a lakáselrendezések tervezése során szabad kezet kapnak. Ennek hatásra számtalan egyedi megoldás figyelhető meg ezen a területen, összességében pedig egy fejlődési folyamat érzékelhető, melynek keretében egyre letisztultabb és hatékonyabb alaprajzok születtek a közelmúltban.

Általánosságban a jól használható, okos alaprajzok ellenére továbbra is probléma a nagyobb lakások hiánya az újabb beavatkozások esetében is.

Ahol leginkább tetten érhető a hazai szociális lakásépítés egyedi jellege, az az építészeti megoldások érzékenysége. Az érzékenység, mely kihat a léptékválasztására, a beépítés kialakítására, a közlekedés rendszerének a megválasztására, a lakások elrendezésére, az anyagválasztásra és az építészeti részletek kidolgozására.

A legtöbb beavatkozás építészeti karakterére jellemző egyfajta a funkcióból fakadó letisztultság. **Ez a letisztult karakter sokkal közelebb áll kortárs építészeti felfogáshoz, mint a piaci lakásépítéseket nagyban befolyásoló közízléshez.**

A szikár építészeti megjelenést, valamint a hatékony térbeli és műszaki megoldásokat jellemzően az építészek színekkel és természetes anyagok használatával próbálták ellensúlyozni. **Rengeteg kötöttségük ellenére a kortárs szociális bérházak összességében igazi építészeti karaktert és minőséget mutatnak.**

A kortárs hazai példák több egyedi részletmegoldást tudtak felmutatni, kevésbé műszaki területen, inkább térképzésükben, érzékeny építészeti részleteik és anyaghasználatuk révén. **Ami azonban hiányzik, az a komplexitás, hogy ezen részterületeknek az egymásra hatása eredményeként kialakuljon egy az eddiginél hatékonyabb, karakteresebb progresszív, egyedi, a hazai adottságokra reagáló, csak a szociális lakásépítésre jellemző építészeti és műszaki eszközkészlet.** Olyan koncentrált építészeti tartalom, mint a maga idejében Walter Gropius munkástelepe Dessau-Törtenben, vagy Álvaro Siza által tervezett Portó SAAL Bouca szociális beépítése volt, vagy amilyen az ELEMENTAL chilei lakásépítési modellje. Ettől még távol vannak a hazai példák, egyedül az ARCHIKON építésziroda 100 lakásos angyalföldi passzívháza, ami ebbe az irányt mutat. Ez az épület azonban a hazai viszonyokhoz mérten túl összetett energetikailag, az ebből fakadó léptéke pedig túlnő az optimálison. Ennek a háznak a finomhangolása, egyszerűsítése révén egész közel juthatnánk a fentiekben megfogalmazott célhoz.

IRODALOMJEGYZÉK

ALFÖLDI György
Budapest 2050, A belvárosi tömbök fenntarthatóságának
esélyei
TERC Kiadó, Budapest, 2012

ALFÖLDI György
Housing / Lakhatás
Előadás - FUGA, Budapesti Építészeti Központ, 2013

Alejandro ARAVENA, Andrés IACOBELLI
ELEMENTA, Incremental Housing and Participatory Design
Manual
HantjeCantz, 2012

BABOS Annamária, HOROGH Petra,
K. THEISLER Katalin
Co-housing, Példák Bécsben és a közösségi együttélés
lehetőségei Budapesten
Régi-Új Magyar Építőművészet XVIII. évfolyam / 101, Utóirat / Post
Scriptum, 2018

BRANCZIK Márta, KELLER Márkus
Korszerű lakás, az óbudai kísérlet - 1960
Budapesti Történeti Múzeum, 1956-os Intézet,
TERC Kiadó, Budapest, 2011

BUJDOSÓ Győző
Budapest XXI. Csepel, Rákóczi-tömb I/1 ütem
Építészforum, 2004
www.epiteszforum.hu/budapest-xxi-csepel-rakoczi-tomb-i-1-utem,
2013. október. 08.

CSIZMADY Adrienne
A lakótelep
Gondolat Kiadói Kör, Budapest, 2004

DÁVID János, KLEIN István, TÖRÖK Nándor
Építési kísérletek a II. és III. ötéves tervben,
Műszaki Könyvkiadó, Budapest, 1974

FARKAS János, HEGEDŰS József, SZÉKELY Gáborné
Lakáshelyzet, lakástámogatások 1999-2003
Társadalmi riport, 2004
Tárki, Budapest, 2004

FERKAI András
Lakótelepek
Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatala,
Budapest, 2005

GLATZ Zsófia
Közösségi lakóhelyek Magyarországon – mint a lakásrendszer
társadalmi befogadást segítő új eszközei
Doktori értekezés - BME Építőművészeti Doktori Iskola, 2017

GYŐRI Péter
A szükséglakótelepek kora
Előadás – 100 éves a Népszálló, BMSZKI 2012

HEGEDŰS József, TOSICS Iván
Lakáspolitikai Hollandiában
Beszélő 4. évfolyam 32. szám, 1992

HEGEDŰS József, SOMOGYI Eszter
Innovatív elemek a szociális lakáspolitikában Magyarországon
Tanulmány - Városkutatás Kft, 2013

KELLER Márkus
Szocialista lakhatás?
A lakáskérdés az 1950-es években Magyarországon
L'Harmattan_OSZK, 2017

KIS Péter
Önkormányzati lakóépület a Práter utcában
Építészforum, 2008
www.epiteszforum.hu/nyomtatas/onkormanyzati-lakoepulet-a-prater-utcaban, 2013.
október. 08.

KOLOSSA József
Konferencia a szociális bérlakások kialakításának műszaki
követelményeiről
Konferenciaemlékeztető – RÉV8, 2005. május 31.

KOVÁCS Árpád
Jelentés a helyi önkormányzatoknak bérlakásépítésre és
korszerűsítésre juttatott pénzügyi támogatások ellenőrzéséről
Állami Számvevőszék, 2003. december

KÖRNER Zsuzsa
A telepszerű lakásépítés története Magyarországon 1850-
1945
TERC Kiadó, Budapest, 2004

KÖRNER Zsuzsa, NAGY Márta
Az európai és magyar telepszerű lakásépítés története 1945-
től napjainkig
TERC Kiadó, Budapest, 2006

KŐSZEGHY Lea
Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2016
Habitat for Humanity Magyarország, Budapest, 2017

LÉVAI KANYÓ Judit
Többlakásos házak
TERC Kiadó, Budapest, 2012

LAMPEL Éva, LAMPEL Miklós
Pesti bérház-sors, Várospolitikai és városrehabilitáció
Argumentum Kiadó, Budapest, 1998

Micheal MALTZAN
Social transparency: Projects on housing
Columbia University, New York, 2016

NAGY Diána
10 éves a szociális bérház Szentendrén
TDK. dolgozat - BME Építésmérnöki Kar / Építészetelmélet és kritika
szekció, 2013

OKRUTAY Miklós
Szociális, törölve
ECHO Kritikai szemle, Pécs 2004. március, 1. szám

PÁSZTOR Erika Katalin
Zsinórmérték
Építészforum, 2011
www.epiteszforum.hu/zsinormertek1, 2013. október. 10.

PÁSZTOR Erika Katalin
Önkormányzati lakóépületek tervezése a Corvin-Szigony
Projekt keretben
Építészforum, 2005
www.epiteszforum.hu/onkormanyzati-lakoepuletek-tervezese-a-corvin-szigony-projekt-keretben, 2013. 09. 27.

PELÉNYI Margit

120 szociális bérlakás Pécssett, a kertvárosban

Kiállítás sorozat, katalógus -15 év tranzit

www.tranzit.epiteszforum.hu/hu/projekt/08/8.html, 2013. október. 26.

RÁDLER Luca

Párhuzamos történetek - olvasókönyv szociális lakásépítési

kísérlethez Álvaro Siza portói Bouça épületegyüttese kapcsán

TDK. dolgozat - BME Építésmérnöki Kar / Építészeti elmélet és kritika szekció, 2017

RÁTH Miklós

116 szociális bérlakás Pécssett

Építészforum, 2006

www.epiteszforum.hu/116-szocialis-berlakas-pecsett, 2013. október. 08.

ROTH János

Szociális minimalizmus

Építészforum, 2010

www.epiteszforum.hu/szocialis-minimalizmus, 2013. október. 08.

Kathleen SCANLON, Christine WHITEHEAD

Social housing in Europe

LSE London, 2007

Friedrich SCHNEIDER,

Selected Aspects of Public Value in Social Housing – a

comparison between Vienna and Amsterdam, Előadás -

Housing for All / Affordable Housing in Growing Cities in Europe

conference, 2018.12.05

SÁRKÁNY Csilla

Szociális építésze, „social housing”

Építészforum, 2006

www.epiteszforum.hu/szocialis-epiteszet-social-housing, 2013. szeptember. 27

SZÉCSI Zoltán, VÁNCZA László

Bérház a József utcában

Építészforum, 2010

www.epiteszforum.hu/berhaz-a-jozsef-utcaban, 2013. szeptember. 27

SZENTIRMAI Boglárka

Szociális lakáshelyzet Bécsben

Beszámoló - BME Építőművészeti Doktori Iskola, 2012

SOMLYÓDY Nóra, SZEMEREY Samu

Értelmiségi könnyek nélkül - Alföldi György interjú

Építészforum, 2005

[www://epiteszforum.hu/ertelmisegi-konnyek-nelkul](http://www.epiteszforum.hu/ertelmisegi-konnyek-nelkul), 2013. szeptember 27.

SOMOGYI Krisztina

120 szociális bérlakás Pécssett, a kertvárosban

Építészforum, 2003

www.epiteszforum.hu/120-szocialis-berlakas-pecsett-a-kertvarosban, 2013. szeptember 15.

SZEGFALVI Zsolt

Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018

Habitat for Humanity Magyarország, Budapest, 2018

TOSICS Iván

A nagy lakótelepek problémái és átalakulása Európában

Előadás - BME Építőművészeti Doktori Iskola, 2012

UMBRAI Laura

A szociális kislakásépítés története Budapesten 1870-1948

Napvilág Kiadó, 2008

VADÁSZ Bence

Síkok, színek játéka

Építészforum, 2010

www.epiteszforum.hu/sikok-szinek-jateka, 2013. október. 08.

VIZÉR Péter, DÉNES Tibor

Szociális lakóegyüttes, 36 új lakás Szentendrén

Építészforum, 2003

www.epiteszforum.hu/szocialis-lakoegyuttes-36-uj-lakas-szentendren, 2013. október. 08.

L. Kate WHITE

Ideology of Dutch Housing Associations,

University of Amsterdam, 2002

KÉPJEGYZÉK

1. rajz - Otthon gyerek szemmel
rajz: SZABÓ Olivér
6. fotó - Izola szociális bérház
fotó: Tomaz GREGORIC
8. fotó - Csepeli szociális bérház bejárata
forrás: CSERNYÁNSZKY Gábor
10. fotó - Holland szociális lakásépítés a századfordulóról
forrás: www.dubbeltjeswoningen.nl
11. fotó - Amszterdam, Bijlmer lakótelep
fotó: Pieter BOERSMA
12. fotó - Rotterdam, Hiphouse
fotó: Ulrich SCHWARZ
14. fotó - Iquique, Quinta Monroy beépítés
fotó: Cristobal PALMA
15. fotó - Gépkocsik értékállósága / illusztráció
fotó: Martin KERS / Dutch Image
16. ábra - ELEMENTAL 'félház' szociális lakásépítési modellje
forrás: ELEMENTAL
17. fotó - Chilei szociális lakásépítés 1990-es évekből
forrás: ELEMENTAL
18. fotó - ELEMENTAL közösségi tervezési alkalma
forrás: ELEMENTAL
17. fotó - Chilei szociális lakásépítés 1960-es évekből
forrás: ELEMENTAL
20. fotó - ELEMENTAL, Constitución, Villa Verde
fotó: Suyin CHIA
21. fotó - ELEMENTAL, Monterrey
fotó: Ramiro RAMIREZ
22. fotó - ELEMENTAL, Lo Barnechea
forrás: ELEMENTAL
23. fotó - Iquique, Quinta Monroy beépítés
fotó: Tadeuz JALLOCHA
24. fotó - Iquique, Quinta Monroy beépítés
fotó: Tadeuz JALLOCHA
25. fotó - Iquique, Quinta Monroy beépítés
fotó: Tadeuz JALLOCHA
29. fotó - Wekerle-telep
forrás: www.fortepan.hu
30. fotó - Székesfehérvár, Lakótelep, Ősz utca
forrás: VÁTI
31. fotó - Pécsi szociális bérház
forrás: PESTI András
32. szerkesztett rajz -
Századfordulós Budapest látképe a 1900-as
Párizsi Világkiállításra készült szerkesztett rajzon
szerkesztette: RAUSCHER Lajos
33. fotó - Lakhatási viszonyok a századfordulós Budapesten
forrás: GYŐRI Péter
34. fotó - Lakhatási viszonyok a századfordulós Budapesten
forrás: GYŐRI Péter
35. fotó - Lakhatási viszonyok a századfordulós Budapesten
forrás: GYŐRI Péter
36. térkép -
XIX. század végi szükségtelepek és a Bárczy-program
keretében épült telepek, illetve bérházak
szerkesztette: RÁTI Orsolya, forrás: UMBRAI Laura
38. kép - Ceglédi úti kislakások
fotó: ERDÉLYI Mór, forrás: UMBRAI Laura
39. fotó - Zita szükségtelep, 1940-es lebontása előtt
forrás: Ferenvárosi Helytörténeti Gyűjtemény
40. fotó - Angyalföldi Magdolna lakótelep
forrás: UMBRAI Laura
41. fotó - Albertfalvai lakótelep
forrás: UMBRAI Laura
42. fotó - Budapest, Köztársaság téri magasházak
forrás: Tér és Forma, 1935/1
44. fotó - Várpalota, Lakótelep, Gárdonyi Géza utca
forrás: VÁTI
45. fotó - Miskolc, Lakótelep, Gagarin utca
forrás: VÁTI
46. fotó - Székesfehérvár, Lakótelep, Ősz utca
forrás: VÁTI
49. fotó - Budapest, Rumbach Sebestyén utca 8. belső udvara
forrás: www.fortepan.hu
50. fotó - Győr 34 lakásos társasház a Bartók Béla és a
Wesselényi utca sarkán
forrás: HAP Galéria
51. fotó - Budapest, Lakótelep, Gyűrű utca
fotó: UMANN Kornél
52. fotó - Pécsi szociális bérház
forrás: PESTI András
53. fotó - Csepeli szociális bérház
fotó: BUJDOSÓ Győző
57. fotó - 44 lakásos Práter utcai szociális bérház
fotó: BATÁR Zsolt
58. diagram -
XIII. kerületi önkormányzati lakásállomány változása
szerkesztette: SZABÓ Dávid, forrás: XIII. kerület
60. fotó - Angyalföld, Reitter Ferenc utcai szociális bérház
forrás: VIKÁR és LUKÁCS
61. fotó - 100 lakásos angyalföldi passzív ház homlokzata
fotó: SZENTIRMAI Tamás

63. diagram -
A hazai önkormányzati lakásállomány változása
forrás: *Social Housing Europe*
forrás: *Habitat for Humanity Magyarország*
szerkesztette: SZABÓ Dávid
65. fotó - Józsefváros, Práter utcai szociális bérház
fotó: NÉMETH Dániel
66. térkép -
Szociális lakásállomány aránya egyes európai országokban
forrás: *CECODHAS, Housing Europe Review*
68. fotó - Józsefváros, Práter utcai szociális bérház
fotó: NÉMETH Dániel
69. fotó - Pécsi szociális bérház
fotó: SZABÓ Dávid
70. fotó - Angyalföld, Szabolcs utcai szociális bérház
fotó: SZABÓ Dávid
73. fotó - Józsefváros, Orczy úti szociális bérház homlokzata
forrás: *M Építész Iroda*
74. fotó - Angyalföld, Zsinór utcai szociális bérház
fotó: SZABÓ Dávid
75. fotó - Józsefváros, Orczy úti szociális bérház
forrás: *M Építész Iroda*
76. fotó - Pécsi szociális bérházak
forrás: *GOOGLE MAPS*
78. alaprajz - 100 lakásos angyalföldi passzívház
forrás: *ARCHIKON*
79. fotó - Szentendrei szociális bérház homlokzata
forrás: *ÉPÍTÉSZFÓRUM*
80. fotó - Szentendrei szociális bérház közlekedője
fotó: *NAGY Diána*
81. fotó - Szentendrei szociális bérház közlekedője
fotó: *NAGY Diána*
82. fotó - Angyalföld, Bulcsú utcai szociális bérház
fotó: SZABÓ Dávid
83. fotó - 100 lakásos angyalföldi passzívház belső udvara
fotó: *SZENTIRMAI Tamás*
84. fotó - Pécsi szociális bérház belső kertje
fotó: SZABÓ Dávid
85. fotó - Józsefváros, Orczy úti szociális bérház belső udvara
forrás: *M Építész Iroda*
86. fotó - Angyalföld, Bulcsú utcai szociális bérház garázsa
forrás: *M Építész Iroda*
87. fotó - Angyalföld, Lőportál utcai fecskesház garázsa
fotó: SZABÓ Dávid
88. fotó - Angyalföld, Lőportál utcai fecskesház garázsa
fotó: SZABÓ Dávid
89. fotó - Békéscsabai lakótelep
fotó: KÁDAS Tibor
90. fotó - Portói SAAL Bouca szociális bérházak
fotó: Emiliano ZANDRI
91. fotó - Pécsi szociális bérház lépcsőháza
fotó: *PESTI András*
92. fotó - Csepeli szociális bérház bejárat
forrás: *CSERNYÁNSZKY Gábor*
93. fotó - Józsefváros, Orczy úti szociális bérház lépcsőháza
forrás: *M Építész Iroda*
94. alaprajz - Angyalföld, Ambrus utca szociális bérház
forrás: *ÉPÍTÉSZFÓRUM*
95. fotó - 100 lakásos angyalföldi passzívház utcai homlokzata
fotó: *SZENTIRMAI Tamás*
96. fotó - 100 lakásos angyalföldi passzívház belső homlokzata
fotó: *SZENTIRMAI Tamás*
97. alaprajz - 100 lakásos angyalföldi passzívház
forrás: *ARCHIKON*
99. fotó - Józsefváros, Dankó utcai szociális bérház
forrás: *RÉV8*
100. fotó - Pécsi szociális bérház lépcsőháza
fotó: SZABÓ Dávid
101. fotó - Szociális Szolgáltató Iroda, Magdolna negyed
fotó: SZABÓ Dávid
102. fotó - Pécsi szociális bérház közös területei
fotó: SZABÓ Dávid
103. fotó - Pécsi szociális bérház közös területei
fotó: SZABÓ Dávid
104. fotó - Pécsi szociális bérház közös területei
fotó: SZABÓ Dávid
105. fotó - Angyalföld, Ambrus utca szociális bérház lakása
fotó: SZABÓ Dávid
106. fotó - Pécsi szociális bérház ajtódíszei
fotó: SZABÓ Dávid
107. fotó - Pécsi szociális bérház ajtódíszei
fotó: SZABÓ Dávid
108. fotó - Pécsi szociális bérház ajtódíszei
fotó: SZABÓ Dávid

melléklet I

ESETTANULMÁNYOK

Kortárs magyar szociális lakásépítés példái

Állami Támogatású Bérlakásprogram keretében épült lakások

A01	120	lakásos pécsi szociális bérház
A02	36	lakásos szentendrei szociális bérház
A03	116	lakásos csepeli szociális bérház
A04	116	lakásos pécsi szociális bérház

Corvin-Szigony Lakáscsere Program keretében épült lakások

B01	44	lakásos Práter utcai szociális bérház
B02	43	lakásos József utcai szociális bérház
B03	28	lakásos Magdolna utcai szociális bérház
B04	35	lakásos Vajdahunyd utcai szociális bérház
B05	30	lakásos Orczy úti szociális bérház

Corvin-Szigony Lakáscsere Program keretében épült lakások

C01	34	lakásos Práter utcai szociális bérház
C02	45	lakásos József utcai szociális bérház
C03	70	lakásos Magdolna utcai szociális bérház
C04	100	lakásos Vajdahunyd utcai szociális bérház

Nemzeti Eszközkezelő által épített lakások

D01	80	lakásos ócsai szociális családi házak
-----	----	---------------------------------------

melléklet II

ELEMENTAL

Chilei szociális lakásépítés

melléklet III

LAKÁSTÁRSASÁGOK

Holland szociális lakásépítés

melléklet IV

BREMER PUNKT

Új brémai szociális lakásépítési modell

melléklet V

72 LAKÁSOS SZOCIÁLIS BÉRHÁZ
a Magdolna negyedben

ESETTANULMÁNYOK

Kortárs magyar szociális lakásépítés példái

Önálló kutatás című tárgy keretében készült gyűjtés

SZABÓ Dávid

építész, doktorandusz

konzulens: KERÉKGYÁRTÓ Béla PhD

opponens: SIMON Mariann PhD

Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem

Építészmérnöki Kar

Építőművészeti Doktori Iskola

Budapest, 2014. június



fotó: PESTI András

megnevezés: 120 lakásos pécsi szociális bérház
cím: Pécs, Szántó Tibor utca
építész: PELÉNYI Margit
Pelényi Margit Stúdió - Duplán Kft.
RUPPERT Gábor (munkatárs)
finanszírozás: Állami Bérlet Program
megbízás: országos tervpályázat
építési költség: 646 000 000 Ft
megvalósulás: 2000 - 2003
kivitelező: Bayer Center Építőipari Kft.
publikáció: www.pmstudio.hu/munkak/lakoepuletek/02-2003.html
www.epiteszforum.hu/120-szocialis-berlakas-pecsett-a-kertvarosban
www.tranzit.epiteszforum.hu/hu/projekt/08/8.html
www.octogon.hu/epiteszet/pelenyi-margit-120-szocialis-berlakas-a-pecsett/

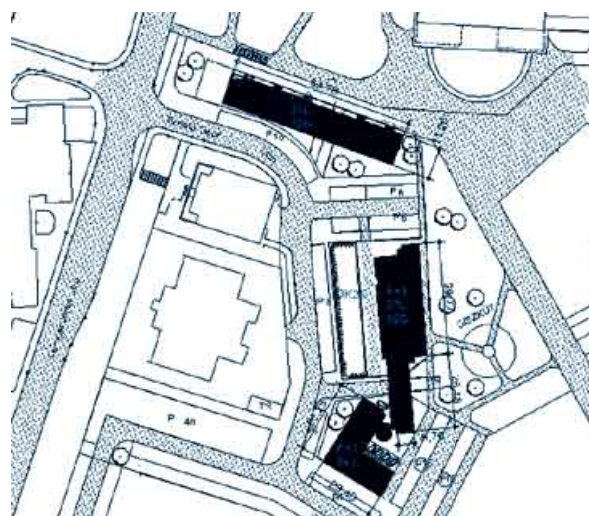
telekméret: n.a.
beépítés: szabadonálló
szintszám: FSZT + 3 emelet
szintterület: n.a.
beépítettség: n.a.
lakásszám: 120 lakás
lakásösszetétel: 1 szobás: ~30 m² / 55 db (46%)
1,5 szobás: ~40 m² / 65 db (54%)
közlekedési rend.: nyitott függőfolyosós / fogatolt
közösségi terek: -
kert: nagyméretű, nyitott
parkolás: 120 db / terepszinten és fedett parkolóokban
tároló: na.
egyéb: -

szövegrészlet:

SOMOGYI Krisztina: 20 szociális bérlet Pécsen, a Kertvárosban

„A lakások három - jól egybekomponált - épületben vannak. Pelényi szemléletére jellemző, hogy különböző, egyszerű és gazdaságos megoldások variálására törekedett a sivárság és a jellegtelenység elkerülése végett. A modernizmus értékeinek mély megélését mutatja, amilyen természetességgel válnak ezek a szerkezeti adottságok esztétikai elemmé a homlokzaton. Az északi épület város felőli oldalán a fogatolt elrendezés olvasható: a kiugró lépcsőházak vertikálisát a színezés tovább fokozza. Ezzel szemben a másik két (összekapcsolt) épület összképére - a folyosókról való megközelítésből adódóan - a vízszintes tagolás”

forrás: SOMOGYI Krisztina, Építészfórum (2003)



forrás: Építészfórum



forrás: Építészfórum

PROGRAMALKOTÁS

Az épület a Széchenyi Terv – Állami Támogatású Bérlakásprogramja keretében épült. Az önkormányzat 120 db lakás építését célozta meg. A feladatra országos tervpályázatot írt ki, melynek első díjazottja PELÉNYI Margit volt. A tervpályázat következménye, hogy a programalkotásba az építész nem vett részt, így a már a kezdeteknél szűkösen és zsúfoltnak tűnő programon nem lehetett változtatni.

TELEK

A pályázat helyszínéként, Pécs déli városrészét jelölték ki, mely az 58-as út mellett, a központtól távol, a városhatárában helyezkedik el. Közvetlen környezetében 80-as években épült 10 emeletes panelházak és közintézmények helyezkednek el. A környék alapvetően rendezett, nagy méretű zöldfelületekkel rendelkezik, az építést követően számos kereskedelmi egység települt a városrészbe. A helyszín egyetlen hátránya perifériális elhelyezkedése.

BEÉPÍTÉS

A terv erőssége a 120 lakás három, eltérő megjelenésű tömbre történő szétválasztása. Ezáltal szellős, jól benapozott, egyedi megjelenésű, szabadonálló beépítés jött létre. Minden egyes tömbnek eltérő a közlekedési rendszere, az egyiknek fogatolt, a másiknak középfolyosós, a harmadiknak függőfolyosós. Építész szemmel a függőfolyosós elrendezés tűnik a legszellősebbnek, a legjobban használhatónak, a bérlők azonban kevésbé kedvelik, mert a szomszédok az ablakuk előtt közlekednek, esőben és télen pedig csúszóssá válnak a közlekedő felületek.

SZINTSZÁM

Mindhárom tömb földszint + 3 emeletes, azonban csak a függőfolyosós épületrészben található lift. A tereplejtés miatt garázsok találhatóak két tömb alatt. Mindhárom tömbnél a földszinten is lakások helyezkednek el. Összességében nagy léptéke ellenére a beépítés szellős marad.

LAKÁSSZÁM

A 120 lakást az egyedi beépítés okosan bontja le három tömbre, három külön megközelíthető, egyedi megjelenésű épületrészre. Így nem érződik sűrűnek, az egyébként soknak számító 120 db lakás. Ahol azonban mégis tetten érhető a nagymértékű lakásszám az a lakóközösségen belüli feszültségek. Egyszerűen a 120 család esetében több a probléma, több a súrlódás, több a problémás egyén, amit az építészeti elrendezés már nem képes kompenzálni.

LAKÁSMÉRET, LAKÁSELRENDEZÉS

A lakásszám mellett az épület legkritikusabb pontjának a lakások kis mérete tekinthető, kétféle lakástípusból építkeztek a beépítés, egy ~30 m²-es garzonokból és egy ~40 m²-es másfélszobás lakásokból. A lakásokkal a legfőbb probléma, hogy nem nyújtanak megfelelő méretű lakóteret egy átlag négyfős család számára, ezáltal előrevetítik, hogy vagy zsúfoltak lesznek a lakások, vagy csak idősek, egyedülálló, gyermektelen párok számára nyújt megoldást. Szerencsésebb lett volna, ha a programalkotás során változatosabb lakásösszetétel jön létre, ezáltal a társadalom szélesebb rétegei számára nyújthatott volna lakhatást. Ezentúl azonban a lakások elrendezése jó, mindegyik jól tájolt, a nagyobb lakások átszellőztethetőek.

KÖZÖSSÉGI TEREK

Az épület programalkotásán látszik, hogy a hazai szociális lakásépítés egyik első kortárs példája, itt még a pályázati kiírásban nem jelent meg semmilyen közösségi funkció. Ennek hiányát, azonban ellensúlyozzák a környező nagyméretű zöldfelületek.

KERT

Az épület szabadonálló jellegéből és városszéli elhelyezkedéséből adódóan alapvetően rengeteg zöldfelület veszi körül. Ezt az érzetet csak tovább erősíti a beépítésből adódó kis belső kert, amit a lakók ápolnak és varázsolják kis ligetté.

PARKOLÁS

A szellős beépítésből adódóan a parkolók elhelyezése itt nem jelentett akkora kihívást, mint az a belvárosi szituációkban megszokott. A szükséges parkolóhelyek alapvetően a felszínen kaptak helyet, két parkolóban a három tömb közvetlen környezetében, és néhány garázs is kialakításra került az épületek alatt a tereplejtésből adódóan. Azonban itt is megjegyezhető, hogy a városszéli elhelyezkedés ellenére is a parkolóhelyek töredékét használják a bérlők.

MŰSZAKI MEGOLDÁSOK

Az épület alapvetően hagyományos építőanyagokból (vasbetonváz, vázkerámia falazat, vakolat) építkeztek, azonban számos helyen érzékenyen természetes anyagok (faárnyékolók, fa külsőnyílászárók) egészítik ki a látványt. Az épület komoly problémája, hogy rendkívül rossz minőségben készült el a kivitelezés. Az alig 15 éves épületről számos helyen hiányzik a vakolat, áznak a függőfolyosók, vizesednek a külső falak, fakulnak a különböző színű festések. Meglepő módon a kezeletlen faszervezetek viselik legjobban az idő múlását.



forrás: Építészfórum

megnevezés: 36 lakásos szentendrei szociális bérház

cím: Szentendre, Kálvária út

építész: VIZÉR Péter, DÉNES Tibor
X.Y.Z. Építész Stúdió Kft.

finanszírozás: Állami Bérlet Program

megbízás: közvetlen megbízás

építési költség: 170 000 Ft/m²

megvalósulás: 1999 - 2003

kivitelező: ENTAZISZ Kft.

publikáció: www.epiteszforum.hu/szocialis-lakoegyuttas-36-uj-lakas-szentendren

telekméret: n.a.

beépítés: szabadonálló

szintszám: FSZT + 3 emelet

szintterület: n.a.

beépítettség: n.a.

lakásszám: 36 lakás

lakásösszetétel: 1 szobás: 11 db (30%)

1,5 szobás: 19 db (53%)

2,5 szobás: 6 db (17%)

lakások átlag mérete 35m²

közlekedési rend.: nyitott függőfolyosós

közösségi terek: széles közlekedőterületek

kert: nagyméretű, zárt

parkolás: telken kívül, felszínen

tároló: pinceszinten közös tároló

szövegrészlet - VIZÉR Péter, DÉNES Tibor: Szociális lakóegyüttes, 36 új lakás Szentendrén

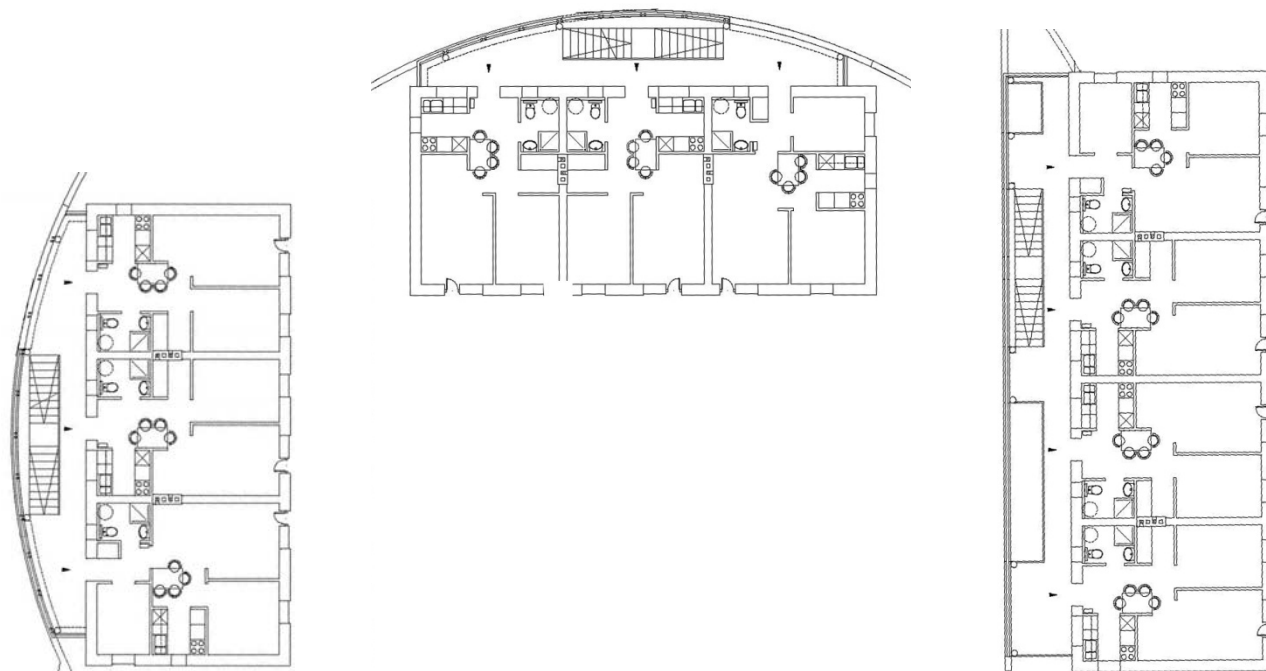
„A három, egyenként 12 lakást tartalmazó épületet úgy helyezték el, hogy a lehető legnagyobb belső zöldfelületet illetve építmények közötti távolságot nyerjék a belső udvarban. Az épületek közlekedő terei így észak felől a telekhatárra illeszkednek, míg a lakóterek a kedvező tájolás, valamint a belső udvar felé fordulnak.

Az együttest egyetlen, egyszerű és karakteres elem, a bontott téglából falazott, nyílásokkal tagolt, vakolatlan íves kerítés fogja össze. A kerítés a „hártya”, amely elválasztja a lakóegyüttest a heterogén környezettől (nagy forgalmú út, családi házas övezet, lakótelep, intézményi területek) és kellően intim belső tereket teremt. A kerítés anyagától és textúrájától elütő másik anyag a fa, aminek használatával igyekeztek oldani a zártságot, és a két anyag kölcsönhatásával „dinamizálni” a hatást. A farácsok így nem csak árnyékolnak és védnek az időjárás viszontagságai ellen, de önálló térelhatároló funkciót is betöltenek.”

forrás: Építészfórum (2003)



forrás: Építészfórum



forrás: Építészfórum

PROGRAMALKOTÁS

Az épület a Széchenyi Terv – Állami Támogatású Bérlakásprogram keretében épült. Az önkormányzat a kijelölt telekre minél több lakás elhelyezését célozta meg. A feladatra VIZÉR Péter és DÉNES Tibor építészeket kérték fel. A végleges program 36 db 1,5 szobás lakást tartalmazott.

TELEK

Az építésre kijelölt terület a város egyik kevésbé frekvenciált részén, de a központtól nem messze, lejtős területen található. Környezetében 80-as években épült 5 emeletes panel épületeket, családi házakat, közintézményeket, valamint a később felépült uszodát találunk.

BEÉPÍTÉS

A programban szereplő 36 lakás, alpból sem sok, viszont a tervezők a lakásokat három tömbre osztva, tovább erősítik a beépítés emberi léptékét. Az így kialakuló, egységes ív mentén szerveződő 3 szabadonálló tömb egy felnyíló, keretes beépítést hoz létre, ahol mindhárom tömb dél-délkeleti tájolású és az azonos irányú panoráma (városközpont, Duna) felé fordul. Az íves beépítés kívülről egységes zárt tömeget hoz létre, belülről nagyméretű, jól használható belső kertet eredményez. A beépítés jól benapozott, átszellőztethető lakásokat hoz létre.

SZINTSZÁM

A tereplejtésből adódóan a két tömb földszint + 3 emeletes, egy pedig egy szinttel alacsonyabb. Mindhárom tömb függőfolyosós elrendezésű, külön lépcsőházzal (lift nélkül) és külön bejáratokkal rendelkezik.

LAKÁSSZÁM

A programban szereplő 36 lakás alapvetően garantálta az emberi léptékű beépítést, amit tovább erősített az épület három tömbre történő felosztása. Az így kialakuló 3 db 12 lakásos „önálló” társasház magában hordoz egyfajta személyes, barátságos lakókörnyezetet.

LAKÁSMÉRET, LAKÁSELRENDEZÉS

A lakások átlagos mérete 35m², mely háromféle elrendezésből adódik, vannak egy, 1,5 és 2,5 szobás lakások.

A lakások feszes méretét ellensúlyozza az átszellőztethető elrendezés, a földszinti lakáshoz tartozó saját terasz és a széles függőfolyosók melyeket előszobaként, nyári nappaliként használnak a bérlők.

KÖZÖSSÉGI TEREK

Ebben az épületben sincs közösségi helyiség, azonban az említett széles és farúccsal védett közlekedők helyet biztosítanak a találkozásnak, közösségi életnek. Az egyes tömbök pincszintjén közös tárolók kaptak helyet.

KERT

A „keretes” beépítés bensőséges kertet zár körül, mely alkalmas a kikapcsolódásra és a gyermekek számára a biztonságos játékra. Azonban valamilyen oknál fogva a lakók nem nagyon használják a kertet, sőt nem is nagyon tartják rendben.

PARKOLÁS

A városszéli jellegből adódóan a parkolók elhelyezése nem jelentett akkora problémát, mint belvárosi szituációban megszokott. A szükséges parkolóhelyek a felszínen kaptak helyet a telek utcafronti részén.

MŰSZAKI MEGOLDÁSOK

Az épület alapvetően hagyományos építőanyagokból (vasbetonváz, vázkerámia falazat, vakolat) építkezik, azonban számos helyen természetes anyagok (faárnyékolók, bontott téglás falburkolat) egészítik ki a látványt. Az épület műszaki szempontból alapvetően rendben van, látszik rajta, hogy a bérlők vigyáznak a közös területekre is és karbantartják azokat. Az épület a kivitelezés előtt többszöri áttervezésre (költségcsökkentés miatt) került, így alakult ki lakásonkénti egyedi, konvektoros, korszerűtlen fűtése.

ANYAGHASZNÁLAT

Alapvetően egy nagyon egyedi és emberi léptékű épületegyüttes, melyet áthat a tervezők megannyi egyedi és érzékeny megoldása. Kiemelendő a természetes anyagok használata, a széles közlekedők falamellás burkolata és az épület egyéb részein fellelhető bontott téglaburkolatok látványa.



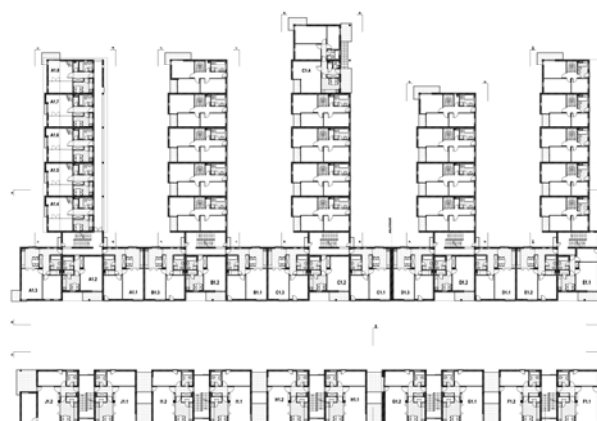
forrás: www.meonline.hu

megnevezés:	116 lakásos csepeli szociális bérház	telekméret:	n.a.
cím:	Budapest XXI. kerület, Csepel, II. Rákóczi Ferenc utca 93-105.	beépítés:	szabadonálló
építész:	CSERNYÁNSZKY Gábor RADIUS Építésműterem Kft.	szintszám:	FSZT + 3 emelet + pince
finanszírozás:	Állami Bérlet Program	szintterület:	nt. 12.130 m ² (lakás nt. 7.280 m ²)
megbízás:	közvetlen megbízás	beépítettség:	n.a.
építési költség:	n.a.	lakásszám:	116 lakás
megvalósulás:	2000 - 2003	lakásösszetétel:	1-1,5 szobás: 36 db (31%) 2-2,5 szobás: 61 db (52%) 3-3,5 szobás: 16 db (16%)
kivitelező:	Hérosz Rt.	közlekedési rend.:	fogatolt / nyitott függőfolyosós
publikáció:	www.epiteszforum.hu/budapest-xxi-csepel-rakoczi-tomb-i-1-utem	közösségi terek:	- (11 üzlet)
		kert:	nagyméretű, nyitott
		parkolás:	70 db fedett módon, épület alatt 46 db terepszinten
		tároló:	lakásonként 1 db

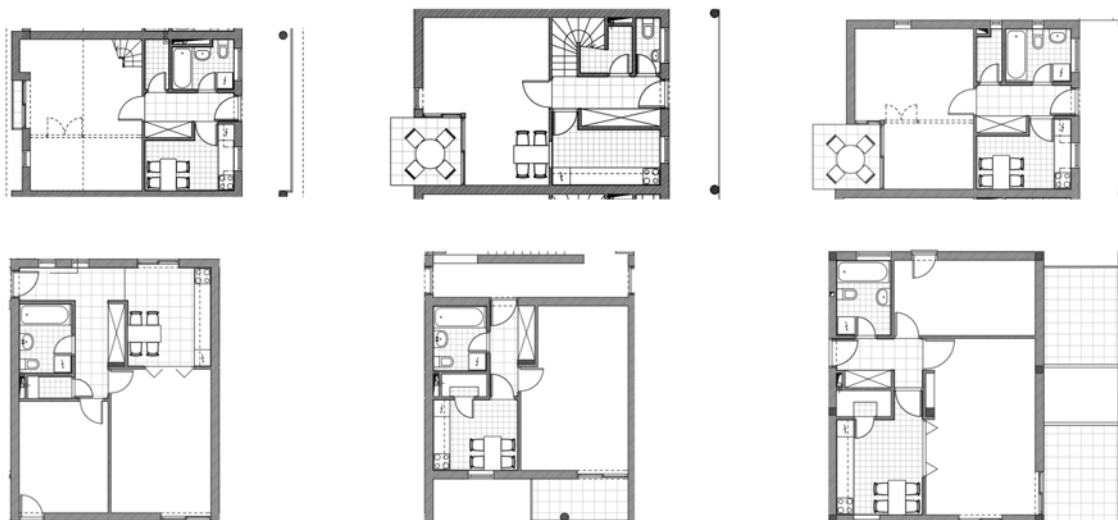
szövegrészlet - BUI DOSÓ Győző: A kéz három ujjá – bevezető sorok egy új, csepeli, önkormányzati bérház épületegyütteséhez

„Két félnyereg tetős tömeg egy hosszirányú (észak-déli), belső, süllyesztett parkoló-utcát fog közre, és ez az épületepár három, változó hosszúságú keresztzárnyal egészül ki. ... Erős, karcos telep ez; a redukált, a mögöttes funkcióknak alárendelt homlokzatokon telített vörös vakolat-bőr feszül. Nem tudok nem asszociálni Itália 18-19. századi „nápolyi vörös” városaira, a „vörös Bécs” Hof-jaira és Aldo Rossi talán mindkettőre utaló, rendre visszatérő, és jórészt papíron maradt, telibe-színes, (több értelemben is vörös) építészetiére. Ezeket a megkerülhetetlenül historikus ízeket ellenpontozza a trapézlemez tető ipari tárgyilagossága. Mint ahogy talán a telepítés és a telep rezignáns utópikus vonásait egy, a kivitelezés valóságát elfogadó, az anyagok, építési-rendszerek realitásait könnyörtelenül vállaló tervezői magatartás egyensúlyozza ki.”

forrás: BUI DOSÓ Győző, Építészforum (2003)



forrás: CSERNYÁNSZKY Gábor



forrás: CSERNYÁNSZKY Gábor

PROGRAMALKOTÁS

A helyi önkormányzatnak nem volt elsődleges célja bérlakások építése. A megújított szabályozási terv lakófunkciót (szociális) írt elő a városközpont közelében, valamint ez az időszak egybe esett a Széchenyi Terv – Állami támogatású bérlakásprogramjával, így az önkormányzat felkérte a szabályozás készítő iroda építészt, CSERNYÁNSZKY Gábort egy szociális lakásokat tartalmazó beépítés megtervezésére. Az önkormányzatnak nem volt pontos elképzelése a lakásösszetételről, így az építész szabadkezelt a programalkotás terén. A programalkotás során fontos előképeknek tekinthetők a bécsi szociális lakásépítések. A program végül kivételesen sokféle lakástípust eredményezett, garzontól egészen a 3,5 szobás lakásig.

TELEK

Az épület számára kijelölt telek közel a városközponthoz helyezkedik el, közvetlenül a HÉV vágányai és a később megépült csepeli gerincút között. Az épületet komoly zajterhelés éri, melyre reagál a tervezett beépítés.

BEÉPÍTÉS

A beépítést öt különálló, a gerincúttól visszahúzott tömb és azokat egy hatodik, a HÉV vágányok felől lezáró tömb alkotja, így reagálva a kétirányú zajterhelésre. Az öt „ujj” és a keresztirányú hatodik tömb között kialakuló sétány, a HÉV vágányokkal párhuzamosan védett közteret hoz létre, ahová befolyik a városi élet. A gerincút felőli beépítetlen terület gazdag kertnek ad helyet.

SZINTSZÁM

A tömbök alapvetően földszint + kétszintesek, melyeket néhol galéria szint egészít ki. Az utcafronton álló tömb magasabb egy szinttel (zajvédelemből kifolyólag), továbbá ezalatt található egy süllyesztett garázs szint is. A tömbök közlekedési rendszer vegyes, az utcafronti fogatolt, a többi oldalfolyosós. A tömbök egyikében sincs lift, az akadálymentes lakások az egyik szélső szárnyban kaptak helyet, ahol a megközelítés az utca szintjén történik. Külön érdekesség, hogy a lakások nagy része duplex elrendezésű.

LAKÁSSZÁM

A nagyméretű telek és a szellős, alacsony beépítés jól leplezi a magas, 116 darabos lakásszámot.

LAKÁSMÉRET, LAKÁSELRENDEZÉS

Az épület nagy előnye a rendkívül széles lakásösszetétel, mely garzontól egészen a három és fél szobás lakásig terjed, ezáltal nagyon széles társadalmi réteget képes elérni. Továbbá a lakások nagy számából adódóan a családi állapot megváltozásával (újabb gyermek vagy kirepülő gyerekek), létrejöhet a házon belüli mobilitás.

KÖZÖSSÉGI TEREK

Az épületben nincs külön közösségi helyiség, azonban a beépítés számos fedett nyitott teret hoz létre, melyek alkalmasak közösségi aktivitások befogadására. Továbbá érdekes szituációt hoz létre a belső utca, mely több üzlethelyiségnek ad helyet. Minden lakáshoz a parkoló szinten egy-egy tároló tartozik.

KERT

Az öt párhuzamos tömb között és mögöttük nagyméretű, jól használható kert alakult ki, melyet sűrűn benőtt a növényzet. A méreténél fogva alkalmas pihenésre, kertészkedésre, gyerekek számára a biztonságos játékokra.

PARKOLÁS

A szükséges parkolók két helyen kerültek elhelyezésre. Egyrészt az utcafronti tömb részben nyitott pincés szintjén, másrészt a gerincút mentén kialakított felszíni parkolóban.

MŰSZAKI MEGOLDÁSOK, ANYAGHASZNÁLAT

Az épület hagyományos építőanyagokból (vasbetonváz, vázkerámia falazat, vakolat) építkezik. Karakteres megjelenését a vörös színű vakolat adja, melyet a földszinten könnyen tisztítható, vandál-biztos, szerelt burkolat egészít ki.



fotó: RÁTH Miklós

megnevezés: 116 lakásos pécsi szociális bérház

cím: Pécs, Kőhíd tér

építész: RÁTH Miklós

Kruppa Építésziroda Kft.

finanszírozás: Állami Bérletlakás Program

megbízás: országos tervpályázat

építési költség: n.a.

megvalósulás: 2003 - 2006

kivitelező: n.a.

publikáció: www.epiteszforum.hu/116-szocialis-berlakas-pecsett

www.echopecs.hu

telekméret: 6.448

beépítés: szabadonálló

szintszám: FSZT + 3 emelet + mélygarázs

szintterület: br. 9.456 m² / nt. 6.259 m²

beépítettség: 2.495 (38%)

lakásszám: 116 lakás

lakásösszetétel: 1,5 szobás: 46 m² / 46 db (40%)

2,5 szobás: 55 m² / 70 db (60%)

közlekedési rend: fogatolt

közösségi terek: - (iroda, babakocsi tároló)

kert: tömbök által körülzárt

parkolás: 55 db mélygarázsban

79 db terepszinten

tároló: lakásonként 1 db

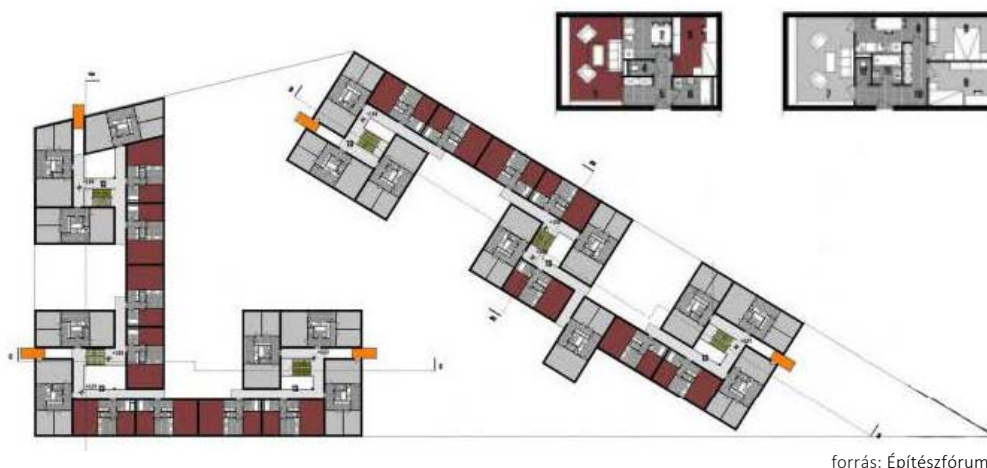
szövegrészlet - OKRUTAY Miklós: Szociális, törölve

„A terv markánsan önálló gondolatokat vet fel, tulajdonképpen egyedülként a résztvevők között. A villaszerű módon telepített együttes kétszer három, közel négyzetes alaprajzú tömbből áll, a négyzetes „hasábokat” alacsonyabb tömegek fűzik össze. Sajátos lakótelep-parafrazissal van dolgunk, az egyes épületek mintegy úsznak az őket körülvevő, elvonulásra alkalmas kertet nem formáló parkban, a növényzet itt leginkább egyfajta kellemes díszletként jelentkezik. Ahogy a külső terek nem szolgálják az itt élők közösséggé formálódását, ugyanúgy az épületek belső szervezése is ez ellen hat. A lakások a tömbök tengelyében vezetett zárt lépcsőházakból nyílnak, így a közlekedőterek arányával együtt a találkozások lehetősége is a minimálisra csökken. Hasonlóan az individuális igények megélését segítő elem a felső szinteken lévő lakásokhoz tartozó tetőkert is. Az együttes határozott erényei, a játékos-könnyed formavilág, az üde homlokzatkezelés ellenére a tartalmi üzenet a meghatározó: az azonos társadalmi helyzeten alapuló, egyfajta fokozott érzékenység által előhívott közösség utáni vágy fölé a minél tökéletesebb elvonulás igényét helyezi.”

forrás: ECHO Kritikai szemle, Pécs 2004. március, 1. szám



forrás: Építészfórum



PROGRAMALKOTÁS

A három évvel korábban épült, PELÉNYI Margit által tervezett pécsi szociális bérlakásokhoz hasonlóan, ennél az épületnél is országos tervpályázatot írt ki az önkormányzat. A pályázatot RÁTH Miklós nyerte (PELÉNYI Margit 2. díjas lett) egy nagyon racionális elrendezésű, 6 tömbből álló pavilonos beépítéssel. A kiírás hasonlóan 120 db körüli lakásszámot írt elő, azonban méretük lényegesen nagyobb volt, domináltak a 2,5 szobás lakások.

TELEK

A pályázat helyszíne, a 2002-ben felépült PELÉNYI Margit által tervezett szociális bérlakások közvetlen szomszédságában álló telek, Pécs déli városrészében, távol a központtól. Környezetében 80-as években épült 10 emeletes panelházak és közintézmények helyezkednek el. A környék alapvetően rendezett, rengeteg zöldfelülettel bír, az eltelt idő alatt számos kereskedelmi egység települt a városrészbe. Egyetlen hátránya a perifériális elhelyezkedése a területnek.

BEÉPÍTÉS

A beépítést 6 azonos méretű tömb alkotja, melyek két csoportban helyezkednek el, a tömböket hídszerű tömegek kötik össze. A beépítés ötletesen és racionálisan használja ki a rendelkezésre álló helyet, a tömbök benapozottsága jó, azonban az összhatásában kissé feszes a tömegalakítás. Az elrendezésből adódóan egy jól használható, világos köztér, teresedés alakul ki a beépítés központi részén. A tömbök közlekedési rendszere fogatolt, szintenként 5-6 lakás található. A lakások mindegyike világos, nagy részéből jó kilátás adódik és jól átszellőztethetőek. Azonban a lakások egy részénél átlátások adódnak, nem minden lakás átszellőztethető és egyrészt északra tájolt.

SZINTSZÁM

Mind a hat tömb földszint + 3 emeletes, pincszinteken tároló és mélygarázs található. A 6 lépcsőház egyikében nincs lift.

LAKÁSSZÁM

A 116 db lakás sok és ez érződik is a beépítésen, annak ellenére, hogy az épület hat tömbre történő lebontása ötletes megoldás. A 20 lakásból álló tömbök, szintenként az 5-6 egység ugyan emberléptékű hatást kelthet, azonban a fogatolt elrendezésű lépcsőházi terek nagyon sterilizáló és személytelenné teszi a megérkezést és korlátozza az átszellőztethetőséget.

LAKÁSMÉRET, LAKÁSELRENDEZÉS

Az épület alapvetően két lakástípusból építkezik, 1,5 és 2,5 szobás lakásokból. Meglepő módon a nagyobb lakásból van több, talán ez által próbálják kiegyensúlyozni a szomszédos épület

kisméretű lakásállományát. A lakások lerendezése is megfelel az elvárásoknak, egyetlen probléma a képletszerűen kiosztott lakásegységekkel, hogy egy-egy elemnél felmerül az átlátás problémája, továbbá egy-egy elem nem átszellőztethető.

KÖZÖSSÉGI TEREK

Az épületben nincs külön közösségi helyiség, azonban a fedett, világos lépcsőházak alkalmasak a közösségi élet befogadására. A lakásokhoz a pincszinten egy-egy tároló tartozik.

KERT

Az épület városszéli jellegéből adódóan rengeteg zöldfelület veszi körül. Továbbá a 6 tömb által körülzárt udvar, benne játszótérrel biztonságos teret ad a gyerek számára a kapcsolódásra.

PARKOLÁS

A szükséges parkolóállások részben az épület tömbjei alatt kaptak helyet (55db), részben pedig a felszíni parkolóban (79db). Látszólag azonban mindkét helyen kihasználatlanok az állások.

ANYAGHASZNÁLAT

Az épület szinte csak két karakteres építészeti elemmel dolgozik: az egyik az ötletes beépítés és tömegalakítás, a 6 önálló (hidakkal összekapcsolt), fehér tömeg, valamint a színes, eltolható, fém homlokzati árnyékolók rendszere, melyet látszólag intenzív használatban vannak. Érdekes összehasonlítani a szomszédos épülettel, ahol a kivitelezés során elmaradtak az eltolható faárnyékolók és szinte az összes lakásnál a bérlők utólag fehér műanyag redőnyöket szereltek fel.

ÜZEMELTETÉS

A szomszédos épülethez hasonlóan itt sincs a háznak gondnoka, az üzemeltető pedig nem végzi el a rendszeres karbantartásokat (2014-es épületlátogatás alapján). Legszembetűnőbb a lépcsőházak bejáratánál elének tároló látvány, az üveg bejárati ajtó egy része be van törve, kilincs szinte sehol sincs, a zárok hol vannak, hol nincsenek. A kaputelefon szinte sehol sem üzemel, van, ahol már fent sincs a falon. A közös közlekedők sincsenek a legjobb állapotban, főként az alsó szinteken, ahol falfirkát tömegei borítják a falakat. A felsőbb szintek közös területei azonban alapvetően rendben vannak. Érdekes, hogy az elhanyagolt közös területek ellenére, szinte minden lakás bejáratának közvetlen környezete rendezett volt, legtöbb helyen színes lábtörő, virág és ajtódísz tette otthonosabbá a képet.



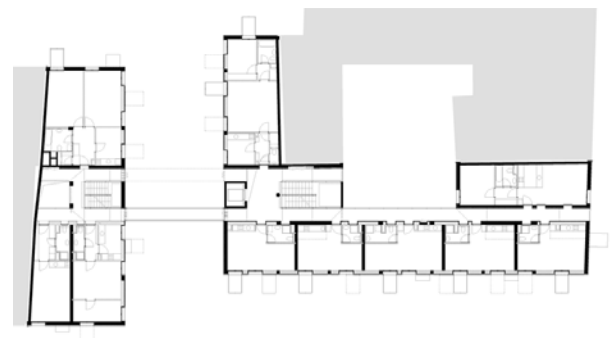
fotó: BATÁR Zsolt

<i>megnevezés:</i>	44 lakásos Práter utcai szociális bérház	<i>telekméret:</i>	1.218 m ²
<i>cím:</i>	Budapest VIII. kerület, Józsefváros, Práter utca 30-32.	<i>beépítés:</i>	zárt sorú
<i>építész:</i>	KIS Péter, VALKAI Csaba	<i>szintszám:</i>	FSZT + 6 emelet + mélygarázs
	PLANT ATELIER PETERKIS Kft.	<i>szintterület:</i>	n.a.
	TARR Ivett, SARUSI Kis János, ÜKÖS Tamás, BALÁZSA Gábor, DIVINYI Gábor, Barbora TUCKOVA (munkatársak)	<i>beépítettség:</i>	660 m ² (54%)
<i>finanszírozás:</i>	Corvin-Szigony Lakáscsere program	<i>lakásszám:</i>	44 lakás
<i>megbízás:</i>	országos tervpályázat	<i>lakásozsetétel:</i>	1 szobás: 27-32 m ² / 23 db (52%) 1,5 szobás: 42 m ² / 6 db (14%) 2 szobás: 47-63 m ² / 15 db (34%)
<i>építési költség:</i>	n.a.	<i>közlekedési rend.:</i>	nyitott függőfolyosós / fogatolt
<i>megvalósulás:</i>	2005 - 2008	<i>közösségi terek:</i>	- (3db üzlet, 2db iroda)
<i>kivitelező:</i>	HÉROSZ Zrt.	<i>kert:</i>	kisméretű, zárt
<i>publikáció:</i>	www.plant.co.hu/hu/cards/view/59 www.epiteszforum.hu/onkormanyzati-lakoepulet-a-prater-utcaban www.archdaily.com/93496/prater-street-kis-peter-epiteszmuterme	<i>parkolás:</i>	27 db mélygarázsban
		<i>tároló:</i>	lakásonként 1db (1m ²)

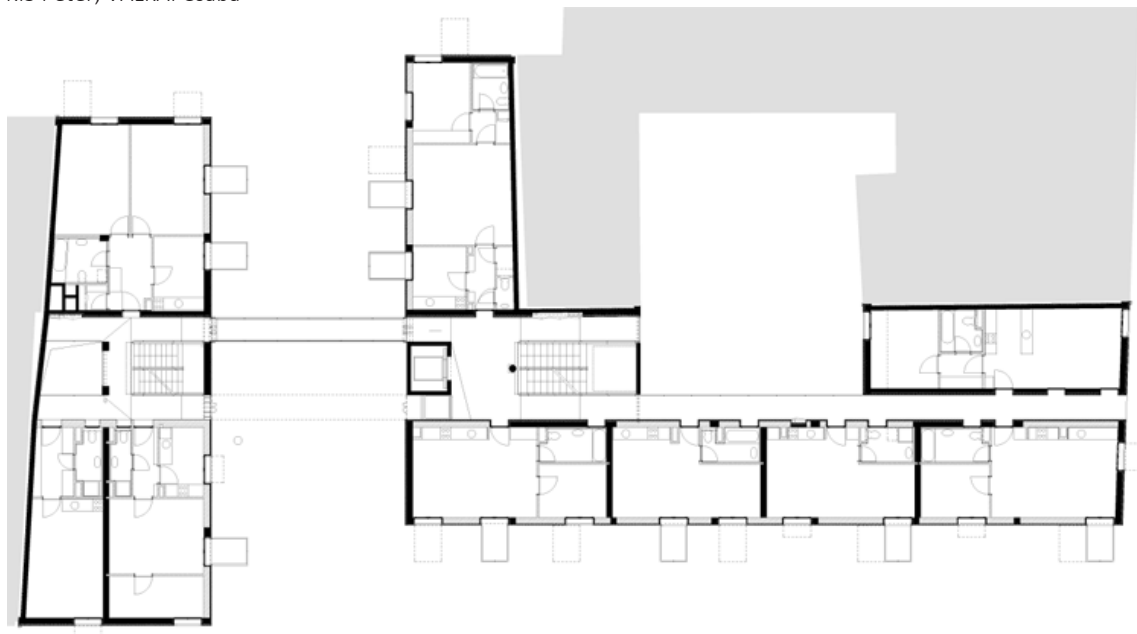
szövegrészlet - KIS Péter, VALKAI Csaba: Önkormányzati lakóépület a Práter utcában

„A lehető legérzékenyebb módon reagáltunk a szomszédos épületek tömegformálására. Ezzel szándékoztuk elérni, hogy az épület több értelemben is beépüljön a környezetébe. Kétféle módon egészítettük ki a tervezési területet körülölelő tömböt. A tervezett beépítés letakarja a tűzfalakat, ugyanakkor az épület tömegének formálása megidézti őket. A szomszédos épületek kubusait az új tömeg befejezi, ugyanakkor anyagában (tégla) jelzi a váltást. Elhatározott szándékunk volt nemcsak a telek, hanem az azt körülvevő tömb és tágabb környezetének fejlesztése. A beépítés módja egy belső kertet hoz létre (hagy életben), amely látványban kapcsolódik az utca és a tömb-belső teréhez is... A belső kerthez kapcsolódóan olyan közösségi tereket hoztunk létre, amelyek kiegészíthetik a viszonylag kis lakások egyszerűbb funkcióit.”

forrás: KIS Péter, VALKAI Csaba, Építészfórum (2008)



forrás: Építészfórum



forrás: Építészfórum

PROGRAMALKOTÁS

Az épület a Corvin-Szigony Lakáscsere Program keretében épült. A program célja a Corvin-Szigony Projekt során elbontott századfordulós lakások igény szerinti újépítésűekre történő cseréje volt. Az újépítésű lakások esetében alapelve volt, hogy az egykori bérlők és tulajdonosok akkora méretű ingatlant kapjanak vissza, amekkora az elbontásra ítélt lakásuk volt. Ezáltal meglehetősen kisméretű lakások jöttek létre, hiszen a századfordulón a környéken épült lakások általában szoba-konyhás, 25-30m²-esek voltak. Azonos programmal öt (egyszerre meghívásos és nyílt) tervpályázatot írt ki a kerület, öt különböző helyszínre. A Práter utcai telekre KIS Péter és VALKAI Csaba által beadott tervet részesítette 1. díjban a zsűri. A kerület pár évvel korábban építetett szociális bérlakásainak üzemeltetési tapasztalatai is beépültek a programalkotás folyamatába.

TELEK

A belvárosi szituációból adódóan szűk foghíjtelek lett kijelölve a feladatra, körülötte 4-6 szintes századfordulós épületekkel. Előnye a déli tájolás és a sarok szituációs elhelyezkedés, továbbá a jó tömegközlekedési kapcsolatok és az új fejlesztésű beépítések (kereskedelem, vendéglátás) közvetlen szomszédsága.

BEÉPÍTÉS

A terv legnagyobb erőssége és hátránya is egyben a szomszédos tűzfalakra tapadó, 4 tömbre szakadó beépítés. A választott beépítés egyrészt szellős, jól benapozott, az udvart a köztérrel összekapcsoló szituációt hoz létre. Másrészt túlzottan feldarabolja a tömeget, megnöveli a közlekedő területeket és megsokszorozza a lakások lehűlő felületeit. Ezek a tulajdonságok megnehezítik a hosszú távú fenntartást egy szociális bérház esetében.

SZINTSZÁM

Az épület a szomszédos házak párkánymagasságához igazodva földszint + 4-6 emelet magas. A szűk utca és belső kert miatt nem minden lakás kap megfelelő mennyiségű fényt. Az épület súlypontjában lift található, mely segítségével az összes lakás elérhető. A ház alatt egy szint mélygarázs található, ahol minden lakáshoz 1 m²-es tároló tartozik.

LAKÁSSZÁM

Az épület 44 db lakása nem sok. A kis lakásszámból adódó személyes jelleget tovább erősíti az épület két tömbre történő felbontása, így lépcsőházanként - szintenként 4-6 lakás található. Az épület ötletes közlekedési rendszere (hol fogatolt, hol oldalfolyosós, hol középfolyosós) is rásegít az egyedi jellegre.

LAKÁSMÉRET, LAKÁSELRENDEZÉS

A beépítés egyedi jellegéből adódó hátrányok legjobban a lakások alaprajzain érhetőek tetten. A 4 tömbre széteső beépítés lakásai nehezen rendezhetők be, van néhány zsákszobás elrendezés; van néhány, ami nem szellőztethető át; van pár, ami nem kap elég fényt; másutt átlátások vannak, míg mások túlzottan nagyok ahhoz képest, hogy mennyire használhatóak. Mindennek ára van, a karakteres beépítésé ez volt.

KERT

A telek beépítetlen területének nagy részét a köztérhez csatolt burkolat „előkert” foglalja el. A két tömb közé szorult terület rendezett, zárt belső kerként funkcionál. A beépítésből adódóan a kis belső kert látványban összekapcsolódik a tömbbelsővel és utca terével, ezáltal méreténél lényegesen szellősebb hatást kelt. A minimális belső kertet ~40 m²-es burkolt tetőterasz egészíti ki.

MŰSZAKI MEGOLDÁSOK, ANYAGHASZNÁLAT

Az épületnek karakteres, monolitikus megjelenést ad a sötétbarna ragasztott kerámia burkolat, mely hálós elrendezésében nem próbál meg téglakötést mímelve archaizálni, hanem felvállalja „tapéta” jellegét. Ez a burkolat egyrészt szerencsés választás, mert kedvező költségű, karakteres, időjárás- és időálló, azonban a sötét színével depresszív hatást kelt (nem feltétlenül a benne lakók számára, sokkal inkább szomszédok házakban élőknek). Hasonlóan megkérdőjelezhető a hidak létjogosultsága, melyek egyedi építészeti megjelenést kölcsönöznek, azonban esős vagy havas időben korlátozottan használhatóak. Nem véletlenül nyert az épület számos építészeti elismerést; karakteres beépítésével, egyedi megjelenésével, ötletes megoldásaival ritka építészeti értéket képvisel. Azonban számos építészeti döntés a használhatóság rovására ment, mely szociális bérház esetében nehezen tolerálható.



foto: BUJNOVSZKY Tamás

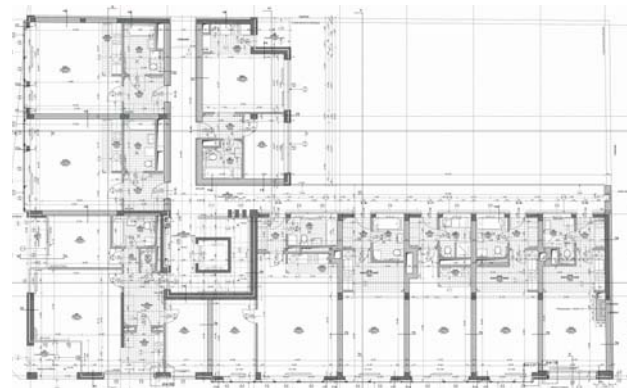
megnevezés: 43 lakásos József utca szociális bérház
cím: Budapest VIII. kerület, Józsefváros,
József utca 47.
építész: SZÉCSI Zoltán, VÁNCZA László
BANITZ László, FÁBIÁN Gábor, FÖLDESI
István, NÉMETH Márton (munkatársak)
finanszírozás: Corvin-Szigony Lakáscsere program
megbízás: országos tervpályázat
építési költség: 900 .000 .000 Ft (280.000 Ft/m²)
megvalósulás: 2005 - 2008
kivitelező: HÉROSZ Zrt.
publikáció: ww.epiteszforum.hu/berhaz-a-jozsef-utcaban

telekméret: 775 m²
beépítés: zárt sorú
szintszám: FSZT + 5 emelet + pince
szintterület: br. 2.130 m² / nt. 3.200 m²
beépítettség: n.a.
lakásszám: 43 lakás
lakásösszetétel: 1-1,5 szobás: 27-40 m²/32db (73%)
2 szobás: 56-62 m²/7db (17%)
3 szobás: 77 m²/4db (10%)
közlekedési rend: nyitott függőfolyosós / fogatolt
közösségi terek: tetőterasz, babakocsi tárololó
kert: füvesített parkoló, tetőterasz
parkolás: 21 db terepszinten, udvarban
tároló: lakásonként 1db

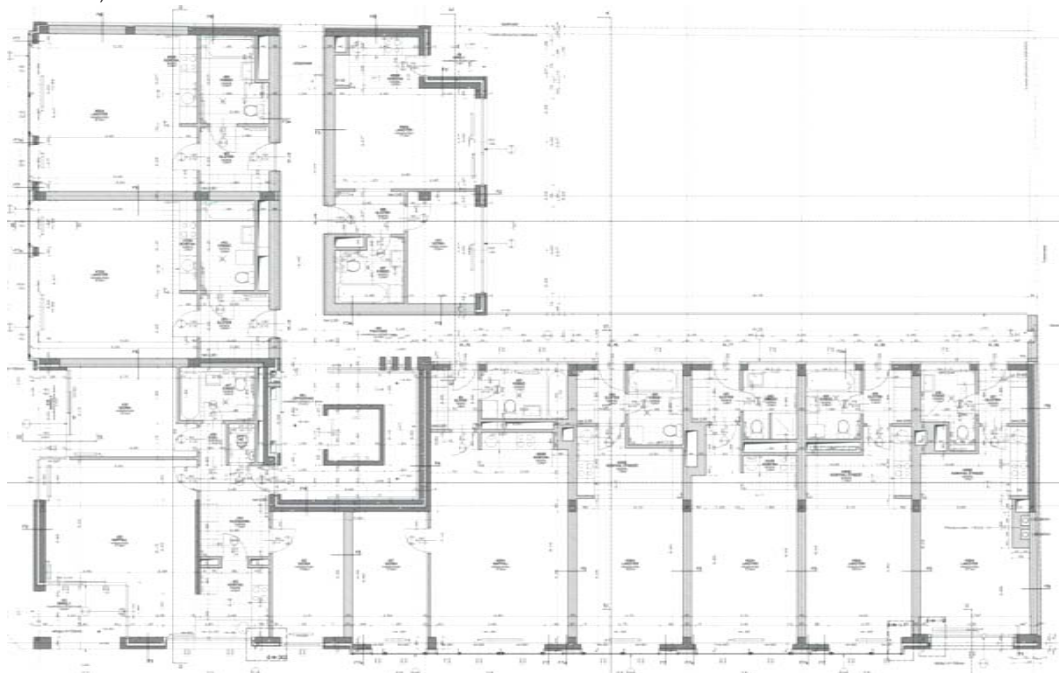
szövegrészlet

„A ház szerkesztése mérhetetlenül racionális: alkalmazkodik a szomszédos beépítésekhez és egy jövődöbéli tömbrehabilitáció egybefüggőudvaros, keretes beépítésének első futára. A tervezők nem igyekeztek villogni, közpénzből a közért terveztek. A ház egyszerű, de ötletes szerkesztése megteremti alapvető feszültségét: egymásnak futtatott közép és oldalfolyosós rendszer a csuklópontban a háromkarú már-már csigalépcső vonzerejű, szépen megfogalmazott lépcsőházzal. Ez a középső magból szétáramló szerkesztés rendezi a ház további részeit: míg az általános szinteken a függőfolyosó a környező belső udvarok panorámájába vezet, addig a középfolyosó egy lihfó méretű bevilágítóudvarra fut ki. Ez a kis udvar az alsóbb szinteken a folyosónak gyönyörű fényeket, hátteret ad, a felsőbb szinteken kilátást nyújt. Érdekes a központi, lépcső körüli mag szerkesztése is, mely alul egy kis boltnak felül a tetőn pedig egy közös terasz ad helyet. A ház szerkezetei is a racionalitást tükrözik.”

forrás: SZÉCSI Zoltán



forrás: SZÉCSI Zoltán



forrás: SZÉCSI Zoltán

PROGRAMALKOTÁS

Az épület a Corvin-Szigony Lakáscseré Program keretében épült. A program célja a Corvin-Szigony Projekt során elbontott századfordulós lakások igény szerinti újépítésűekre történő cseréje volt. Az újépítésű lakások esetében alapelve volt, hogy az egykori bérlők és tulajdonosok akkora méretű ingatlant kapjanak vissza, amekkora az elbontásra ítélt lakásuk volt. Ezáltal meglehetősen kisméretű lakások jöttek létre, hiszen a századfordulón a környéken épült lakások általában szoba-konyhás, 25-30m²-esek voltak. Azonos programmal öt (egyszerre meghívásos és nyílt) tervpályázatot írt ki a kerület, öt különböző helyszínre. A József utcai telekre SZÉCSI Zoltán és VÁNCZA László által beadott tervet részesítette 1. díjban a zsűri. A kerület pár évvel korábban építetett szociális bérlakásainak üzemeltetési tapasztalatai is beépültek a programalkotás folyamatába.

TELEK

A belvárosi szituációból adódóan szűk sarok-, foghíjtelek lett kijelölve a feladatra, közvetlen szomszédságában két földszintes épülettel, szemben 6-7 szintes épületekkel. Az 5 telek közül talán ennek a legjobb az elhelyezkedése, elérhető közelségben van a Nagykörút; az utca végén található a 4-6-os villamos Baross utcai megállója. Továbbá közvetlen környezete sincs annyira leromlott állapotban, mint a Középső-Józsefváros belső területei, a József utca pedig árnyas fáival a környék egyik leghangulatosabb utcája.

BEÉPÍTÉS

Az épület zártsorúan kapcsolódik a szomszédos földszintes épületekhez. A ház a telek nagy részét elfoglalja, így kissé sűrűnek érződik a beépítés, ami a környező új épületeket elnézve nem a terv hibája, sokkal inkább a szabályozás túlzottan megengedő jellegének. Összességében a két utcafronton beépített tömeg, valamint az egy központi lépcsőházzal összefűzött szintek egy nagyon racionális és jól működő beépítést eredményeztek.

SZINTSZÁM

Az épület földszint + 5 emeletes, valamint részben alapincézett (a pincésinten lakásonkénti tárolók találhatóak). A ház szintjeit lift köti össze.

LAKÁSSZÁM

Az épület 43 db lakása optimálisnak tekinthető, a beépítésből adódó kompakt tömegképzés, azonban mégis kissé feszes hatást kelt. Ezt a jelleget oldja a különböző minőség átmenti terek sokasága, széles oldalfolyosók, fedett/áttört tetőterasz, lakásokhoz tartozó loggiák, stb.

LAKÁSMÉRET, LAKÁSELRENDEZÉS

A racionális beépítés rendezett, jó elosztású, átszellőztethető alaprajzokat eredményezett. Egyetlen hibájuk talán csak a kisméretű lakások magas aránya (50%). A kis lakások mellett azonban találhatóak 2 és 3 szobás lakások is, melyek közül a legfelső szinten lévő három, kifejezetten jó adottságokkal rendelkezik (panoráma, saját tetőterasz).

KÖZÖSSÉGI TEREK

Az épületben nincs külön közösségi helyiség, azonban a nagyméretű (közel 100m²), fedett tetőterasz alkalmas számtalan közösségi aktivitás befogadására. A lakók kényelmét földszinti, zárt kerékpár- és külön babakocsi tároló szolgálja, továbbá a pincében lakásonkénti tároló. Ezen túl az épület földszintjén egy üzlethelyiség is helyet kapott.

KERT

A telek kismértékű, beépítetlen részét a szükséges parkolóállások foglalják el. Ebben az esetben kiemelő az építész gondossága, akik ezeket a parkolókat gyepráccsal burkolták, így az egyébként is kihasználatlan parkolóhelyek minimális zöld látványt tudnak nyújtani, játékeret biztosítanak a gyerekek számára. A használható kert hiányát nagyméretű, fedett, közös tetőterasz ellensúlyozza az 5. emeleten.

PARKOLÁS

A sűrű belvárosi jellegből adódóan komoly kihívás jelentett teljesíteni a szükséges parkolóállások mennyiségét. A szükséges 21 db parkolóhelyet sikerült a földszinten elhelyezni, részben az épület alatt, részben a már említett gyepráccos belső udvarban. Ezzel a megoldással elhagyható volt a költséges mélygarázs építése (csak részben kellett alapincézni a tárolók elhelyezése miatt).



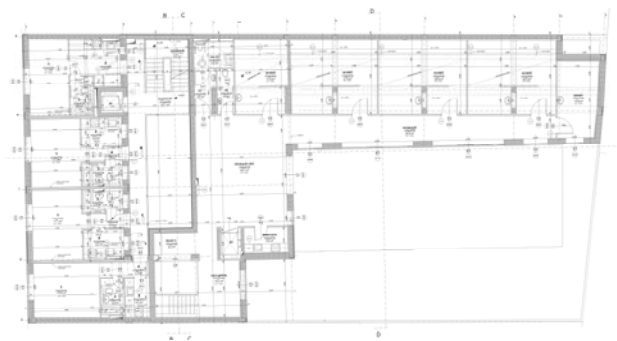
forrás: TEAM0708

megnevezés: 44 lakásos Práter utcai szociális bérház
cím: Budapest VIII. kerület, Józsefváros,
Magdolna utca 33.
építész: JANESCH Péter
JBA Bt.
SZENTIRMAI Tamás, KLIMAJ Lívia
(munkatársak)
finanszírozás: Corvin-Szigony Lakáscsere program
megbízás: országos tervpályázat
építési költség: n.a.
megvalósulás: 2005 - 2008
kivitelező: HÉROSZ Zrt.
publikáció: www.epiteszforum.hu/magdolna-utca-333

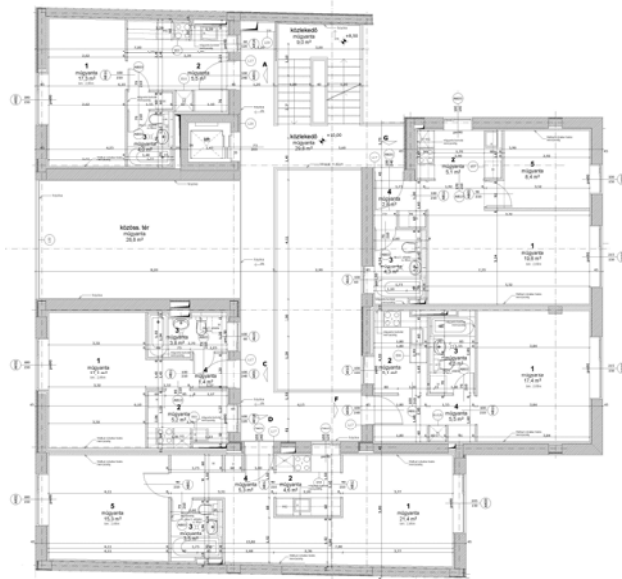
telekméret: 741 m²
beépítés: zárt sorú
szintszám: FSZT + 6 emelet + mélygarázs
szintterület: br. 1.945 m² / l.nt. 908 m²
beépítettség: 448 m² (60 %)
lakásszám: 28 lakás
lakásösszetétel: 1 szobás: 25-35m² / 22 db (78%)
1,5 szobás: 41 m² / 4 db (14%)
2 szobás: 51m² / 2 db (8%)
közlekedési rend.: nyitott függőfolyosós / fogatolt
közösségi terek: - (orvosi rendelő)
kert: kisméretű, zárt
parkolás: 11 db terepszinten, udvarban
tároló: lakásonként 1db



forrás: TEAM0708



forrás: TEAM0708



forrás: TEAM0708

PROGRAMALKOTÁS

Az épület a Corvin-Szigony Lakáscsere Program keretében épült. A program célja a Corvin-Szigony Projekt során elbontott századfordulós lakások igény szerinti újépítésűekre történő cseréje volt. Az újépítésű lakások esetében alapelv volt, hogy az egykori bérlők és tulajdonosok akkora méretű ingatlant kapjanak vissza, amekkora az elbontásra ítélt lakásuk volt. Ezáltal meglehetősen kisméretű lakások jöttek létre, hiszen a századfordulón a környéken épült lakások általában szoba-konyhás, 25-30m²-esek voltak. Azonos programmal öt (egyszerre meghívásos és nyílt) tervpályázatot írt ki a kerület, öt különböző helyszínre. A Magdolna utcai telekre JANESCH Péter vezette csapat által beadott tervet részesítette 1. díjban a zsűri. A kerület pár évvel korábban építetett szociális bérlakásainak üzemeltetési tapasztalatai is beépültek a programalkotás folyamatába.

TELEK

A telek a Középső-Józsefváros központi részén helyezkedik el, a Magdolna utcában, mely nincs túl távol a belvárostól, ennek ellenére ez a terület a főváros egyik leghátrányosabb helyzetű része. Az utca a róla elnevezett Magdolna negyed egyik meghatározó közterülete, ahol századfordulós házak nagy része teljesen lelakott állapotban található, rengeteg a lakatlan vagy már lebontott épület, üres telek. Ezen a területen egykor mindennapos volt a bűnözés, drogkereskedelem, prostitúció. Ilyen szempontból nem a legjobb választás a helyszín, ide már nem „sugárzik ki” a Nagykörút és a Belváros hatása, ez egy zárvány a városon belül. A döntéshozókat két szempont motiválhatta. Az egyik, hogy ha az önkormányzat fejleszt a területen, akkor talán a magántőke is követi és elindulnak újabb beruházások a területen, ez azonban ezidáig nem valósult meg. A másik szempont pedig talán az volt, hogy akkor indult a Magdolna Negyed Program, melynek célja az egész negyed városrehabilitációja volt. Ennek hatására akár gyökeres változás állhatott volna be a területen, azonban ez is a rengeteg energia ellenére csak részleges sikerekkel járt.

BEÉPÍTÉS

A beépítés a szabályozásnak megfelelően az utcafrontra épített tömeget hoz létre. Az így kialakuló északnyugatra tájolt tömbhöz egy udvari kétszintes épületszárny csatlakozik, melyben közfunkciók kaptak helyet (orvosi rendelők). A ház közlekedési rendszere fogatolt, melyet egy kisméretű átrium tesz szellősebbé.

SZINTSZÁM

Az épület kihasználja a szabályozásban rejlő lehetőségeket, földszint + 6 szintjével. A bérház részben alapincézett, ahol a lakásonkénti tárolók kaptak helyet. A lakó szinteket lift köti össze, az udvari szárnyban lévő orvosi rendelőket külön lift szolgálja ki.

LAKÁSSZÁM

Az épületben található 28 lakás egész emberi léptékű bérházat sejtet, azonban a sok szint, a sötétszínű homlokzat képzés és a kaotikus közlekedő rendszer kissé árnyalja a képet.

LAKÁSMÉRET, LAKÁSELRENDEZÉS

Ennél az épületnél is probléma a garzonlakások magas aránya, ami itt több mint a lakások 3/4-e. Csupán 6 db 1,5 vagy 2 szobás lakás van az egész házban. Ez az arány eléggé korlátozza a befogadható családok méretét.

KÖZÖSSÉGI TEREK

Az épületben nincs külön közösségi helyiség, viszont 2. és 3. emeleten is található egy-egy fedett-nyitott közösségi tér mely, alkalmas a közösségi összejövetelek megtartására, gyerekek számára játszani, de akár a napi életben is hasznos lehet, pl.: ruhaszárítás céljára. Az épület udvari szárnyában 4 orvosi rendelő, földszintjén egy gyógyszertár kapott még helyet.

KERT

Ahogy a többi Magdolna negyedben épült bérháznál, itt sem maradt túl sok hely a telekből a zöld számára. A beépítetlen terület egy részét burkolt parkolóhelyek foglalják el, a telekhatár mentén azonban maradt szabad terület növényzet számára.

PARKOLÁS

Az alacsony lakásszámból adódóan, ebben az esetben megoldható volt a szükséges parkolóállások terepszintű elhelyezése. A parkolóhelye nagy része a lábakra állított udvari szárny alatt talált helyet, csupán 3 db parkoló került a belső udvarba.

ANYAGHASZNÁLAT

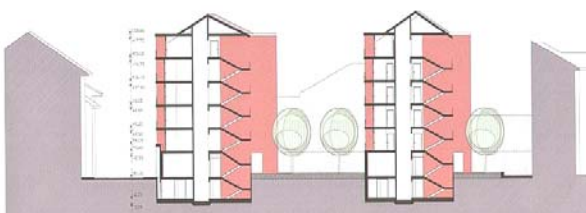
Az épület bonyolult felépítése akár előnyére is válhatott volna a háznak, melyet a jól használható fedett-nyitott közösségi terek által átluggatott tömeg tovább erősített volna, de az egységes sötétbarna homlokzatképzés nagyon rányomja bélyegét a ház életére és megjelenésére.



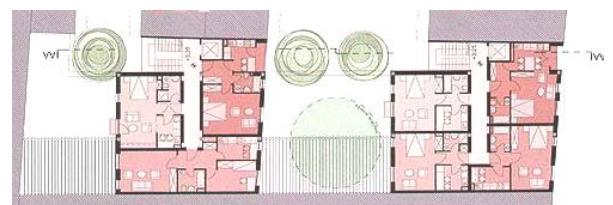
forrás: ARTONIC

megnevezés: 35 lakásos Vajdahunyad utcai szociális bérház
cím: Budapest VIII. kerület, Józsefváros, Vajdahunyad utca 23.
építész: TÖÖS György, SÁNDOR Gergely
ARTONIC DESIGN ÉPÍTÉSZETI Kft.
GÁSPÁR Judit, TÓTH Orsolya
(munkatársak)
finanszírozás: Corvin-Szigony Lakáscsere program
megbízás: országos tervpályázat
építési költség: n.a.
megvalósulás: 2005 - 2008
kivitelező: HÉROSZ Zrt.
publikáció: www.artonic.hu/hu/project/social-housing-vajdahunyad-st/
www.epiteszforum.hu/vajdahunyad-utca-233

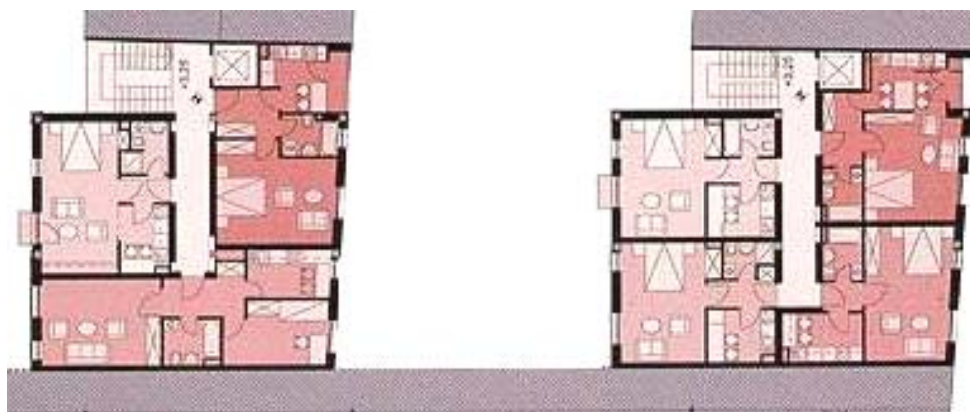
telekméret: 637 m²
beépítés: zárt sorú
szintszám: FSZT + 5 emelet + pinceszint
szintterület: n.a.
beépítettség: n.a.
lakásszám: 35 lakás
lakásösszetétel: 1 szobás: 23 db (71%)
1,5 szobás: 7 db (20%)
2 szobás: 3 db (9%)
közlekedési rend.: fogatolt
közösségi terek: -
kert: kisméretű, zárt, fűvesített parkoló
parkolás: 15 db terepszinten, udvarban
tároló: lakásonként 1db



forrás: Építészfórum



forrás: Építészfórum



forrás: Építészfórum

PROGRAMALKOTÁS

Az épület a Corvin-Szigony Lakáscsere Program keretében épült. A program célja a Corvin-Szigony Projekt során elbontott századfordulós lakások igény szerinti újjépítésűekre történő cseréje volt. Az újjépítésű lakások esetében alapelv volt, hogy az egykori bérlők és tulajdonosok akkora méretű ingatlant kapjanak vissza, amekkora az elbontásra ítélt lakásuk volt. Ezáltal meglehetősen kisméretű lakások jöttek létre, hiszen a századfordulón a környéken épült lakások általában szoba-konyhás, 25-30m²-esek voltak. Azonos programmal öt (egyszerre meghívásos és nyílt) tervpályázatot írt ki a kerület, öt különböző helyszínre. A József utcai telekre TÖÖS György és SÁNDOR Gergely által beadott tervet részesítette 1. díjban a zsűri. A kerület pár évvel korábban építetett szociális bérlakásainak üzemeltetési tapasztalatai is beépültek a programalkotás folyamatába.

TELEK

A helyszín a József és Práter utcai telekkel együtt nagyon jó választás, közel van a Nagykörúthoz, az utca végén épült fel az új Corvin negyed, valamint épp a határán van annak a területnek, ami még valamennyire a belváros (és nem a szlöm) része. A programhoz mérten kisméretű, szűk telek mélyen benyúlik a sűrűn beépített tömb belsejébe.

BEÉPÍTÉS

A beépítés reagálva a telek szűk arányaira és a sűrű környező beépítésre; két, párhuzamos tömeget hozott létre; egyet az utcafronton, egyet pedig a telek közepén, kapcsolódva a szomszédos tűzfalhoz. Az így kialakuló belső udvarok légtér aránya (2:1) is eléggé szűkös, de összességében illeszkedik a tömb kialakult struktúrájához.

SZINTSZÁM

Az épület illeszkedik a szomszédos épületek párkánymagasságához, ezáltal az utcafronti tömb földszint + 5 emelet-es, a belső tömeg egy szinttel alacsonyabb. Mindkét szárny alatt egy szintnyi tároló található. A tömbök lakásainak elrendezése fogatolt, középfolyosós, szintenként 3-4 lakással. Mindkét tömbben külön lift üzemel.

LAKÁSSZÁM

A két tömbben összesen 35 lakás található, mely emberi léptéket feltételez.

LAKÁSMÉRET, LAKÁSELRENDEZÉS

A lakások méretét tekintetében a többi Magdolna negyedben épült bérházhoz hasonlóan, itt is a kisméretű lakások dominálnak. A lakások alaprajzi elrendezése alapvetően rendben van azt leszámítva, hogy többségüket nem lehet átszelőztetni. Valamint a tömbök közötti átlátások is zavaróak.

KÖZÖSSÉGI TEREK

Az épületben nincs közösségi helyiség.

KERT

A két szűk belső udvarban minimális felület marad a növényzetnek, a kevés zöldfelületet gyepráccsal burkolat parkolók egészítik ki.

PARKOLÁS

A szükséges parkolók számát sikerült a szűk telek ellenére a felszínen elhelyezni. A racionális parkoló kiosztás 15db merőleges beállást biztosít végig a telek egyik oldalán, melyek részben a lábakra állított tömbök alatt, részben a két belső udvarban kaptak helyet.



forrás: BACH Péter

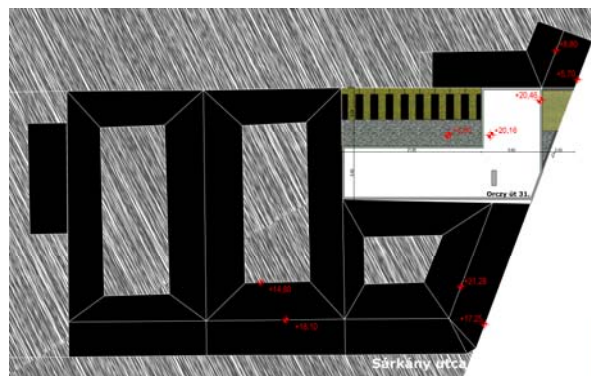
megnevezés: 30 lakásos Orczy úti szociális bérház
cím: Budapest VIII. kerület, Józsefváros,
Orczy út 31.
építész: BACH Péter, MOLNÁR Csaba
M Építész Iroda Kft.
finanszírozás: Corvin-Szigony Lakáscsere program
megbízás: országos tervpályázat
építési költség: 300.000.000 Ft (140.000 Ft/m²)
megvalósulás: 2005 - 2008
kivitelező: HÉROSZ Zrt.
publikáció: www.mepitesziroda.hu/hu/node/20
www.epiteszforum.hu/orczy-ut-311

telekméret: 600 m²
beépítés: zárt sorú
szintszám: FSZT + 6 emelet
szintterület: br. 2.150 m² (3,6) / l.nt. 1.055 m²
beépítettség: br. 317 m² (52%)
lakásszám: 30 lakás
lakásösszetétel: 1 szobás: 28-33 m² / 20 db (66%)
1,5 szobás: 39 m² / 5 db (17%)
2 szobás: 45-52 m² / 5 db (17%)
közlekedési rend: zárt folyosós / fogatolt
közösségi terek: - (orvosi rendelő)
kert: kisméretű, zárt, fűvesített parkoló
parkolás: 19 db terepszinten, udvarban
tároló: -

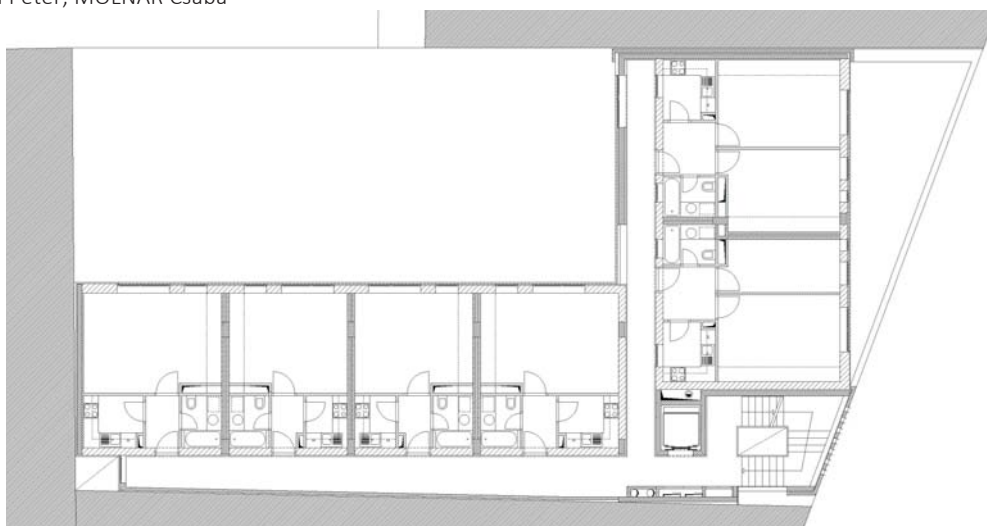
szövegrészlet - BACH Péter, MOLNÁR Csaba: Műszaki leírás

„A tervezett épület egy viszonylag mély foghíjtelken kerül kialakításra, melynek környezete három oldalról tűzfalakkal határolt, valamint viszonylag keskeny utcafronttal rendelkezik. A távlati fejlesztési koncepció szerint a telek közvetlen környezetében – északi oldalán lévő – lakóépület majdani elbontásával egy új utca nyílna az Orczy útra merőlegesen. A tervezésnél figyelembe vettük mind a jelenlegi, mind a távlati tervként kialakuló állapotot is. Ennek megfelelően egy L-alakú beépítést terveztünk, ami mindkét helyzetre megfelelően reagál.”

forrás: BACH Péter



forrás: BACH Péter



forrás: BACH Péter

PROGRAMALKOTÁS

Az épület a Corvin-Szigony Lakáscsere Program keretében épült. A program célja a Corvin-Szigony Projekt során elbontott századfordulós lakások igény szerinti újépítésűekre történő cseréje volt. Az újépítésű lakások esetében alapelv volt, hogy az egykori bérlők és tulajdonosok akkora méretű ingatlant kapjanak vissza, amekkora az elbontásra ítélt lakásuk volt. Ezáltal meglehetősen kisméretű lakások jöttek létre, hiszen a századfordulón a környéken épült lakások általában szoba-konyhás, 25-30m²-esek voltak. Azonos programmal öt (egyszerre meghívásos és nyílt) tervpályázatot írt ki a kerület, öt különböző helyszínre. A József utcai telekre BACH Péter és MOLNÁR Csaba által beadott tervet részesítette 1. díjban a zsűri. A került pár évvel korábban építetett szociális bérlakásainak üzemeltetési tapasztalatai is beépültek a programalkotás folyamatába.

TELEK

Az épület számára kijelölt telek a Józsefváros peremén, a környék egyik legforgalmasabb útja mentén helyezkedik el. A telek több szempontból is nagyon problémás választás volt. Egyrészt az 5 telek közül ez a legkisebb, mindössze 600 m²; továbbá két oldalról magas tűzfalak határolják, harmadik (északi) oldalról elhagyott ipari csarnokok veszik körül. Az északra lévő teleken a szabályozás új közterület, utca kiépítését javasolja, mely azóta sem épült meg. A beépítésnél legnagyobb kérdés az volt, hogy merre legyen tájolva az udvari szárny. Délre, kilátás nélkül, a tűzfalakra orientálva, ezáltal bezárva a szűk belső udvart (amilyen a 2. díjas, KLOBUSOVSKI Péter terve volt); vagy északra néző lakásokkal, de a belső udvar terét összekapcsolva a szomszédos ipari területtel és a leendő utca terével. Az első díjas terv végül ezt a megoldást választotta.

BEÉPÍTÉS

Az épület egy utcai és egy udvari szárnyból áll, ahol az első épületrész szöveget zár be az utcával, ezáltal reagál a tervezett közterületre; az udvari szárny pedig rátakar a déli szomszéd tűzfalára, létrehozva egy kisméretű, de világos belső udvart.

SZINTSZÁM

Az épület a földszint + 6 emeletével illeszkedik a szomszédos épületek magasságához. A ház egyik szárny sincs alapincézve. A forgalmas Orczy út miatt az alsó két szinten lakófunkció nem kaphatott helyet, itt orvosi rendelők találhatók. A lakásokat és a rendelőket külön lift szolgálja ki.

LAKÁSSZÁM

A telek kis mérete és az összetett beépítési viszonyok ellenére az épület 30 db lakást tartalmaz. A szintenkénti 6 db lakás megközelítése oldalfolyosóról történik. A kis lakásszám ellenére sűrűnek érződik a beépítés, főként a nagyon feszes beépítési viszonyok miatt.

LAKÁSMÉRET, LAKÁSELRENDEZÉS

Az épület udvari szárnyában szintenként 4db 28-33m²-es garzonlakás található, melyek a beépítésből adódóan északra tájoltak, belső folyosóról közelíthetők meg, át nem szellőztethetők. Az utcai szárnyban szintenként egy 1,5 és egy 2 szobás lakás található, melyek kelet-nyugati tájolásúak és átszellőztethetők, azonban a forgalmas Orczy út miatt nagymértékű zajterhelésnek vannak kitéve. A beépítéssel egy nagyon racionális lakáelosztás jött létre, mely azonban számos korláttal rendelkezik. Ez a situáció nem az épület hibája, inkább a telek rossz adottságainak tudható be.

KÖZÖSSÉGI TEREK

Az épület feszes beépítése nem tette lehetővé közösségi helyiség kialakítását, továbbá tárolóknak sem maradt hely. A ház első emeletén orvosi rendelők kaptak helyet, melyeket külön lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni.

KERT

A telek feszes beépítéséből és a szükséges parkolóhelyek elhelyezéséből adódóan nem maradt hely a kert számára. A belső udvarban lévő (kihasználatlan) parkolóállások gyepráccsal történő burkolásával azonban minimális zöldfelület jött létre a telken.

PARKOLÁS

A kisméretű telek, a feszes beépítés, a sok lakás ellenére sikerült a szükséges parkolóhelyeket terepszinten elhelyezni, részben a lábakra állított udvari szárny alatt, részben a belső udvarban.

MŰSZAKI MEGOLDÁSOK, ANYAGHASZNÁLAT

Minden lakáshoz csatlakozik egy gravitációs szellőzőakna, mely a homlokzati nyílászárókba épített résszellőzőkkel állandó friss levegő utánpótlást biztosít. Ez azért fontos, mert a kerület korábbi újépítésű lakásai üzemeltetésénél szembeutónó volt, hogy a bérlők ritkán szellőztetnek, nem fűtik fel rendszeresen a lakásokat, ezért a pára belül lecsapódott, áztak a falak, penészesedés lépett fel. Ebből adódóan a gépészeti tervezésnél nem a szokásos 19-21C-ra méretezték az épületszerkezeteket, hanem 17-19C-ra, ennek következtében a falakra vastagabb hőszigetelés került.



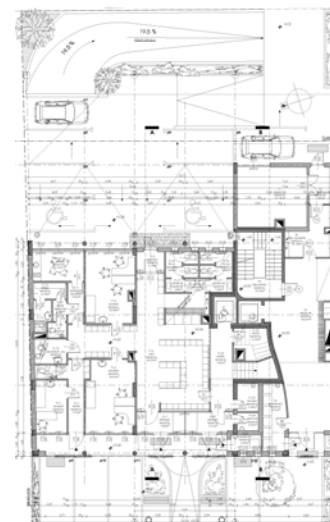
fotó: ZSITVA Tibor

<i>megnevezés:</i>	34 lakásos Béke úti fecskeház	<i>telekméret:</i>	n.a.
<i>cím:</i>	Budapest XIII. kerület, Angyalföld, Béke út 7.	<i>beépítés:</i>	zárt sorú
<i>építész:</i>	M. MILTÉNYI Miklós, VADÁSZ Bence VADÁSZ STÚDIÓ IVÁNYI Katalin, MIKLÓS Zoltán (munkatárs)	<i>szintszám:</i>	FSZT + 7 emelet + mélygarázs
<i>finanszírozás:</i>	XIII. kerület bérlakás-építési program	<i>szinterület:</i>	n.a.
<i>megbízás:</i>	közvetlen megbízás	<i>beépítettség:</i>	n.a.
<i>építési költség:</i>	n.a.	<i>lakásszám:</i>	34 lakás
<i>megvalósulás:</i>	2004 - 2005	<i>lakásösszetétel:</i>	1,5 szobás: 40 m ² / 34 db (100%)
<i>kivitelező:</i>	n.a.	<i>közlekedési rend.:</i>	fogatolt, középfolysós
<i>publikáció:</i>	www.vadaszstudio.hu/munkak/tarsashazak/fecske-haz www.epiteszforum.hu/sikok-szinek-jateka	<i>közösségi terek:</i>	- (orvosi rendelő)
		<i>kert:</i>	- (füvesített parkoló)
		<i>parkolás:</i>	8 db terepszinten, udvarban 20 db mélygarázsban
		<i>tároló:</i>	-

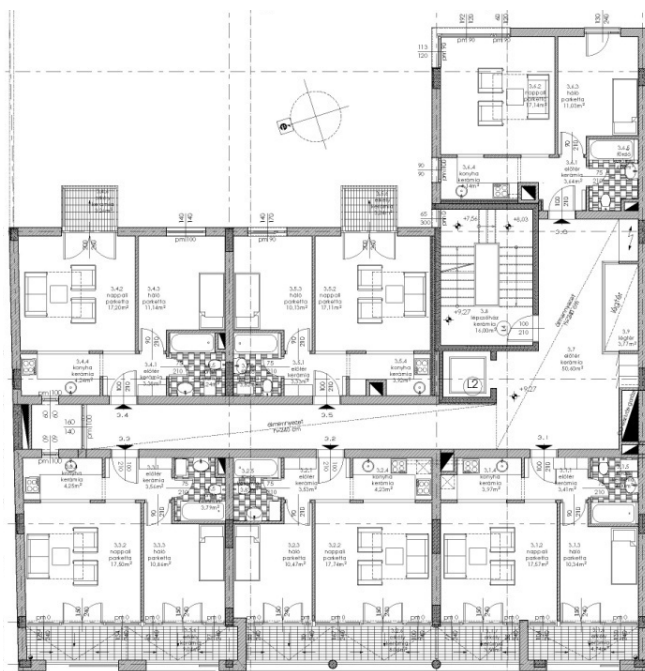
szövegrészlet - VADÁSZ Bence: Síkok, színek játéka

„A koncepció két homlokzati sík és két homlokzati anyag tervezett kompozícióján alapul. A külső kiugró homlokzatok hófehér vakolt felületei térben keretezik a visszahúzott üvegfalak falsíkjaikat. Ez a hátsó falsík egyben funkcionális elkülönülést is jelöl a tömegben. A földszinten a belső falsík egészségügyi funkciót jelez, előtte árkászerű védett sétánnyal, - az emeleten e „hátsó” falsík a lakások térelhatároló homlokzata, - míg az utcai külső sík a loggiákat keretezi, védi és árnyékolja, - a kompozíció középső mezőiben nagy áttört motívummá összefogva, és körpillérekkel tagolva azt. A kompozíció különleges esztétikai értékén túl gazdasági szempontból is racionális, hisz a domináns, fehér külső falsík mögött az üveg homlokzat készülhet a legegyszerűbb profilú olcsó műanyag nyílászárókkal is.”

forrás: VADÁSZ Bence, Építészfórum (2010)



forrás: Építészfórum



fotó: Építészfórum

PROGRAMALKOTÁS

Budapest XIII. kerülete első újjépítésű bérlakásai az Állami Bérlakás Program keretében épültek. Ezt követően a kevés kivétel egyike volt, mely az állami támogatás megszűnésével párhuzamosan nem állította le a bérlakás-építési programját, évi átlagos 40-50 lakás építését vállalta, melyet azóta is tart. Ennek a folyamatnak az egyik eleme a Béke uti fecskeház, mely fiatal párok számára biztosít meghatározott időre (általában 5 év) kedvezményes lakhatást. A fecskeház modell elterjedt és jól működő program, mely indokolja a lakások kicsi és egységes méretét.

TELEK

A program számára kiválasztott telek a forgalmas Béke út mentén található, a kerület közvetlen központjában, jó tömegközlekedési kapcsolatokkal, rengeteg szolgáltatással. A telek a fokozott zajterhelést leszámítva ideális a program befogadására, megfelelő méretű, a kialakult keretes beépítésből adódóan racionálisan beépíthető.

BEÉPÍTÉS

Az épület a keretes beépítésből következően egyetlen utcai szárnyból áll, mely egy középfolyosóra felfűzött kéttraktusos lakáselrendezést ad ki. Maga a beépítés kompakt és szellős, azonban a lakások kis méretéből adódóan a lakások nem átszellőztethetőek.

SZINTSZÁM

Az épület a földszint + 7 emeletével illeszkedik a szomszédos épületek magasságához. A ház alatt mélygarázs található, mely a tömbbelsőből van feltárva. A forgalmas Béke út miatt az alsó két szinten lakófunkció nem kaphatott helyet, itt orvosi rendelők találhatóak. A lakásokat és a rendelőket külön lépcsőház és lift szolgálja ki.

LAKÁSSZÁM

A telek kismérete és kompakt beépítése révén az épület egységesen 34 db 1,5 szobás lakást tartalmaz. A szintenkénti 6 db lakás megközelítése középfolyosóról történik. Az épület sokszintesége miatt a beépítés nem érződik sűrűnek.

LAKÁSMÉRET, LAKÁSELRENDEZÉS

Az épület a fecskeházi funkcióból adódóan egységesen 34 m²-es lakásokat tartalmaz. Itt a funkció miatt nem jelent problémát a különböző méretű lakások hiánya, illetve a lakások kismérete. A kisméretű lakások és a kompakt beépítés egyik mellékhatása, hogy a lakóegységek nem átszellőztethetőek, ez főként a Béke út felé, nyugati irányba tájolt lakásoknál jelenthet problémát.

KÖZÖSSÉGI TEREK

Az épület nem tartalmaz külön közösségi helyiséget, a fecskeházi funkcióból adódóan, azonban jó lett volna tér - az erre fogékony fiatal bérlők számára - a közösségi lét megéléséhez. Erre alkalmas lett volna egy közös tetőterasz kialakítása, azonban csak a 7. emeleti három lakásnak van, ráadásul privát terasza. A feszes beépítésből adódóan tárolóknak sem jutott hely, a lakások méretét vizsgálva erre is szükség lett volna. A ház földszintjén és első emeletén orvosi rendelők kaptak helyet, melyeket külön lépcsőházon keresztül lehet megközelíteni.

KERT

A telek feszes beépítéséből és a szükséges parkolóhelyek elhelyezéséből adódóan nem maradt hely a kert számára.

PARKOLÁS

A kisméretű telek, feszes beépítés, sok lakás és orvosi rendelői funkcióból kifolyólag parkolókerületek mind a földszintre, mind a pincészintre.

MŰSZAKI MEGOLDÁSOK, ANYAGHASZNÁLAT

Az épület alapvetően hagyományos építőanyagokból (vasbetonváz, vázkerámia falazat, vakolat) építkezik, a főhomlokzaton játékos színes betétek tükrözik a ház funkcióját. A földszinti orvosi rendelők szerelt fémburkolatot kaptak. Az épület fehér vakolt homlokzata a forgalmas út mentén az időmúlásával kezdi elveszíteni eredeti megjelenését.



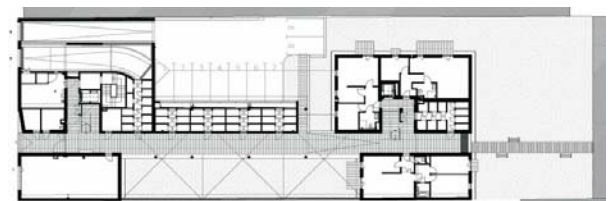
forrás: Építészfórum

megnevezés:	45 lakásos Ambrus utcai önkormányzati bérház	teleméret:	n.a.
cím:	Budapest XIII. kerület, Angyalföld, Ambrus utcai 6.	beépítés:	zárt sorú
építész:	ROTH János, LASZTÓCZI Péter, VIZER Balázs ROTH ÉPÍTÉSZMŰTEREM Bt.	szintszám:	FSZT + 5 emelet + mélygarázs
finanszírozás:	XIII. kerület bérlakás-építési program	szintterület:	n.a.
megbízás:	közvetlen megbízás	beépítettség:	n.a.
építési költség:	n.a.	lakásszám:	45 lakás
megvalósulás:	2008 - 2010	lakásösszetétel:	1 szobás 1,5 szobás 2-3 szobás
kivitelező:	HÉROSZ Zrt.	közlekedési rend.:	fogatolt
publikáció:	www.roth.hu/Aktualis/aktualis_3_13ker_3_ambrus.html www.epiteszforum.hu/szocialis-minimalizmus	közösségi terek:	-(1db üzlet)
		kert:	két kisméretű zárt kert
		parkolás:	9 db terepszinten, udvarban n.a. mélygarázsban
		tároló:	lakásonként 1 db

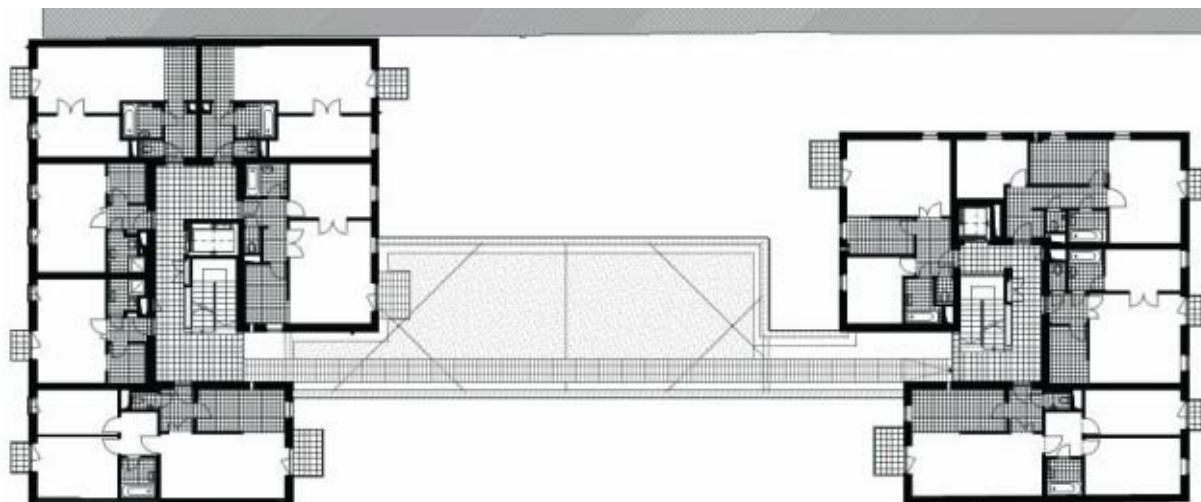
szövegrészlet - ROTH János: Szociális minimalizmus

„Az épület alaprajzi kialakításánál törekedtünk a tiszta, áttekinthető alaprajzi rendszerek kialakítására, és a közlekedő rendszer alapterületének optimalizálására. Az épület méretéhez igazodó földszinti „reprezentatív” előtér készül. A lépcsőházak, közlekedők az udvar felől nyitottak. A lakásszinti közpfolyosók természetes megvilágítását és szellőzését ezzel a megoldással biztosítjuk. A lakás alaprajzok tervezésénél elkerültük a kizárólag „amerikai”, belső konyhás lakáselrendezést. Az ... utcai szárnyban bútorszállító felvonót, az udvariban pedig mozgássérült szállításra is alkalmas személyfelvonót terveztünk. Az alsó sorú gépkocsitárolók lejtőjét az udvarra vezető áthajtóval közösen alakítjuk ki.”

forrás: ROTH János, Építészfórum (2010)



forrás: Építészfórum



forrás: Építészfórum

PROGRAMALKOTÁS

Budapest XIII. kerülete az Ambrus utcai bérház építését megelőző 10 évben 6 újjépítésű bérházat adott át, ezek egy része a Széchenyi Terv – Állami támogatású bérlakás programjának keretében készült, más részét saját forrásból finanszírozta. A már meglévő lakásállomány üzemeltetése révén komoly tapasztalatokkal rendelkezett az önkormányzat, így elég pontos programot tudott adni az általa felkért építésznek és csapatának, ROTH Jánosnak, LASZTÓCZI Péter és VIZER Balásznak. Cél egy vegyes lakás összetételű (átlag 55 m²-es), optimális költséggel megépíthető, hosszú távon gazdaságosan fenntartható épület volt. Az építészek több, az önkormányzat tulajdonában lévő telket is megvizsgáltak (beépítési tervet készítettek), míg végül az Ambrus utcai helyszín mellett döntöttek.

TELEK

A programhoz választott telek Angyalföld peremén, közel a jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező Reitter Ferenc utcához helyezkedik el. A környék a 2000-es évek eleji piaci alapú társasház építések közkedvelt helyszíne volt, mely a gazdasági válság következtében leállt. Az önkormányzat célja a telek kiválasztásával és az új épület létrehozásával egy lökést adni a környező területnek. Egyrészt rendezi a kissé leromlott környéket, másrészt a fejlesztéssel a helyszínre vonzza a magántőkét.

BEÉPÍTÉS

A telek adottságait kihasználva két, az utcával párhuzamos tömb került kialakításra, melyek észak-déli tájolásúak és egy földszinti nyaktag köti össze őket. A tömbök körül szellős, jól benapozott belső udvarok jönnek létre.

SZINTSZÁM

Az utcai tömb földszint + 5 szintes, az udvari tömb egy szinttel alacsonyabb. Mindkét lépcsőházban külön lift üzemel. A két épületrész alatt közös mélygarázs húzódik. Az épület tömege összességében illeszkedik a környéken épült társasházak léptékéhez.

LAKÁSSZÁM

A két tömbre osztott 45 db lakás, nagyméretű kert emberi léptékű lakókörnyezetet biztosít. Az egy-egy szinthez tartozó 4-6 (foglalt elrendezésű) lakás barátságos megérkezést tesz lehetővé, melyet erősítenek a széles közlekedő felületek és a nyitott lépcsőházak.

LAKÁSMÉRET, LAKÁSELRENDEZÉS

A lakások mérete változatos, átlagban 55 m²-esek, van köztük garzon, 1,5; 2 és 3 szobás is. Tájolásuk részben déli, részben északi. A nagyobb lakások átszellőztethetőek. Minden lakáshoz saját terasz tartozik.

KÖZÖSSÉGI TEREK

Az épületben nincs külön közösségi helyiség, viszont a földszinten lakásonkénti raktárak, babakocsi és kerékpártárolók, segítik a bérlők mindennapjait. Továbbá a széles közlekedők, nyitott lépcsőházak, fedett-nyitott nyaktag és a nagyméretű kert alkalmas a közösségi aktivitások befogadására.

KERT

A két tömb és az őket összekötő nyaktag három részre osztja az udvart, melyből egyet felszíni parkolók foglalnak el, a másik kettő viszont jól használható, napos, zöld kertként funkcionál.

PARKOLÁS

A szükséges parkolóállások részben a felszínen, részben a tömbök alatt húzódó mélygarázsban kaptak helyet. A parkolók egy része itt is kihasználatlan (főként a magas 12-16 eFt-os havi bérlési díjnak köszönhetően – 2012. évi adat), azonban a lakóépületekkel sűrűn beépített környékről többen bérelnek itt parkolóhelyet.

ANYAGHASZNÁLAT

Az épület anyaghasználata meglehetősen visszafogott. A jól eltalált arányok, a bézs és fehér vakolt homlokzat finom játéka, a homlokzati nyílászárók eltolt ritmusa összességében egy karakteres megjelenést ad a háznak.



fotó: SZABÓ Dávid



forrás: Építészfórum

megnevezés: 70 lakásos Zsinór utcai
 önkormányzati bérház

cím: Budapest XIII. kerület, Angyalföld,
 Zsinór utcai 38-40.

építész: ROTH János, KERTÉSZ Bence,
 VIZER Balázs
 ROTH ÉPÍTÉSZMŰTEREM Bt.

finanszírozás: XIII. kerület bérlakás-építési program

megbízás: közvetlen megbízás

építési költség: n.a.

megvalósulás: 2008 - 2010

kivitelező: HÉROSZ Zrt.

publikáció: www.epiteszforum.hu/zsinormertek1
www.epiteszforum.hu/szikar-alapelvek-menten-onkormanyzati-berhaz-a-xiii-keruletben

telekméret: n.a.

beépítés: zárt sorú

szintszám: FSZT + 5 emelet + mélygarázs

szintterület: n.a.

beépítettség: n.a.

lakásszám: 70 lakás

lakásösszetétel: 1 szobás: 32-35 m² / 16 db (23%)
 2 szobás: 48-63 m² / 42 db (60%)
 3 szobás: 66-70 m² / 8 db (11%)
 4 szobás: 80 m² / 4 db (6%)

közlekedési rend.: nyitott függőfolyosós

közösségi terek: - (1db üzlet)

kert: nagyméretű nyitott kert

parkolás: 30 db földszinti fedett garázsban
 42 db mélygarázsban
 lakásonként 1 db (2 m²)

tároló:

szövegrészlet - PÁSZTOR Erika Katalina: Szikár alapelvek mentén – önkormányzati bérház a XIII. kerületben

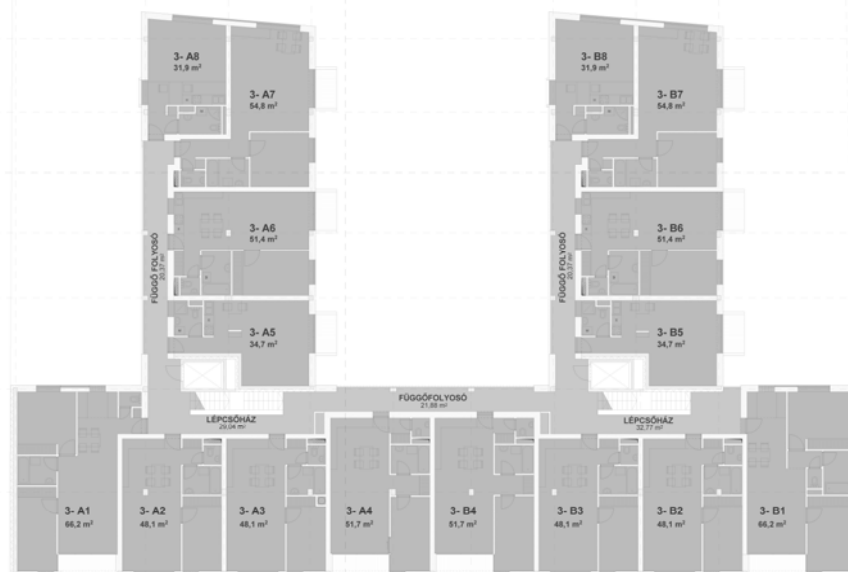
„A tervezés során döntő szempont volt a lakások olcsó bére miatt előre meghatározott, nagyon alacsony költségkeret, amelyből gazdálkodni lehetett. ... Ezek azt a célt szolgálják, hogy az alacsony bekerülési költség ellenére építészeti karakter szülessen és használható, közösségformáló közösségi terek jöjjenek létre a korszerű lakhatás megkövetelte igények kielégítése mellett. A tervezők szándéka szerint ezek a lakóépületek éppen célszerűségükkel, szikárságukkal szolgálják egyedi, az átlagostól eltérő arculatuk megteremtését.

Ezen alapelvek a funkcionális elrendezés szempontjából a nyitott lépcsőházak, közlekedők és az épülettömegek közötti köztes terek közösségi térként történő kialakítását, csupán egy pincészint létesítését, valamint a további parkolók és tárolók földszinten való elhelyezését tartalmazzák. Tömegalakítás és homlokzatképzés tekintetében pedig az egyedüli homlokzati anyagnak, a vakolatnak több színben történő használatát, valamint a nyílászárók ritmizálásával képzett lyuk-architektúra alkalmazását irányozzák elő.”

forrás: PÁSZTOR Erika Katalina, Építészfórum (2011)



forrás: Építészfórum



forrás: Építészfórum

PROGRAMALKOTÁS

Budapest XIII. kerülete az Ambrus utcai bérház megvalósításával párhuzamosan bízta meg ROTH Jánost, KERTÉSZ Bencét és VIZER Balázst az újabb bérház tervezésével. A program azonos alapelveket tartalmazott, vegyes lakás összetétel (átlag 55 m²), optimális költségkeret, hosszú távú gazdaságosan üzemeltethetőség.

TELEK

Az építési helyszín kiválasztás hasonlóan működött, mint az előző épületnél, az építések több telket megvizsgáltak, készítették beépítési javaslatokat, majd végül a Zsinór utcai helyszín mellett döntött a megbízó. A telek ugyancsak Agyalföld peremén a jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező Reitter Ferenc utca közelében helyezkedik el. Fontos adottság továbbá a telek végében húzódó Rákospatak.

BEÉPÍTÉS

A nagyméretű teleken három szárnyból álló beépítés kapott helyet. Az utcai szárny zártsorú módon kapcsolódik a szomszéd épületekhez, az erre merőleges két udvari szárny emelt szintű közös kertet, teraszt fog közre.

SZINTSZÁM:

Az épület utcai szárnya földszint + 4 emeltes, az udvari szárnyak egy szinttel magasabbak. A ház szintjei illeszkednek a környéken újonnan épült társasházak léptékéhez. Az épület alatt egy szint mélygarázs található. A két udvari szárnyban egy-egy nagyméretű lift üzemel.

LAKÁSSZÁM

Az épületben található 70 db lakás nem kevés, az optimálisnak számító lépték felett van. Ennél a háznál már érződik, hogy ez egy „nagy” ház, itt már nem mindenki ismeri egymást. Már nem annyira emberi, barátságos az épület hangulata (a nagyméretű telek ellenére sűrű a beépítés), talán a kissé elhanyagolt közös területeken érhető tetten legjobban ez a hatás.

LAKÁSMÉRET, LAKÁSELRENDEZÉS

Az épület méretéből adódóan, a lakások mérete is nagyon változatos, széles társadalmi réteg igényeit tudja kielégíteni. A lakások több mint fele 2 szobás, mellette van néhány garzon, de ami igazán példaértékű az a 3 és 4 szobás lakások pusztá léte. A lakások megközelítése oldalfolyosóról történik, mely az utcai

szárny belső oldalán, az udvari szárnyak északnyugati részén húzódik. A lakások alapvetően dél-nyugat és dél-keleti tájolásúak és átszellőztethetőek.

KÖZÖSSÉGI TEREK

Az épületben nincs külön közösségi helyiség. A nagyméretű kert, az udvari szárnyak közötti burkolt közös terasz és a széles nyitott függőfolyosók alkalmasak különböző közösségi aktivitások befogadására. A lakók mindennapjait a földszinten kerékpártároló, a pincészinon lakásonkénti raktár segíti.

KERT

A beépítés mögött nagyméretű, zölddel borított kertet alakítottak ki, mely alkalmas a pihenésre, gyerekek számára biztonságos játékra. A kert mögött közvetlenül a Rákospatak folyik. A zöldfelületeket az udvari szárnyak között kiemelt közös terasz egészíti ki.

PARKOLÁS

Ennél az épületnél (sok más helyszínnel ellentétben) nem lehetett élni a parkolószám megfelelésének lehetőségével, így lakásonként 1 darab parkolót kellett biztosítani, továbbá a földszinti üzlethelyiségből kifolyólag, további két darabot, összesen 72 parkolóállást. Az építész sokéves tapasztalata alapján nem támogatta az egyenlő több garázsszint építését, részben a magas talajvízszint miatt, részben pedig a magas építési költségekből kifolyólag. A terület egykori ipari jellege miatt mindenképp talajcserére volt szükség, így az egyszintes mélygarázs építése nem jelentett többlet költséget. Egy szinten azonban nem fért el az összes parkolóhely, így a fennmaradó állások a földszinten az udvari szárnyak és köztük kialakuló emelt burkolt tér alatt kaptak helyet.

ÜZEMELTETÉS

A ház közös terei kissé lehangoltak, ez részben adódik az épület léptékéből, részben a rossz minőségű kivitelezésből. Az házat a HÉROSZ Zrt. építette, mely sok más jó minőségű épületet kivitelezett a kerületben korábban (a VIII. kerületi bérházakat is ez a cég építette), azonban erre az időszakra tehető a cég csődje, mely meglátszik az épület kivitelezési minőségén. Ami még szembetűnőbb, hogy a garanciális javítások elmaradtak, melyet a hosszú pereskedés miatt máig nem lehetett elvégezni (2012 évi épületlátogatás alapján).



fotó: SZENTIRMAI Tamás

megnevezés: 100 Lakásos Passzívház
cím: Budapest XIII. kerület, Angyalföld,
 Jász utca 91.
építész: PÓLUS Károly, NAGY Csaba
 ARCHIKON
 DÉRI Dániel, VÁRHIDI Bence, KISS Tamás
 (munkatársak)
finanszírozás: XIII. kerület bérlakás-építési program
megbízás: közvetlen megbízás
építési költség: 2.200.000.000 Ft
megvalósulás: 2010 - 2014
kivitelező: MAGYAR ÉPÍTŐ Zrt.
publikáció: www.archikon.hu/epuletek/100_lakasos_passzivhaz.47.html?&pageid=16&typeid=5
www.epiteszforum.hu/szazlakasos-passzivhaz
www.hg.hu/cikkek/varos/14706-100-lakasos-passzivhaz-epulhet-angyalfoldon

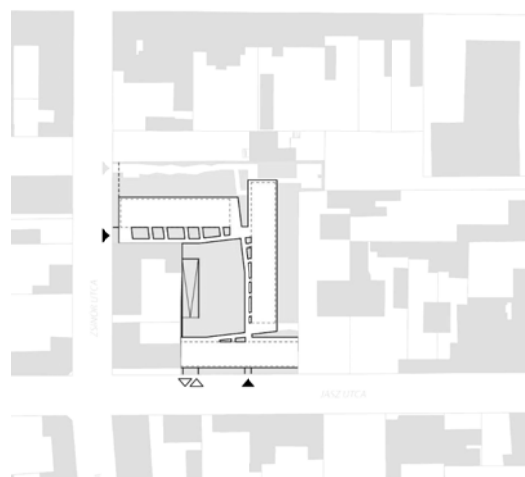
telekméret: n.a.
beépítés: zárt sorú
szintszám: FSZT + 4 emelet + mélygarázs
szintterület: n.a.
beépítettség: n.a.
lakásszám: 100 lakás
lakásösszetétel: 1 szobás: 41 m² / 31 db (31%)
 1,5 szobás: 48 m² / 40 db (40%)
 2,5 szobás: 60 m² / 29 db (29%)
közlekedési rend.: nyitott függőfolyosós
közösségi terek: közösségi helyiség
kert: nagyméretű nyitott kert,
 zárt udvar
parkolás: 100 db összesen: emelt udvaron,
 földszinten fedett módon,
 mélygarázsban
 lakásonként 1 db
tároló:

szövegrészlet - ARCHIKON: Százlakásos passzívház

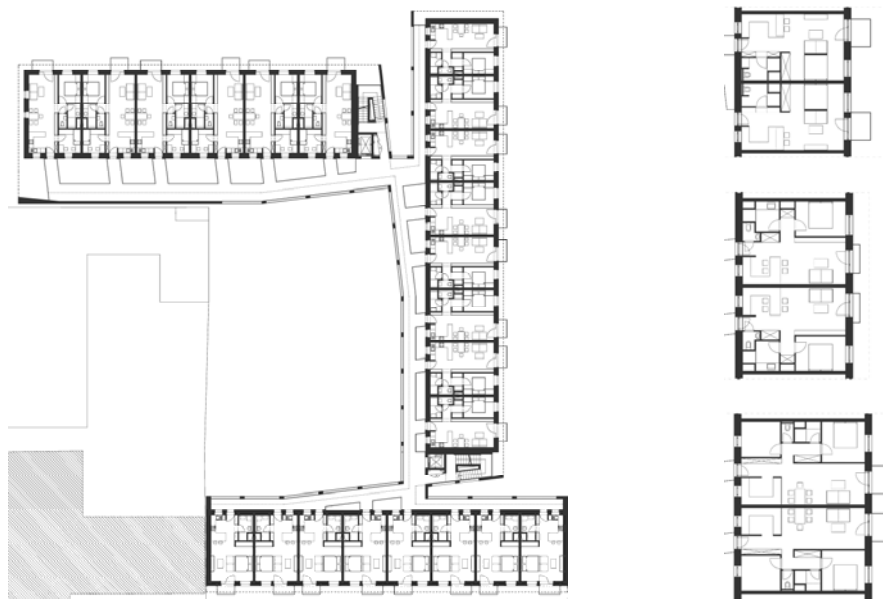
„A termikus burkon belül a lakások szigorú racionalitása a meghatározó, melyet a külső folyosók, lépcsők szabad vonalvezetése ellenpontos. A belső udvar felé az épület, a közösségi, nyüzsgő, színes oldalát, míg a kertek felé a nyugodt szeparált arcát mutatja.

„Az európai bérlakás építészeti irányelvei nem állnak távol egymástól, így leküzdendő kihívást elsősorban az anyagi és építéstechnikai és jogszabályi korlátok jelentettek. A tervezési folyamat az átlagnál hosszabb ideig tartott, sok ellenőrzési-visszacsatolási folyamattal. A pilotprojekt használati adatait monitoring rendszer is rögzíti, így a későbbi tervezésekhez hasznos tapasztalatokkal szolgálhat.”

forrás: ARCHIKON, Építészfórum (2014)



forrás: Építészfórum



forrás: Építészfórum

PROGRAMALKOTÁS

Budapest XIII. kerülete a bérlakások építése terén hosszú múltra tekint vissza. Az épület tervezését megelőzően több mint tíz bérházát épített részben saját használatra, részben értékesítésre. Ez idő alatt rengeteg tapasztalatot halmozott fel mind az építés, mind az üzemeltetés során. Ezeknek a tapasztalatoknak a tükrében jutott arra a következtetésre, hogy a 2010-es évet követően csak passzív ház minőségű bérházakat fog építeni. Számításaik szerint - egy lépték felett - a beruházási költség 15-20% emelésével radikálisan lehet csökkenteni az üzemeltetés költségét. Így született meg a legnagyobb hazai passzív ház, mely egyben önkormányzati, szociális bérház is egyben.

TELEK

Az épület a kerület peremén helyezkedik el, jó tömegközlekedési kapcsolatokkal. Maga az építési hely két egymásra merőleges utcáról nyíló telek összevonásával jött létre, ezáltal teremtve tágas és izgalmas téri situációt.

BEÉPÍTÉS

A három tömbből álló együttes a nagyméretű összevont telken a szomszédos épületekre reagálva, a zártorsúságot újraértelmezve hoz létre egyedi keretes beépítést. Az izgalmas beépítés az egyedi téri situációból adódóan okosan rejti el a ház léptékét. A szigorúan szerkesztett tömbök kompozícióját szabadon formált nyitott függőfolyós rendszer oldja.

SZINTSZÁM:

Az épület mindhárom tömbje egységesen négyszintes. Ezzel a magassággal a tömeg alatta marad mind a szabályozás adta lehetőségnek, mind a környező újjépítésű házak léptékének.

LAKÁSSZÁM

Bármennyire is ügyesen rejti el a két utcára nyíló épületegyüttes a tömegét, belépve a belső udvarba a lakások magas száma nagyon érezhető. A frappáns beépítésből és az alacsony tömegből adódóan nem érződik zsúfoltnak a ház, csupán sok ennyi lakóegység együtt. A magas lakásszámot az energetikai és megtérülési mutatók indokolták.

LAKÁSMÉRET, LAKÁSELRENDEZÉS

A három tömb, három eltérő méretű lakást tartalmaz, ezáltal határoz meg rendkívül frappánsan és racionális módon három különböző traktus szélességet és raszter kiosztást.

Az egyes tömbök garzon, másfél- és két-és-fél szobás lakásokat fognak össze. A lakások mindegyike átszellőztethető és megfelelően tájolt.

KÖZÖSSÉGI TEREK

A program külön közösségi helyiséget is magába foglal, de ezen túl mind a tágas közlekedőterületek, mind az összetett udvari terek számtalan lehetőséget nyújtanak a különféle közösségi aktivitások számára.

KERT

Az összetett beépítés három kert-, udvarrészt határol le. A két keskeny méretű oldalkert izgalmas téri situációkat eredményez, melyeket különböző tájépítészeti eszközökkel kezelt funkciók (közösségi kert, közös terasz, pihenő kert, stb.) töltenek ki. A nagyméretű központi, emelt helyzetben lévő udvar érdekessége, hogy jogilag füvesített parkoló, valójában már a tervezés szintjén is zöld kertként volt kezelve.

PARKOLÁS

Az épületnek bármennyire is jó a tömegközlekedési kapcsolata a szabályozásból adódó parkolószámot kötelező volt teljesíteni. A 100 db gépkocsi és 100 db kerékpártároló részben az egyszintes mélygarázsban, részben a belső udvar alatt a földszinten, részben pedig felette a már említett füvesített, emelt situációban lévő kertben kapott helyet.

MŰSZAKI MEGOLDÁSOK, ANYAGHASZNÁLAT

A házat, passzív ház jellegéből adódóan összetett műszaki megoldások jellemzik. A tömbök szerkesztése és tömegformálása rendkívül racionális, azonban mind épületszerkezeti kialakításuk, mind épületgépészeti rendszereik rendkívül bonyolultak. Épületszerkezeti megoldásaik kizárólag a kivitelezés során szükségeltetnek többlet figyelmet, összetett energetikai rendszerük viszont folyamatos felügyeletet kíván. Ennek tükrében bármennyire is példaértékű ezen megoldások, összetettségük révén kérdésessé teszik a ház hosszú távú műszaki fenntarthatóságát.

ÜZEMELTETÉS

Ahogy a kerület többi bérházánál, itt is működik a jól felépített gondnoki rendszer. Ennél a háznál a szokásos feladatokon túl a gondnok felügyeli az összetett épületgépészeti rendszert is, továbbá szükség esetén segít a bérlők számára használni, beállítani a lakáson belüli berendezéseket.



fotó: KOVÁCS Tamás



fotó: MÓRICZ-SABJÁN Simon

megnevezés: Ócsai szociális családi házak
cím: Ócsa, Kőrísa út
építész: n.a
KVADRUM ÉPÍTÉSZ Kft.
finanszírozás: NEMZETI ESZKÖZKEZELŐ Zrt.
megbízás: közvetlen megbízás
építési költség: ~ 2.780.000.000 Ft
megvalósulás: 2011 - 2013
kivitelező: VESZPRÉMBER Zrt.

telekméret: ~ 1.000 m² /
beépítés: szabadonálló telepszerű
szintszám: FSZT
szintterület: n.a.
beépítettség: n.a.
lakásszám: 80 ház
lakásösszetétel:
1,5 szobás: ~50 m² / 31 db (31%)
2 szobás: ~60 m² / 40 db (40%)
3 szobás: ~70 m² / 29 db (29%)
közlekedési rend.: -
közösségi terek: n.a.
kert: saját nagyméretű kert
parkolás: telken belül
tároló: -

szövegrészlet - HEGEDŰS József, SOMOGYI Eszter: Innovatív elemek a szociális lakáspolitikában Magyarországon

„A kormány másik programja a lakásukat elvesztő lakáshiteles családok, háztartások számára a szociális családiház-építési program. Ennek keretében az Ócsán épített nyolcvan családi ház bérlésére olyan családok pályázhatnak, akiknek a házára a bank jelzálogot jegyeztetett be és árverezésre jelölték ki, vagy az árverezés már megtörtént. A pályázatok elbírálásával és a családok kiválasztásával a Magyar Máltai Szeretetszolgálatot bízták meg.

A Szeretetszolgálat munkatársai először rangsorolják a pályázatokat, majd pedig környezet tanulmányt készítenek, s részt vesznek a lakók kiválasztásában. A döntés során fontos szempont, hogy a család be tud-e illeszkedni a létrejövő közösségbe.

A beköltözések után a Szeretetszolgálat munkatársai a terepen maradnak, és részt vesznek a közösségépítésben is. A beköltözőknek vállalniuk kell, hogy a kertet részben önfenntartás céljával megművelik. Tehát az ócsai programnál a támogatottak kiválasztása diszkrecionális módon történik, szemben a hiteladós ingatlanjai felvásárlását célzó programmal, ahol a programba való bekerülés normatív módon történik.”

Fontosabb következtetések:

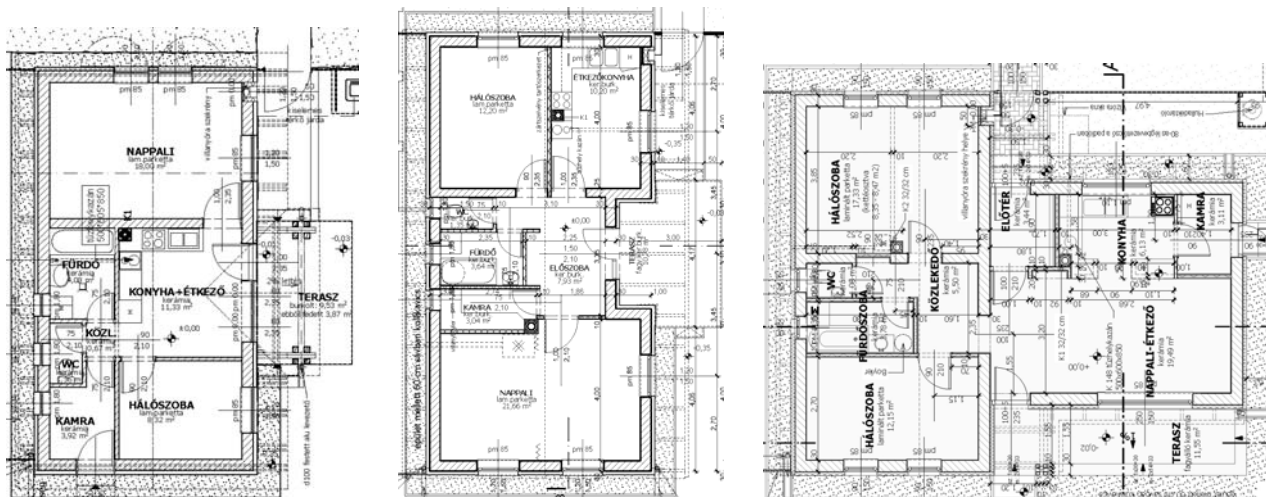
- Az ócsai program nagyon speciális, a program működtetője komoly kockázatot vállal a teleppel, egyrészt annak a településtől való térbeli elkülönültsége miatt, másrészt a nagyon hasonló háttérű lakossági összetétel miatt.

- A telep távol helyezkedik el magától a településtől, a közlekedési lehetőségek nagyon korlátozottak, a munkaerőpiac, közszolgáltatások nehezen érhetőek el.

- A lakások beruházási költsége az infrastruktúra megteremtésének költségeit beszámítva nagyon magas.

A szegregáció elkerülése és a telep élhetősége komoly szociális munkát igényel, megoldható ebben a nagyságrendben, de nem tekinthető követendő modellnek





forrás: www.koos.hu

PROGRAMALKOTÁS

A beavatkozás célja alapvetően példaértékű. A programalkotás folyamata azonban annyira zárt keretek között zajlott és olyan gyorsasággal folyt le, hogy látszólag a döntések során nem a szakmai érvek domináltak. Ez a döntési mechanizmus megkérdőjelezhető eredményeket szült, mind a szociális lakhatás koncepcióját, mind beépítés területi elhelyezkedését, mind léptékét illetően.

Összességében egy elszalasztott lehetőség lett, olyan helyzetben, amikor az állami szerepvállalással egy olyan mintabeavatkozás jöhetett volna létre, mely példát mutathatott volna az elkövetkező évtizedekben a hazai szociális lakásépítés területén.

HELYSZÍN

A teletszerű beépítés Budapest külső határától 10km-re található, Ócsa külterületén, közvetlenül az M5-ös autópálya mellett. A kiválasztott helyszín szembe megy az eddigi szociális lakásépítések gyakorlatával. A külterületi elhelyezkedésből adódóan rendkívül költséges módon kellett kiépíteni a teljes infrastrukturális hátteret, továbbá mind a településről, mind Budapestről nagyon leszakadt helyzetben található; intézményi, szolgáltatási, tömegközlekedési háttér sincs kiépítve.

BEÉPÍTÉS

Az eredetileg tervezett teletszerű beépítés 500 házat tartalmazott volna, ennek megfelelően épült ki a szükséges infrastruktúra egy része. Végül 80 ház épült fel. A kertvárosi jellegű beépítés a szolgáltatások hiányát leszámítva megfelelő környezetet nyújt a bérlők számára.

LAKÁSMÉRET, LAKÁSELRENDEZÉS

Az eredetileg tervezett 5 különböző méretű (40-80 m²) és 8 elrendezésű títustervből, 3 féle valósult meg, 50, 60 és 70 m²-es formában. A házak másfél-, kettő- és háromszobásak. A nagyméretű kertnek köszönhetően megfelelően benapozottak.

KÖZÖSSÉGI TEREK

A családi házas beépítés külön közösségi helyiséggel nem rendelkezik. A telep közösségépítési feladatait és szociális felügyeletét a Máltai Szeretetszolgálat látja el, számukra épült egy külön épület.

KERT

Kertvárosias beépítésnek köszönhetően minden házhoz saját, nagyméretű kert tartozik. A tervezett kertvárosias beépítés alapkonceptiójából következően a kertek célja a részleges önfenntartás lehetőségének a megteremtése.

PARKOLÁS

A kertvárosi beépítésből és a telkek méretéből fakadóan a gépkocsi tárolás nem okoz problémát. A lakók többségének azonban helyzetéből fakadóan nincs autója, a telep tömegközlekedési kapcsolatai minimálisak.

MŰSZAKI MEGOLDÁSOK, ANYAGHASZNÁLAT

A házak a legegyszerűbb műszaki megoldásokat alkalmazzák (vázkerámia falazat, hagyományos nyeregtető, cserépfedés, hőszigetelő vakolt), ennek ellenére szabadonálló beépítésűkből adódóan fajlagos építési költségük mégis magas volt. Az infrastruktúra kiépítése nélkül egy átlagos 60m²-es ház költsége ~20 millió Ft volt. Összehasonlításképp az azonos időszakban épült angyalföldi 100 Lakásos Passzívház átlagos 50m²-es lakásának építési költsége 22 millió Ft volt.



ELEMENTAL
Chilei szociális lakásépítés

Modern után című tárgy keretében készült dolgozat

SZABÓ Dávid
építész, doktorandusz
konzulens: KERÉKGYÁRTÓ Béla PhD

Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem
Építészmérnöki Kar
Építőművészeti Doktori Iskola

Budapest, 2012. január

1.1 ELEMENTAL

Az ezredforduló építészetének középpontjában még mindig a fejlett világ elméletei és épületei állnak, de lassú elmozdulás látszik, egyre több fejlődő világbeli példa tűnik fel a világsajtóban. Erre a finom eltolódásra, ráerősít a fejlett világban végbemenő gazdasági változás egyrészt kevesebb forrásból gazdálkodnak, így takarékosabb megoldások után kell nézniük, másrészt a nehezebb gazdasági helyzet egyben felerősítette a fejlett világ szociális érzékenységét. A fejlődő és a harmadik világ építészei adottságaiból kifolyólag nem versenyezhet a fejlett világgal, és nem az ott megszokott szempontok alapján került a figyelem középpontjába. A világ figyelmét egyedi gondolkodásmódjukkal, egyszerű technikai megoldásaikkal és az ezekből adódó sajátos esztétikájukkal hívták fel.

1-2. fotó - ELEMENTAL első beépítése, Quinta Monroy, Iquique (2003)



forrás: www.incrementalhouse.blogspot.com

Az ilyen példák egyike a chilei ELEMENTAL³⁶ építésziroda Iquique, Quinta Monroy beépítése, mely új nézőpontba helyezi a szociális lakásépítést. Egyedi építészeti megoldásokat használ fel a szociális problémák enyhítésére, olyanokat, mint közösségi tervezés, spontán építészet, lassúépítés. Mindezt teszi rendkívül racionális tervezési metodikával, szűkös és fegyelmezett pénzügyi feltételek mellett. A körülmények ismeretében ez az építészet egy jól működő, hatékony, összetett rendszer benyomását kelti. A kérdés az, hogy ezeknek az új megoldásoknak mekkora része a helyi sajátosság, régóta használt eszköz és mekkora része az építésziroda által hozzáadott új elem?

1.2 ÖT PONT

Az ELEMENTAL több éves kutatómunka után 5 pontban határozta meg a tervezés menetét. A kutatás érintette az addigi szociális lakásépítés rendszerét, a társadalmi változásokat, a városok fejlődését.

I. Értékállóság - Az építészek addigi tapasztalataik alapján arra a megállapításra jutottak, hogy a szociális beruházások olyanok, mint egy autós vásárlás, azaz a befektetés folyamatosan veszít az értékéből.

Miközben egy hagyományos ingatlanpiaci beruházás folyamatosan növeli az értékét, így pont a legrászorultabbak veszítik el a befektetésüket (a chilei szociális lakásépítési rendszerben a megépült lakások a rászorultak tulajdonába kerülnek). **A cél tehát olyan szociális beruházásokat létrehozni, melyek az idő múlásával sem veszítik el az értéküket.**

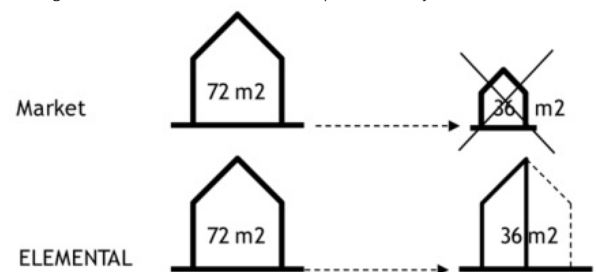
3. fotó – Gépkocsik értékállósága



fotó: Martin KERS / Dutch Image

II. „Félház-elv” – A rendelkezésre álló állami támogatás mértékét és a rászoruló családok szűkös anyagi helyzetét ismerve arra a következtetésre jutottak, hogy egy család a szükségleteinek megfelelő háznak csak a felét tudja önerőből megépíteni. A kérdés ezután már az volt, hogy a háznak melyik az a fele, melyet egy család önerőjéből soha nem tudna megépíteni? Az ELEMENTAL a továbbiakban csak ezzel a résszel foglalkozott.

4. diagram – ELEMENTAL szociális lakásépítési modellje



forrás: ELEMENTAL

III. Lokáció - Kutatásaik alapján a legfontosabb szempont egy szociális lakásnál nem a lakókörnyezet minősége, hanem annak a városban belüli elhelyezkedése. A jó lokáció magában hordoz számos, a város által nyújtott szolgáltatást, mint a munka, a közlekedés, a vásárlás, az oktatás, az egészségügyi ellátás, a szórakozás, a szociális ellátás. Ezek a szolgáltatások nehezen vagy egyáltalán nem érhetőek el a külvárosokban, ahol az olcsó földterületek találhatóak. Az addigi szociális beruházásoknál elsődleges szempont volt az anyagi források minél hatékonyabb felhasználása, ezért ilyen külvárosi területekre telepítették a lakásokat. Ezekre az olcsó telkekre a szellős, szabadonálló, nem túl hatékony beépítés volt a jellemző. Az ELEMENTAL azt javasolta, hogy elsődleges szempont legyen a megfelelő városban belüli elhelyezkedés, ennek érdekében sűrű, alacsony intenzitású beépítést irányított elő, mely szem előtt tartotta a lakosság növekedésének lehetőségét és a túlnépesedés problémáját is.

³⁶ Az ELEMENTAL egy 2001-ben alakult, piaci szemlélet alapján működő chilei építésziroda, mely a fontosnak tarja a szociális értékeket. Fő profilja a szociális épületek tervezése, az irodavezetője ALEJANDRO ARAVENA, az iroda munkásságát 2008-ban a Velencei Biennálén Ezüst Oroszlán-díjjal ismerték el. forrás: www.elementalchile.cl/

5. helyszínrajz – Quinta Monroy beépítés helyszínrajza



forrás: ELEMENTAL

IV. Közösségi tervezés - Az iroda számára fontos volt a leendő lakók bevonása a tervezés folyamatába, továbbá az intenzív információcsere és a jó kommunikáció. Ennek az építészeti hozzáállásnak a segítségével előre lehetett tudni, hogy melyik lakás melyik családé lesz. Fontos volt még a meglévő közösség megtartása, erősítése is, ezért az egyes tömbök egy szorosabb közösség tulajdonába kerültek³⁷.

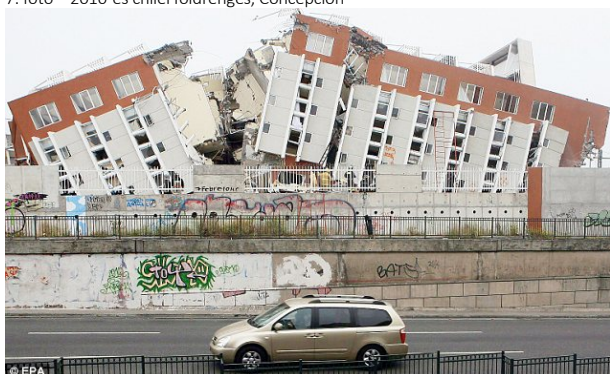
6. fotó – ELEMENTAL közösségi tervezési alkalmá



forrás: ELEMENTAL

V. Műszaki megfelelés - Az ELEMENTAL utolsó pontja az addigi gyenge kivitelezési tapasztalatokat alapul véve, a földrengésveszélyes országban a szerkezeti biztonságot állította a középpontba. Ez az szemlélet magában foglalta a természeti csapások elleni védelmet, de egyúttal megfelelő statikai hátteret is biztosított a jövőbeli, saját kezű bővítések számára.

7. fotó – 2010-es chilei földrengés, Concepción



fotó: EPA

³⁷ Ez az elv néhol olyan sikeresen valósult meg, hogy egy egységben belül a különböző lakások egy család tulajdonába kerültek, későbbiekben több egymáshoz kapcsolódó lakást összenyitottak.
forrás: incrementalhouse.blogspot.com/2008/10/chile-quinta-monroy.html

1.3 QUINTA MONROY MINTAPROJEKT, IQUIQUE

Az 5 pontban összefoglalt alapelveket az ELEMENTAL először 2004-ben Iquique város, Quinta Monroy negyedében valósította meg. A beruházásnál a rendelkezésre álló összeg (\$700.000) tükrében az építészirodának mérlegelni kellett a terület befogadóképességét (450-900 fő/ha), valamint az általános lakásigényeket. Az összetett számítás vége egy 93 lakásos alacsony-intenzív beépítés volt, melynek az alapegysége a 36m²-es lakás, ez bővíthető 70-80m²-esre. Az így kialakuló rendszerben az állami segítséggel épülő lakás ára \$7.500 volt, mely tartalmazta a telek árát, az infrastruktúra kiépítésének költségét, valamint a 36m²-es alapegység kivitelezését. A lakás magában foglalt két szobát, egy fürdőszobát, konyhapultot, szerelvényeket, valamint a bővítéshez szükséges tartószerkezeti megerősítéseket, ennek kivitelezése \$100/m²-be került. A külső és belső burkolatok azonban nem kerültek beépítésre, mert ezeket a családok maguk is meg tudták valósítani. A bővítés, mellyel megduplázható a lakás területe, bármikor elvégezhető, amikor az adott családnak szüksége van rá és megfelelő anyagi hátteret tudnak hozzá biztosítani. A bővítés az alapegységgel szemben nem tartalmazott költséges elemeket, mint szerelvények, tartószerkezet, telekár, így ennek saját kezű kivitelezés esetén az ára a \$100/m² töredéke. Ennél a gazdasági képletnél a \$7.500-os állami támogatás és a \$2.500-os önrész (bővítmény) egy 70-80m²-es, jó feltételekkel rendelkező lakást eredményezett, melynek piaci értéke az eredeti befektetés több mint duplája, \$22.500.

8-9. fotó - Quinta Monroy beépítés belső terei átadás és továbbépítés után



forrás: www.incrementalhouse.blogspot.com

2.0 CHILEI SZOCIÁLIS LAKÁSRENDSZER

A chilei szociális lakásrendszer egy rengeteg tapasztalatot felhalmozott struktúra, mely folyamatos megújulásával, hibáinak korrigálásával jutott el mai állapotába. A XX. század elejétől konstans fejlődést mutató chilei gazdaság indította el a városokba irányuló bevándorlást, mely állandó lakáshiányt eredményezett és eredményez egészen a mai napig. A városok nem voltak felkészülve a vidékről és környező országokból érkező bevándorlók hatalmas tömegeire. Az európai szolidáris hagyományokkal szemben a chilei állam (fiatal demokrácia révén) kezdetben nem rendelkezett megfelelő intézményi háttérrel a probléma kezeléséhez, továbbá a magasabb társadalmi csoportok sem tettek lépéseket a helyzet javítására. **Az állam a magánszektor bevonásával, támogatásával építette ki lakáspolitikai rendszerét.** A privát

szektor természete révén piaci szemléletű, ezért az állami támogatásokból főként a fizetőképes alsó-közép, középosztály lakhatását kívánta megoldani. Az állam újabb és újabb programokkal, intézményekkel próbálta a rendszert a legalsóbb társadalmi rétegek megsegítésére fordítani. **Ez igazán hatékonyan csak az ezredforduló után sikerült, ekkor a bruttó hazai össztermék 3%-át fordították lakhatási célokra.**

2.1 'MUNKÁS SZOBA' TÖRVÉNY, 1906

Az amerikai kontinensen Chile foglalta elsőként törvénybe a lakhatást, mint alapjogot. A jogszabály (Arquitectura y Calidad de Vida, los Desafíos de la Vivienda Social, V Bienal de Arquitectura) 1906-ban került elfogadásra, mely a lakhatás szabályozása mellett döntött a 'Munkás Szoba Tanács' felállításáról, melynek feladata volt az elégtelen körülmények között élő munkásosztály lakásproblémáinak a megoldása. A munkáscsaládok nagy része a korra jellemző „kerített szobákban” élt, melyek egy sikátorra felfűzött ablaktalan helyiségekből álltak. A sikátorok zsúfolt tömböket alkottak, ezeket hívták conventillo-knak. A tanács jogi eszközökkel is fel volt ruházva, dönthetett meglévő bérházak bővítéséről vagy bontásáról, adókedvezményt nyújthatott a magánvállalkozások számára, bérlakások építésére. **Ekkor kezdett kialakulni a magánszektor vezető szerepe a chilei szociális lakásrendszerben, mely ma is jellemző.**

10. fotó – Conventillo a százelőlőről



forrás: www.housingfinance.org

A program minden jó szándéka és pozitív fogadtatása ellenére sikertelen volt, ennek oka az egységes pénzügyi stratégia hiányában keresendő. **Az intézkedések következtében számos conventillo-t lebontottak, azonban a nagymértékű bérlakásépítés mégsem indult el.** Ezzel a lépéssel a megmaradó tömbök zsúfoltsága tovább nőtt, a bérlmények ára pedig az egekbe szökött. A lakásállomány lassú csökkenése ellenére a bevándorlás továbbra is növekvő tendenciát mutatott. A rendszer a 20-as évek közepére teljesen megbukott és magával rántotta a magánszektor szereplőit.

2.2 CHILEI ÉPÍTÉSÜGYI KAMARA, 1952

Az 50-es évek elejére számos kísérlet történt a városi szegénység lakásproblémáinak a megoldására, de megfelelő eredményt nem sikerült elérni. 1952-ben a kormány három intézmény felállítását kezdeményezte. Létrejött a 'Nemzeti Befektetési Vállalat', az 'Állami Bank' és a 'Lakásügynökség' (CORVI). Ezekben az intézményekben keresztül kívánta a kormány újrastrukturálni a lakásszektort. Az új szemlélet főként a nagyléptékű beruházások megvalósításában látta a

megoldást. Ennek következtében a lakás tömegtermékké vált. A magáncégek 3.000 lakásos épületek kivitelezésébe kezdtek. A szűkös anyagi források miatt ezek az épületek a városok olcsó külterületre szorultak és lassan elkezdtek feloldani a városok történeti határait. A nagyléptékű beavatkozásokat azonban az állam nem bírta finanszírozni, a bankok pedig csak abban az esetben voltak hajlandók pénzügyi háttérrel biztosítani, amennyiben a lakások magántulajdonba kerülnek és jelzáloggal terhelhetik meg azokat. **Ekkor jelent meg a magántulajdonú lakásmodell, ettől az időszaktól kezdve a támogatásokból épülő lakások magánkézbe kerülhettek. Továbbá az állam megteremtette az alapját az ingatlanalapú kölcsönök rendszerének.**

11. fotó – Chilei szociális lakásépítés 1960-as évekből



forrás: ELEMENTAL

Ebben az időben nemcsak az állami intézmények tettek lépéseket a lakáshiány felszámolására, hanem a magánszektor szereplői is. Piaci szereplők megalapították a 'Chilei Építésügyi Kamarát', melynek tagjai kivitelező cégek, ingatlanfejlesztők, építőipari cégek, gyártók és kereskedők voltak. A létrejövő szervezet kezében nagymértékű érdekek koncentrációdott. A Kamara erőfőlnyét kihasználva befolyásolni tudta a törvényhozást, ebben az időben számos, az építőiparnak előnyös jogszabály született. A 60-as évek elejére új időszak kezdődött a privat szektor számára, elkezdtek megváltoztatni a beépítéseket, épületek formálását, a városok fejlesztésének az irányát. Ennek az időszaknak fontos momentumja volt a 'Nemzeti Jóléti Befektetési Vállalat' létrejötte. Ez a cég teremtette meg a feltételét a magánnyugdíj-pénztári megtakarítások lakásszektorba történő befektetésének.

2.3 TÖRVÉNYEN KÍVÜLI VÁROSRESZEK, 1957

A magánszektor hatékony érdekképviselete ellenére sem volt kielégítő a lakásállomány bővülése. Sőt a közben eltelt 10 év alatt megháromszorozódott a lakáshiány mértéke, megközelítette a félmilliót. Az üzleti szféra nem kívánta megoldani a legszegényebb társadalmi réteg lakásproblémáit, az állami intézmények pedig tehetetlenek voltak a megerősödött piaci szereplőkkel szemben, továbbá a korrupció is nehezítette a valós eredmények elérését. A magánszektor a fizető- és hitelképes középosztályt célozta meg, ennek érdekében felvásárolta a városokban található még beépítetlen területeket. A rendszer tehetetlenségét látva városi mozgalmak szerveződtek, melyeket a lakástalan bevándorlók tömegei alkottak. A lakástalanok egy csoportja 1957 októberében elfoglalta az egyik a 'Lakásügynökség' tulajdonában álló földterületet, ezzel szimbolikusan megkezdődött a törvényen kívüli városrészek kialakulása, a 'tomas'-ok, 'campamento'-k, 'favela'-k és a 'barrio'-k világának létrejötte.

12. fotó – Favela világa



forrás: www.catcomm.org/latin-america-map

A törvényen kívüli telepek szaporodása és a magánszektor túlzott hatalma láttán az állam saját intézményi háttérének megerősítésbe kezdett. A kormány 1965-ben létrehozta a 'Lakásügyi és Városfejlesztési Minisztériumot' (MINVU). Az új intézmény erős törvényi felhatalmazással lett felruházva, elsődleges feladata a városi szegény népesség lakáshoz juttatása és az ehhez szükséges földterületek biztosítása volt.

A több évtizednyi illegális földfoglalás mély sebeket okozott a chilei társadalomban, mely hozzájárult az országban megvalósult baloldali fordulathoz. **Salvador Allende kormánya alapelveként hirdette meg, hogy a lakhatás nem árucikk, a lakhatást az államnak kell garantálni, továbbá a földterület köztulajdon, a telekspekuláció pedig törvényellenes.** A magántulajdonú szociális lakásmodellt elfogadhatatlannak tartotta, egyenlőtlennek és nem eléggé hatékonynak, változásokat sürgetett a lakásépítés terén. A megváltozott politikai környezetben a magánszektor szinte teljesen leállította a lakásépítést. A kialakult helyzetet majd csak Augusto Pinochet 1973-as katonai puccsa változtatta meg.

2.4 'MUNKÁS LAKHATÁSI TERV' (PET), 1980

A magánszektor ismételten fontos szerephez jutott a gazdaságban, a katonai kormány világossá tette elkötelezettségét a szabad piaci folyamatok iránt, egyúttal gátat szabott a lakatlan földterületek elfoglalásának. Az állam engedményekkel ösztönözte az üzleti lakásépítést és szavatolta a magántulajdon biztonságát. A piaci szemléletű lakásszektorban ismételten védekező mechanizmus indult el, mely kizárta a lakhatásból a társadalom alsóbb szintjein élőket. Mivel a rászorulóknak nem jutottak lakáshoz, az új területeket pedig elzárták előlük, megjelent az úgynevezett „allegados” jelenség. **A jelenség lényege, hogy a rászorulóknak nem marad más választásuk, mint a már meglévő informális városrészekben élő közeli ismerősökhöz, családtagokhoz költözni, kommunákat létesíteni.** A jelenség következtében tovább növekedett a „campamentos”-ok addig is túlszűfolt világa.

A kormány az 1980-as évekre teljesen a piaci szereplőkre bízta a lakásügy területét, olyan mértékű állami támogatást biztosítva, mely minimalizálta a magánszektor kockázatát. A rendszer szem elől tévesztve az eredeti célját (a legszegényebbek lakáshoz juttatását), az alsó-közép osztály lakásigényeire koncentrált, számukra dolgozott ki támogatott lakáskölcsönöket, jelzálogalapú hiteleket. A sikeres magánszektor felvásárolta a még szabadon álló városi területeket, mely területek komoly értéket képviseltek a későbbi gazdasági válság után. A pénzsűkében lévő állam a 80-as évekbeli válság után

privatizálta a nyugdíjalapokat. Ezek biztosítottak alapot a másodlagos pénzügyi piacok kialakulásához, mely források fontos előfeltételei voltak a chilei bankrendszer és gazdaság fejlődésének.

2.5 PROGRESSÍV LAKÁS PROGRAM, 1990

A 1988-as demokratikus váltás ismételten felszínre hozta a társadalmi feszültségeket. Az átmenettel párhuzamosan az ország gazdasági fellendülése is tovább folytatódott, az addig is jómódú Chile a latin-amerikai országok egyik legsikeresebb államává vált. A stabil pénzügyi és fejlett bankrendszerrel rendelkező chilei gazdaság biztos háttérrel tudott nyújtani a kormány szociális intézkedéseinek. Az új rendszer hosszú idő óta először a legszegényebbeket is elérte. Az új kormány megtartotta a régi, jól felépített intézményi háttérrel; a lakáshiányt továbbra is pénzügyi juttatásokkal és kedvezményes kölcsönökkel kívánta megoldani. **A rendszer új elemévé vált viszont a bővíthető lakás koncepciója, a két lépésben történő lakásépítés modellje.** A kormány elsődleges célja a minél szélesebb körű lakásépítés volt, ezért kétlépcsős rendszert dolgozott ki. Ennek keretében először egy minimál lakás valósult meg, két szobával és egy fürdőszobával; második ütemben pedig további két lakószobával bővült a ház. Mindkét ütem finanszírozása önerőre, állami támogatásra és kedvezményes kölcsönre épült. Ez a modell közel 1 millió családot jutott lakáshoz 10 év alatt országsszerte.

13. fotó – Chilei szociális lakásépítés 1990-es évekből



forrás: ELEMENTAL

A rendszernek azonban számos hibája került időközben felszínre. A program hatalmas volumenéből fakadóan komoly károkat okozott a lakásállományban, a települések szerkezetében. Elsősorban a támogatási rendszer szemlélete volt hibás, melynek egyik alappillére a piaci alapú, államilag támogatott kölcsön volt. **A rászoruló családoknak azonban nem volt állandó jövedelme, emiatt nem tudták törleszteni a hitel részleteit, hosszú távon az érintettek teljes eladósodáshoz vezettek ez a pénzügyi modell.** További probléma a lakások helyszínének megválasztása volt, az olcsó városszéli területek megnehezítették az odaköltözők munkába jutását. **Az így kialakuló városrészek újabb nagyvárosi szlömöket hoztak létre a „barriok” világa mellett.**

Végül szinte mindenhol csak a program első üteme épült meg, a második ütemhez beígért állami támogatás elmaradt. Az lakások átlagos mérete nem érte el a 30m²-t, bizonyos kirívó esetekben csupán 12m² volt. Ezeket a lakásokat hívta a köznyelv később 'törpházaknak'.

2.6 LAKÁS SZOLIDARITÁSI ALAP³⁸ (FSV), 2001

A rendszerváltás utáni 10 évben rengetegen jutottak lakáshoz, viszont még mindig több 100 ezer család várt otthonra vagy élt informális városrészekben. A gazdasági fellendüléssel párhuzamosan megerősödött a helyi civil szféra is, számos magán és egyházi szervezet jött létre a lakáshiánnyal küzdők megsegítésére. Ezek közül az 1997-ben a katolikus egyház és egyetemi hallgatók által alapított 'Chile Tetője' (Techno Para Chile) szervezet érte el a legnagyobb sikereket. A szervezet 50 munkatárssal és 20 ezer önkéntessel végezte a tevékenységét.

Egy másik szervezet a törvényen kívüli városrészek felszámolására, illetve legalizálásra alakult, melyet az állam hozott létre. A 'Chile Barrio' intézménye 1998-ban jött létre, 3 év alatt, több mint 100 ezer család lakhatását biztosította. Tevékenysége részben új lakások építése, részben a meglévő telepek lakhatóvá tétele, legalizálása volt.

A chilei gazdaságnak fontos eleme a támogatott lakásépítés, a lakáshiány pedig állandó témája a politikai közéletnek. Így volt ez a 2000-es választási kampány idején is, amikor a 'Progresszív Lakás Program' hibái felszínre kerültek. Michelle Bachelet győztes kampányának egyik eleme a támogatási rendszer átalakítása és az addigi programok felülvizsgálata volt. Már elnökként megduplázta a juttatások mértékét, \$10.000-ban maximalta a támogatást és megszüntette az ingatlanalapú kölcsönök állami dotációját. **Új irányelvet fogalmazott meg: inkább fektesse be az állam a támogatások összegét építési területek vásárlásába és infrastruktúra építésébe, mint hogy ösztönözze vele a lakosságot rossz konstrukciójú kölcsönök felvételére.** Ezen elvek mentén jött létre a 'Lakás Szolidaritási Alap' 2001-ben. Az alap összesen 13 különböző programot dolgozott ki³⁹ a lakáshiány leküzdésére, a programok sokfélesége segített személyre szabott megoldásokat adni a különböző nehézségekkel küzdő családok számára. Az új lakhatási stratégia kidolgozásában részt vett több civil szervezet, a 'TECHNO PARA CHILE', 'CHILE BARRIO' és SANTIAGOI KATOLIKUS EGYETEM is. Ez a program teremtette meg az elméleti és az anyagi hátteret az ELEMENTAL iroda tevékenységének.

3.1 ELEMENTAL

Az ELEMENTAL építésziroda szociális lakás modellje megjelenésekor újdonságként hatott az építészeti világsajtóban, annak minden eleme egyedi megoldásnak tűnt. A chilei lakásépítés történeti előzményei azonban rávilágítanak, hogy a felhasznált elemek egy része nem egyedileg kialakított megoldás, hanem az ország nagy múltú lakáspolitikájának része. Ez azonban nem von le semmit az iroda az építészeti területén elért eredményeiből.

14. fotó - Quinta Monroy, Iquique (2003)



fotó: Cristobal PALMA / Estudio PALMA

FORRÁSOK / ELEMENTAL:

www.elementalchile.cl

www.moma.org/interactives/exhibitions/2010/smallscalebigchange/projects/quinta_monroy_housing

www.johngmartin.wordpress.com/2010/02/26/third-world-architecture-case-study-ii/

www.incrementalhouse.blogspot.com/2008/10/chile-quinta-monroy.html

www.drclas.harvard.edu/revista/articles/view/710

FORRÁSOK / CHILEI SZOCIÁLIS LAKÁSÉPÍTÉS:

www.books.google.hu/books?id=NRO82lvJPAoC&printsec=frontcover&hl=hu&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false

www.lincolnst.edu/pubs/1042_Housing-Finance-Policy-in-Chile--The-Last-30-Years

www.untechoparamipais.org/english/

www.businesschile.cl/en/news/reportaje-principal/chile%E2%80%99s-new-social-housing-policy

www.habitationfortheplanet.org/blog/2011/12/affordable-housing-chile/

³⁸ Fondo Solidario de Vivienda

³⁹ A 13 program közül, több már meglévő futó program, például az 1980 óta működő 'Munkás Lakhatási Terv'.

Az értekezés benyújtását megelőzően a dolgozat szerkesztése kismértékben módosításra került. A szöveg tartalma, felépítése, mondanivalója, következtetései az eredeti dolgozattal megegyezők.



fotó: Pieter BOERSMA

LAKÁSTÁRSASÁGOK
Holland szociális lakásépítés

Hollandia című tárgy keretében készült dolgozat

SZABÓ Dávid
építész, doktorandusz
konzulens: KERÉKGYÁRTÓ Béla PhD

Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem
Építészmérnöki Kar
Építőművészeti Doktori Iskola

Budapest, 2012. június

1.0 KÖZÖSSÉGI GONDOLKODÁS

Az európai szolidáris társadalmak egyik mintapéldája a holland. A közösségi gondolkodás és a társadalmi felelősségvállalás mélyen gyökerezik az ország történelmében, gondoljunk csak a vízzel való állandó küzdelemre, az ország függetlenségének a megszerzésére, a tengerek meghódítására, a korai polgárosodás folyamatára vagy az erős, protestáns vallásukra. A szolidáris gondolkodás kihat társadalmuk minden területére, így a lakhatás kérdéseire is.

A szociális lakásépítés alapjait az 1901-ben elfogadott Lakástörvény fektette le, mely többek között szabályozta a lakástársaságok létrejöttét és működését. A lakástársaságok egyik kezdeti kiemelt célkitűzése volt a hátrányos helyzetű munkáscsaládok megfelelő minőségű lakhatáshoz juttatása.

1. táblázat - Szociális bérlakások aránya egyes európai országokban (2006-es adatok alapján)

	Owner occupation	Private rental	Social rental	Number of social units
Netherlands	54	11	35	2,400,000
Austria	55	20	25	800,000
Denmark	52	17	21	530,000
Sweden	59*	21	20	780,000
England	70	11	18	3,983,000
France**	56	20	17	4,230,000
Ireland	80	11	8	124,000
Germany	45***	49	6	1,800,000
Hungary	92	4	4	167,000

forrás: Social Housing in Europe (2007)

Hollandia szociális lakásainak száma napjainkra elérte a 2,4 millió darabot, ezzel a harmadik legnagyobb méretű állománnyal rendelkezik az európai országok között (léptékénél fogva csak Anglia és Franciaország előzi meg). Az összes lakás tekintetében a 35%-os arányával európai első, azaz minden harmadik holland lakás szociálisan támogatott otthon (ez az arány az említett két másik országnál 17-18%)⁴⁰. **Ez a 35%-os arány jól mutatja, hogy milyen fontos szerepet játszik a szociális lakhatás a holland társadalom életben.**

1.1 LAKÁSTÖRVÉNY

A mai Hollandia területének nagy része a tengertől elfoglalt táj. A területfoglalás egy a XIV. századtól folyamatosan zajló tevékenység eredménye. A folyamat következtében megszületett földterületeken indulhatott meg a mezőgazdasági termelés, épülhettek utak, kezdődhetett meg a szárazföldi kereskedelem és jöhetek létre, bővíthettek a holland városok. Más országokkal szemben nemcsak a városok építése, hanem már az építési terület megteremtése is egy közösségi tett eredménye volt. Az új területek elhódítása a tengertől költséges és komoly kihívásokkal teli feladat volt, ennek következtében csak a legszükségesebb esetben, társadalmi összefogással és gondos tervezés mellett lehetett a lecsapolásokat, a felöltéseket véghezvinni.

A hely szűkében a korai holland városok és lakóházak zsúfolttá váltak, a lakásoknál általános volt az alkóvos, szekrényágas elrendezés. Ezek a zsúfolt, egészségtelen lakások magukban hordozták a városi járványok veszélyét.

A helyzetet tovább súlyosbította az iparosodás folyamata, illetve annak következménye: a vidéki családok tömeges városokba történő vándorlása. A városokban ugyan folyamatosan épültek lakóépületek, de ezek elsősorban nem a városi munkásosztály számára készültek, hanem a tehetősebb közép- és felső réteg számára.

2-4. térkép –XV, XVIII és XIX századi térképek



forrás: www.mapas.owje.com



forrás: www.visualphotos.com



forrás: www.antique-maps-online.co.uk

A 1800-as évek végére fogalmazódott meg az igény az építés helyzetének rendezésére, mely érintette a lakhatás ügyét, az építés minőségét, valamint a városok fejlesztését is. **A törvényjavaslat végül 1901-ben került elfogadásra Woningwet, Lakástörvény néven.** A törvény 5 pontban fogalmazta meg az építéssel kapcsolatos új célkitűzéseit⁴¹.

I. Építési szabályzatok – Az első pontban a törvény felszólította az önkormányzatokat, hogy alkossanak a területükre érvényes építési szabályzatot, mely többek között rendelkezzen az építőanyagok és az építés minőségi szabályozásáról. Ez azért volt fontos, mert az építési terület megteremtése közösségi erőfeszítést igényelt, az arra épülő épületeknek a lehető legjobb minőségben kellett elkészülnie, ez közös felelősség volt.

⁴⁰ Kathleen SCANLON, Christine WHITEHEAD - Social housing in Europe, LSE London (2007)

⁴¹ Ideology of Dutch Housing Associations, L. Kate WHITE, University of Amsterdam, 2002

II. Építési engedély - A második célkitűzés a kötelező építési engedély benyújtása volt minden építkezés megkezdése előtt.

III. Kisajátítás joga - A harmadik pont a kisajátítás joga volt. Ez a passzus felhatalmazta az önkormányzatokat, hogy a városok fejlesztése vagy egészségük megőrzése érdekében kisajátíthassanak területeket, épületeket, ha kell, el is bontsák azokat. Ezzel elhárult az akadály a városok egészséges terjeszkedése (bővítésre szánt területek egy része spekulánsok kezében volt) és a túlszűfolt, elszlömösödött városrészek bontása elől.

IV. Városfejlesztési tervek - A negyedik célkitűzés kötelezővé tette a nagyobb városok számára a városfejlesztési tervek elkészítését, ezáltal a bővítés irányának meghatározását, utak, csatornák nyomvonalának kijelölését, továbbá mindezek 10 évenkénti felülvizsgálatát. Ezáltal világossá és tervezhetővé vált a városok fejlesztése, ez különösen fontos volt később, a II. világháború utáni tömeges lakásépítés során.

V. Pénzügyi támogatás - Az utolsó pont a garantált és kiszámítható pénzügyi támogatás volt, melyet az állam folyósított az önkormányzatok vagy a lakástársaságok számára a lakhatás minőségének javítása érdekében. Ez a lépés teremtette meg a lehetőséget az addig kis számban és méretben működő lakástársaságok számára, hogy megerősödjének és Európában egyedülálló szociális lakásrendszert hozzanak létre.

2.1 LAKÁSTÁRSASÁGOK

Hollandiában az első lakástársaságok az 1800-as évek második felében jöttek létre, céljuk a hátrányos helyzetű városi családok - elsősorban munkáscsaládok - megfelelő lakhatáshoz juttatása volt. Akkoriban a bérházak magánkezelésben voltak, így azok tulajdonosai felügyelték a városi lakhatás területét, a szegényebb munkáscsaládok zsúfolt, rossz minőségű lakásokba kényszerültek. Az így kialakult helyzeten kívántak változtatni az első lakástársaságok.

Ezek az úttörő kezdeményezések még nem tudtak igazi alternatívát nyújtani, a lakástársaságok száma kezdetben alacsony volt, kismértékű anyagi forrással rendelkeztek, kevés lakást birtokoltak. Az igazi változást a már említett, 1901-ben elfogadott Lakástörvény hozta meg, mely megteremtette a működéshez szükséges jogi és pénzügyi feltételeket. A sikeres fejlődéshez szükséges volt továbbá az a szolidáris társadalmi háttér, ahol az átlagpolgár a saját boldogulásán túl szem előtt tartotta a rászorulóknak szükségleteit is és ezért hajlandó is volt tenni, illetve anyagi áldozatot hozni. Az állam a századforduló után a lakástársaságok működését adókból, a közjavak újraelosztása révén finanszírozta. **Ez a társadalmi és gazdasági háttér tette lehetővé, hogy a társaságok 50 éves kedvezményes állami kölcsönrel fejlessék tevékenységüket.**

A lakástársaságok alapítása kezdetben önkormányzati kezdeményezésű volt, de felügyeletüket választott bizottságok látják el⁴² jelenleg is. A felügyelőbizottság összetétele vegyes, egyes tagokat a település polgárai közül választanak, másokat a bérlők hatalmaznak fel a képviselőre. A helyi önkormányzat képviselői, munkatársai nem lehetnek bizottsági tagok⁴³. **A rendszer biztosítani kívánta a szervezetek függetlenségét, hogy a társaságok ne a közigazgatás részei legyenek, hanem a civil**

szféra felügyelje azok működését. Ezen ideális körülmények között született és fejlődő lakástársaságoknak - a rászorulóknak lakhatásának biztosításán túl - szem előtt kellett tartani a szigorú jogi és pénzügyi szabályokat is a hosszú távú működés érdekében. **Fő irányelv lett a non-profit működés,** továbbá a hivatásos szakembergárda alkalmazása, a jó minőségű építés és a lehetőségekhez mérten a bérleti díjak alacsonyan tartása (általános cél volt a beruházások 20 év alatt történő megtérülése, további 30 évnnyi profit termelése, mely összeg az állomány bővítésének háttérét biztosította).

5-7. képek – a korabeli Hollandiáról



forrás: www.nl.wikipedia.org



forrás: www.verreveren.nl



forrás: www.dubbeltjeswoningen.nl

⁴² Lakáspolitikai Hollandiában, HEGEDŰS József és TOSICS Iván, Beszélő 4. évfolyam 32. szám, 1992

⁴³ Ideology of Dutch Housing Associations, L. Kate WHITE, University of Amsterdam, 2002

2.2 HÁBORÚ ELŐTTI LAKÁSÉPÍTÉS

A törvény elfogadását követően megindult a lakástársaságok által generált nagy léptékű lakásépítés, ez a folyamat kisebb-nagyobb megszakításokkal egészen napjainkig tart. Ez a hosszú időszak három jól elkülöníthető periódusra tagolódik: a világháború előtti kezdeti időszakra, a világháború utáni tömeges lakásépítésre és napjaink vállalkozó szemléletű korszakára.

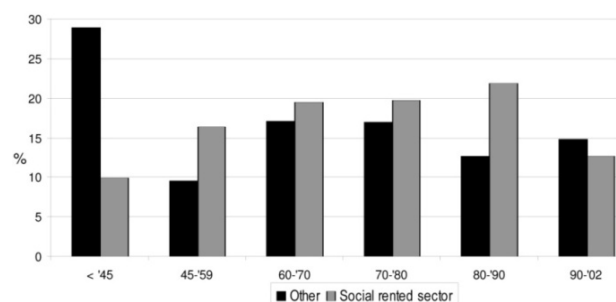
A törvényi felhatalmazás és a biztos állami támogatás következtében sorra alakultak a lakástársaságok az 1910-es évek folyamán. A társaságok célkitűzése tiszta volt: jó minőségű lakhatást biztosítani a rászoruló rétegei számára. Ennek ellenére nehéz volt a kezdeti időszak, nehezen találták a helyüket és a feladatukat az új szervezetek. Az államnak határozott elképzelései voltak a fejlődést illetően. Annak ellenére, hogy függetlenséget ígért a létrejött társaságoknak, mégis a támogatásokért cserében erős beleszólást kért a működésükben. Az állam célkitűzései nem feltétlenül találtak a társaságok irányelveivel, melyre jó példa az akkoriban kiépülő Dél-Amszterdam esete, ahol jóval sűrűbb, magasabb és kompaktabb városrész jött létre, mint amit a társaságok megfelelőnek tartottak volna.

Az időszak legtermékenyebb szakasza 1916-25 közé tehető, mikor a lakástársaságok száma a kezdeti 40-ről 1.300 fölé emelkedett, az általuk épített lakások pedig megközelítették a 100.000-ret (ekkoriban átlagban egy társaság 60 lakást birtokolt).

2.3 HÁBORÚ UTÁNI TÖMEGES LAKÁSÉPÍTÉS

A világháború utáni évek komoly változásokat hoztak a társaságok működésében, mind az épített lakások mennyiségét, mind a célcsoportot illetően. A háború, mint sok más európai országban, Hollandiában is súlyos károkat okozott. **A társaságok új kihívással szembesültek. Ezek után nemcsak a társadalom alsóbb rétegei számára kellett lakhatást biztosítani, hanem szinte mindenki számára.** A legnagyobb veszteségeket a társadalom többségét adó városi középosztály szenvedte el. Mivel a gazdaság is romokban hevert, az államnak kellett újból nagy összegű hitelekkel támogatni a társaságokat a lakáshiány mérséklése érdekében. **A lakástársaságoknak új igényszinttel és léptékkel kellett szembenézniük. Ezen feltételek mentén induló tömeges lakásépítés hozta létre a mai jellemző vegyes rendszerű modellt, ahol egy épületen belül különböző típusú lakások kaptak helyet, piaci és szociális alapon kiadott lakóegységek.** Az új rendszer orvosolta a háború előtti modell egyik komoly hibáját is, amikor kizárólag szociális lakások épültek egy épületen belül. Ezáltal a korai beépítések gyors szlómősődéshez vezettek.

8. diagram – Újépítésű bérlakások és szociális lakások aránya az összes lakáshoz viszonyítva



forrás: Social Housing in Europe (2007)

A tömeges lakásépítés finanszírozásához nagymértékű állami támogatásra volt szükség. A lakástársaságok erejének jelentős részét leköttette ezeknek a támogatásoknak a megszerzése. **A gyorsuló ütemű beruházások és a folyamatos finanszírozás biztosítása kezdte elvonni a társaságok figyelmét az eredeti céljaikról: a minőségi lakhatás biztosításáról, valamint a bérlőkkel történő intenzív kapcsolattartásról.** A helyzet kezelése érdekében egy bizottság (De Roos Bizottság⁴⁴) alakult az 1950-es évek végén, mely végül 5 pontban újradefiniálta a lakástársaságok célkitűzéseit. **A társaságok új feladata lett a legszegényebb réteg mellett a középosztály lakhatásának piaci alapon történő biztosítása is.** Az új feladatok vállalásáért cserében, az állami támogatások visszafizetését követően a társaságok adómentességet élveztek. Végül döntöttek egy központi alap felállításáról a független finanszírozás biztosítása érdekében, mely növelte a szervezetek önállóságát és kevesebb beleszólást engedett a hatóságoknak.

BIJLMER

A 1950-70-es években Hollandia más nyugat-európai országokhoz hasonlóan komoly gazdasági fellendülésen ment keresztül, ezzel párhuzamosan megalapozta a fejlett európai jóléti államok gazdasági és szociális modelljét. **A prosperáló gazdaság és infrastrukturális fejlesztések ráerősítettek az addig is magas arányú társadalmi mobilitásra.** Az emberek kiköltöztek a városokból, magasabb igényszintű lakásokat engedhettek meg maguknak. **A fellendülésnek voltak egyéb következményei is: a gazdaságnak új munkaerőre volt szüksége, mely következtében megindult a tömeges bevándorlás első hulláma.** A bevándorlók kezdetben a szomszédos nyugat-európai országokból érkeztek, de jelentős volt az egykori holland gyarmatokról érkező tömege is.

Ekkora tehető Dél-Amszterdam új bolygóvárosának, Bijlmernek a kiépítése. **A városrész a holland hagyományokkal ellentétes, de a kor városépítészeti törekvéseivel megegyező szellemiségben épült.** A modern város utópiájaként jött létre, méhsejt rajzolatú magasházakkal, általuk közrezárt zöldterületekkel, elválasztott rendszerű közlekedéssel, nagyméretű és magas minőségű lakásokkal egy jóléti állam középosztálya számára. A 100.000 főre tervezett városrész első épületei a 70-es évek elejére készültek el, a lakások nagy része magántulajdonba került, működésük igazolni látszott a modern álmot. **A fejlesztés további ütemeinek kivitelezése alatt érte el az országot a gyarmatokról érkező bevándorlók első hulláma.** Az ország nem volt felkészülve ilyen mértékű migrációra, a fellépő lakáshiány következtében a középosztály számára tervezett Bijlmer lakásaiban helyezték el a Szurinámból és a Holland Antillákról érkező bevándorlók tömegeinek egy részét. Ez a nem várt momentum és számos téves építészeti elgondolás vezetett végül a modern holland város kísérletének bukásához.

A tömeges lakásépítés ekkoriban, az 1970-es évek elején érte el a csúcst, évi 150.000 új lakás épült (az ötvenes évek ez a szám 100.000 db alatt volt). A tömegesen épülő lakásoknak köszönhetően a társaságok lettek a legnagyobb lakástulajdonosok az országban. **Az elkövetkező évtized végére az adómentesség, a bőkezű állami támogatások és a fizetőképes középosztály bérleti díjai következtében igazi gazdasági erő koncentráldott a lakástársaságok kezében, miközben a jóléti rendszer falain megjelentek az első repedések.**

⁴⁴ Dutch Housing Associations, Ouwehand, Andre & van Daalen, Gelske, DUP Satellite, 2002

9-11. képek- Bijlmer az épülő ideálterv, a modern álom, a mások álma



forrás: www.geocaching.com



fotó: Pieter BOERSMA



fotó: Pieter BOERSMA

2.4 VÁLLAKOZÓ-SZELLEMI MODELL

Az 1990-es évek elejére az állam majdnem százéves dotáció után már nem volt képes teljes mértékben finanszírozni az alsóközéposztály lakhatását, új támogatási rendszerre volt szükség. Az állam és a lakástársaságok megállapodására 1992-ben került sor (1995 törvényi szabályozás), az egyezmény új irányelveket határozott meg. **Az állam ezentúl nem az építést, hanem a lakhatást támogatta, azaz nem a társaságok, hanem közvetlenül a rászorulókat kapták a juttatásokat.** Ennek értelmében a lakástársaságok a továbbiakban már nem részesültek állami finanszírozásban, cserében az állam elengedte a hosszú lejáratú hiteleiket. Mivel a társaságok a továbbiakban nem részesültek állami támogatásban, ezért ezentúl teljes függetlenséget élveztek, pénzügyi szempontból is. Önállóságukkal együtt járt, hogy a továbbiakban saját forrásból vagy a piacról kellett biztosítani a fejlesztésekhez szükséges forrásokat. A szociális lakások fenntartása, újak építése továbbra is a társaságok feladata maradt. Ezen tevékenységek fedezetéül szolgáltak a továbbiakban a már piaci díjakhoz közelítő, új államilag támogatott bérleti díjak, valamint a piaci alapon kiadott lakásokból befolyt összegek.

Az új rendszer előrevetítette, hogy azok a társaságok jártak jól, akik kevesebb szociális lakást tartottak fent. Ennek két komoly következménye lett: egyrészt a nehezebb helyzetben lévő társaságokat felvásárolták, egyesülni kényszerültek a jobb anyagi háttérrel rendelkezőkkel, emiatt a társaságok száma drasztikusan lecsökkent (a 1980-as évek végi 1.000 társaság száma napjainkra megfeleződött). Továbbá a pénzügyi függetlenség újabb döntés, illetve lehetőség elé állította a társaságokat, ezentúl szabadon adhatták-vehették a lakásokat (társasházakat, tömböket). **Ebben az új helyzetben a társaságok próbálták megszabadulni a megnövekedett terhet jelentő szociális lakásoktól (amennyire a törvényi keretek lehetővé tették), nagymértékű eladásokra került sor.** Erre rásegített az állami szabályozási is, ami jelentős összeggel támogatta az első saját lakást vásárló tulajdonosokat. **Az eladások következtében 200.000 lakás került a piacra, a megállapodás előtti 41%-os szintről 36%-ra esett a szociális lakások aránya.**

2.5 NAPJAINK SZOCIÁLIS LAKHATÁSA

Az egyedülálló rendszer kívülről nézve irigylésre méltónak, szolidárisnak és összességében követendő példának tűnik. **Az országon belül azonban komoly társadalmi vita folyik a szociális lakhatás és a lakástársaságok körül.** Sokak jóérzését bántja a társaságok megnövekedett gazdasági hatalma és piaci szemlélete, miközben az állam és a társadalom egyre nehezebb anyagi helyzetben van. Az állam ezért újabb feladatokat próbál a szervezetekre áthárítani, olyanokat, mint infrastrukturális fejlesztések, városrehabilitációk, közterek megújítása vagy éppen közösségi funkciók üzemeltetése.

12-13. fotó – Atelier Kempe Hill építésziroda rotterdami Hiphouse nevű fiatalok számára épült szociális lakóépülete



fotó: Ulrich SCHWARZ

Végül a szociális lakhatással kapcsolatos szemlélet is átalakulóban volt. A lakástársaságok szolgáltatásaik bővítése révén egyre szélesebb társadalmi réteget juttattak lakáshoz, ezáltal szociális alapú lakhatáshoz. **Ez a tendencia XX. század végére olyan mértéket öltött, hogy a nagyvárosi lakásállomány több mint fele volt már szociális bérlakás** (miközben ezek a települések Európa legtehetősebb városai közé tartoztak). **Szép lassan kialakult az a szemlélet, hogy nem szegény szociális lakásban élni.** Ennek következtében a bérlőknek hiába javult az anyagi helyzetük, nem akartak kilépni a rendszerből (a törvény ezt lehetővé tette), hiszen piaci minőségű lakhatáshoz jutottak szociális áron. A társadalomban mára ez a hozzáállás kezd megváltozni, hiszen olyan új és meglévő problémákkal kell a társadalomnak szembenéznie, mint a stagnáló gazdaság, emelkedő munkanélküliség, bevándorlás, politikai szélsőségek térnyerése.

FORRÁSOK

Social Housing in Europe
Christine WHITEHEAD & Kathleen SCANLON
LSE London
(2007)

Ideology of Dutch Housing Associations
L. Kate WHITE
University of Amsterdam
(2002)

Lakáspolitikai Hollandiában
HEGEDŰS József és TOSICS Iván
Beszélő 4. évfolyam 32. szám
(1992)

Social Housing in the Netherlands
Rosemary DOLATA
University of Minnesota
(2008)

The Amsterdam Housing Market and the Role of Housing Associations
Koos van den BERG, Jeroen van der VEER and Dick SCHUILING
Amsterdam Federation of Housing Associations
(2005)

Dutch social housing in a nutshell
Aedes vereniging van woningcorporaties
(2007)

Az értekezés benyújtását megelőzően a dolgozat szerkesztése kismértékben módosításra került. A szöveg tartalma, felépítése, mondanivalója, következtetései az eredeti dolgozattal megegyezők.



fotó: Nikolai WOLFF

BREMER PUNKT

Új brémai szociális lakásépítési modell

Metszet című folyóiratban megjelent publikáció

SZABÓ Dávid
építész, egyetemi tanársegéd

Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem
Építésmérnöki Kar
Ipari és Mezőgazdasági Épülettervezési Tanszék

Budapest, 2018. július

Összetett jelenség a szociális lakásépítés világa, külső szemlélő számára úgy tűnhet, mintha egy leegyszerűsített, „olcsó” építészet volna. **Közelebről vizsgálva kirajzolódik, hogy mennyi ötlet, innováció, okos részletmegoldás jellemzi ezt a műfajt, ha értő kezekbe kerül.** Ennek oka elsősorban abban rejlik, hogy a szociális lakásépítés nem piaci alapon szerveződik, a lakásokat nem értékesítésre, nem rövidtávú haszon realizálása érdekében építik, más mechanizmusok működnek.

Társadalmi felelősségvállalásból épülnek, mely szerencsés esetben motiválja a folyamat összes résztvevőjét. Az építetők – hazai esetben önkormányzati, Brémában magán lakástársaság – rengeteg tapasztalattal rendelkeznek, számos építési folyamatot levezettek, nagy mennyiségű lakást kezelnek, a lakásigényléseken keresztül pedig szinte mindent tudnak a bérlők szociális hátteréről. Ezekből az információkból nagyon célzott módon lehet programot alkotni, a meglévő lakásállomány hiányosságait kiegészíteni, a felmerülő igényekre reflektálni.

1. fotó - Pontszerű beépítés, kompakt tömeg, illeszkedés



fotó: Nikolai WOLFF

Tervezés szempontjából fontos, hogy a bérlakásjellegből adódóan az építetők hosszú távon tartják meg és fent az épületeket, ezért nem a beruházási költség minimalizálása az elsődleges cél, hanem sokkal inkább a tartós megoldások alkalmazása és a költséghatékony üzemeltetés elérése. **Ez az egyik oka annak, hogy a szociális lakásépítés a hiedelmekkel ellentétben nem olcsó, nem egyfajta leegyszerűsített építészet.** Az építési költségek optimalizálása természetesen fontos, és jó pár egyéb korlátozó tényező játszik szerepet a tervezés során. Mindezek azonban – számos más esethez hasonlóan – egyben inspirálják is a jó tervezőket. A hatékony tér-, anyag- és energiafelhasználás gondolkodásra sarkalja az építészeket, és olyan kimagasló épületeket eredményez, ahol nem elsősorban esztétikai értékük a szembetűnő, inkább műszaki, szellemi, térhasználatbeli újításaik. Ilyen épület például az ARCHIKON építésziroda 100 lakásos angyalföldi passzívháza⁴⁵ vagy a chilei ELEMENTAL iroda helyi adottságokra reflektáló bővíthető lakásmodellje. **Sajátos módon a szociális érzékenység, a szerteágazó megbízási tapasztalatok és a tervezői motiváció együttállásából következően válhat a szociális lakásépítés az innováció terepévé.**

Bármennyire kiemelkedő épületek születnek építészeti szempontból, mégis megoszlanak a vélemények arról, hogy a lakhatás biztosítása milyen mértékben közösségi feladat a XXI. században. Vannak országok (mint például Hollandia),

ahol a történeti hagyományokból adódóan a lakásállomány közel harmada szociális bérlakás, és vannak olyanok is - mint például hazánk -, ahol a történeti, gazdasági, társadalmi körülmények következtében kevesebb, mint 4% ez az arány⁴⁶. **Azonban az biztos, hogy minden országban vannak olyan egyedi élethelyzetek, amikor az egyén nem tudja biztosítani magának a megfelelő lakhatást (például pályakezdők, fiatal családok, csonkacsaládok, munkanélküliek, egyedülálló nyugdíjasok), ilyenkor egy szolidáris társadalomban szükségessé válik a közösség támogatása.** A szociális lakások nem kínálnak mindenható és mindenre kiterjedő megoldást, de a számtalan más, lakhatást támogató elem között egyfajta társadalmi puffertérként szolgálnak a lakhatás terén.

Németországban a szociális lakások aránya 5%, ami nem sokkal több, mint itthon. Amiben azonban nagyon különbözik az ottani lakásállomány szerkezete, az a piaci bérlakások 55% feletti aránya. Más mechanizmusok mozgatják a lakáspiacot, nagy az ország, nagy a belső mobilitás, sok a vendégmunkás, és nagy a bevándorlás is. **A kétezres évek közepétől állandósult a lakáshiány az országban, és ez Brémában sincs máshogy.** Az észak-német város legnagyobb lakástársasága, a 90 éves múltra visszatekintő, több mint 40 ezer lakást kezelő GEWOBA 2011-ben új szemléletű építészeti tervpályázatot hirdetett. **A pályázat célja olyan közepes léptékű bérházi modell kialakítása volt, amely pontszerűen elhelyezhető a meglévő alacsony, sűrű beépítés közé, változatosan ki tudja egészíteni a már adott, telepszerű lakókörnyezet lakásállományát, hosszú távú fenntarthatóságát pedig az alaprajzi flexibilitás és a kiemelkedő energiahatékonyság biztosítja.**

2. tervrajz - Alaprajzi változatok



forrás: LIN Architects Urbanists

A tervpályázatot a LIN Architekten Urbanisten⁴⁷ berlini irodája nyerte egy olyan tervvel, mely moduláris szerkesztésével, előregyártott faszervezetével a kiadott 14x14 méteres alaprajzi kontúrban belül 22 különböző, 30–138 m² közötti lakástípus tudott felvonultatni. A pályázatot követően tavaly került sor az első három mintaépület kivitelezésére.

⁴⁶ Pittini, Alice – Ghekiere, Laurent – Dijol, Julien – Kiss, Igor: 0, Brüssel 2015.

⁴⁷ LIN Architects/Bremer Punkt [honlap], hozzáférhető: www.lina.com/gallery/bremen-competitionlin-project-housing/bremer-punkt utolsó belépés: [2018-07-17]

⁴⁵ Lamers, Emiel: "Passzív társasház: egy játékos komplexum", Metszet, Vol7, No2 (2015), pp 20-29.

A város különböző pontjain elhelyezett épületek kompakt tömege finoman illeszkedik a 1950–60-as években épült környezetbe, egyedül kortárs homlokzati osztásuk jelzi az időbeli hovatarozásukat. A pontszerű beépítés befogadható méretű épületeket eredményezett, nem követték el a szociális lakásépítések egyik általános hibáját, a léptéktévesztést. A túlzott hatékonyságra törekvő, hatalmas méretű házakat általában rengeteg lakás és sűrű alaprajzok jellemzik, összességében pedig a szociális problémák egy helyre történő koncentrációját eredményezik. A BREMER PUNKT épületek ennek inkább az ellenkezői, akár pazarlónak is tűnhetnek a négyszintes, nyolc lakást magukba foglaló tömegek. **A hatékonyság itt nem a léptékből ered, hanem a modularitásból, az előregyártott szerkezetek használatából, a típusterv jellegből.**

3-5. tervrajz – Mintaépületek metszete, általános alaprajza és a "továbbfejlesztett változat" alaprajza



forrás: LIN Architects Urbanists

Másik általános hiba a lakásméretök redukálása. Egy megbízó érthető módon minél több lakóegységet kíván megvalósítani az adott költségvetésből, és ez a szemlélet hosszú távon a teljes állományra kihat, túlszűfolt lakhatási körülményeket okoz. Fontos, hogy egy adott épületen, beépítésen belül minél heterogénabb legyen a lakásállomány, ezáltal a bérlők összetétele is hasonlóan változatos legyen. Jelen esetben 44–58 m²-es lakások kialakítására került sor a széles alaprajzi változatok közül. A másfél, két és fél szobás lakások az egyedülállóktól az átlagos családméretig ki tudja szolgálni a szükségleteket, ezen felül azonban már nem. Jó lett volna egy-egy nagyobb lakást elhelyezni az alacsony jövedelmű nagycsaládok számára, akik az egyik igazi célcsoportja ennek a lakhatási módnak. A terv alaposágát és az eredeti célkitűzéseket látva csak bizhatunk benne, hogy a környező beépítéseken belül vannak nagyobb méretű lakások is.

A BREMER PUNKT épületek esztétikai szempontból a kortárs építészet átlagát hozzák. Jó arányú tömeg, letisztult homlokzatkezelés, néhol érdekes részletmegoldások és minőségi anyaghasználat. **Az igazi értékük nem ebből ered, inkább a mögöttes gondolati és műszaki tartalom egymásra hatásából, ahogy a választott szerkezeti és alaprajzi rendszer egyszerre reflektál a modularitásra, a flexibilitásra és az optimális anyag-, tér-, munkaerő- és energiafelhasználásra.** A mindössze 37 cm vastagságú teherhordó fa nagyelemes falszerkezeti rendszer egyszerre hely- és anyagtakarékos, üzemben előregyártható, teljesíti a szigorú energetikai előírásokat, valamint alkalmas a belső tér rugalmas átalakítására. A könnyűszerkezetes függőleges térelhatároló szerkezeteknek nincs ugyan hőtároló képessége, ennek hiányát azonban – az adott éghajlati viszonyokon belül – ellensúlyozni tudják az alkalmazott előregyártott vasbeton födépallók.

Az előregyártott szerkezetekből álló épületrész a termikus burkon belül helyezkedik el, melynek merevségét a burkon kívüli monolit vasbeton közlekedőmag biztosítja. Ez a fajta szerkezeti összetettség nem olvasható a homlokzatokon, a külső felületek egységesen fehér vakolt megjelenést kaptak csakúgy, mint a környező beépítés többi eleme.

6. fotó - Egyik mintaépület északi homlokzata, termikus burkon kívüli közlekedő-, és merevítő magja



fotó: Nikolai WOLFF

Az illeszkedés nemcsak a házak felületkezelésben jelenik meg, az új kompakt tömegek magasságukban is egyeznek a szomszédos beépítés többi részével. **Az épületek négyszintes**

magasságából ered a 14x14 alaprajzi befoglaló méret, így jön létre az energetikailag legkedvezőbb arány a lehűlő felület és fűtött térfogat arány között. Az első három mintaépület kivitelezését követően több ponton módosították a típusterveket. A legszembeütőbb a közlekedőmag helyzetének változása, a tömeg északi oldaláról az épület közepe felé forduló lépcsőház a termikus burkon belülré került, ezáltal jobban merevíti a könnyűszerkezetes épületrészeket, és szintenként eggyel több lakás feltárása biztosít lehetőséget. Megszűntek a feszes alaprajzokat fellazító üvegezett loggiák, melyek eddig kényes pozícióban helyezkedtek el az épület tömegén belül, de a termikus burkon kívül. A loggiák funkcionális szerepét az épületszerkezeti szempontból kevésbé összetett erkélyek vették át. **A továbbfejlesztett változat energetikailag, illetve tartó- és épületszerkezeti szempontból kétségkívül fejlődött, azonban építészeti szempontból pont azok az izgalmas téri szituációk, részletmegoldások veszték el, melyek eddig az épületek egyediségét adták, és ellensúlyozni tudták a kötöttségekből adódó letisztult karakterüket.**

7. fotó - Feszes alaprajzot fellazító üvegezett átmeneti tér



fotó: Nikolai WOLFF

Az energiafelhasználás minimalizálása a szociális lakásépítés egyik kulcskérdésévé lépett elő. Általános esetben adott az optimális épületméret, az építetői tapasztalat, a hosszú távú fenntartás igénye, ezáltal egy energetikailag hatékony, alacsony költségekkel üzemeltethető épület megvalósítása arányaiban nem jár sokkal nagyobb beruházási költséggel (ez a szemlélet vezetett az angyalföldi 100 lakásos passzív ház megszületéséhez is). Az energiafelhasználás minimalizálásán keresztül biztosíthatók a megfizethető üzemeltetési költségek az alacsonyjövedelmű bérlők számára. A brémai épületeknél is kulcsfontosságú az alacsony energiafelhasználás, a hatékony tömegképzés és épületszerkezeti megoldások alkalmazásával energiafelhasználásuk kevesebb, mint 55%-a a követelményeknek⁴⁸.

A BREMER PUNKT mintaépületek jól mutatják, hogy milyen lehetőségek rejlenek a szociális lakhatás terén. Mi az az optimum, amit egy lakóépületnek ma tudnia kell. Semmi több, semmi öncélú építészeti vagy műszaki megoldás, semmi marketing, semmi felesleges. **Szakmai szempontból a szociális lakásépítés lényege ebben rejlik, hogy egy olyan letisztult építészeti eredményez, ami mind esztétikai, mind műszaki, mind gondolkodásmódbeli tájékozódási pontként szolgálhat a szakma egyéb területei számára.**

⁴⁸ * KfW Effizienzhaus 55 / EnEV 2014 Energetikai rendelet

8. fotó - Letisztult tömeg, kortárs homlokzatképzés



fotó: Nikolai WOLFF

ÉPÍTÉS

Giulia ANDI, Finn GEIPEL (LIN Architects Urbanists, Berlin; Kahrs Architekten, Bréma)

MEGBÍZÓ

Corinna BÜHRING (GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen)

STATIKA

Pirmin JUNG Ingenieure, Sinzig

ENERGETIKA

Kahrs Architekten/EKM Partner, Bremen

TÁJÉPÍTÉS

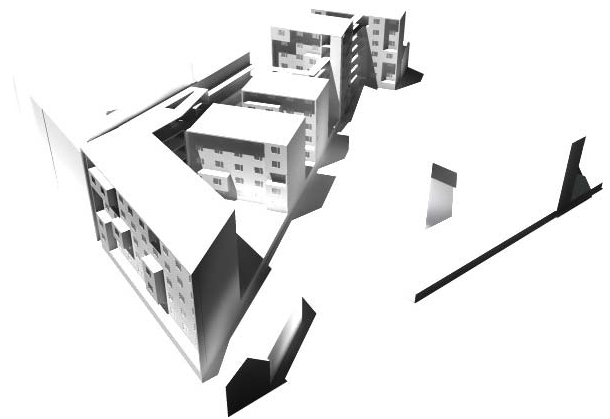
Atelier Schreckenber, Bremen

TÜZVÉDELME

Dehne, Kruse Brandschutzingenieure, Gifhorn

FOTÓ

Nikolai WOLFF, Kay MICHALAK, Fotoetage, Bréma



72 LAKÁSOS SZOCIÁLIS BÉRHÁZ

A Magdolna negyedben

Diplomaterv

SZABÓ Dávid

konzulens: KLOBUSOVSKI Péter DLA

Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem

Építésztechnológiai Kar

Középülettervezési Tanszék

Budapest, 2007. június

MŰLEÍRÁS

TÖMB REHABILITÁCIÓ – JÓZSEFVÁROS, MAGDOLNA NEGYED

A diplomatervezés során több újtó szándékú - nem szokványos, - megoldást használtunk. Elsőként említeném a közös témaválasztást és az alapkonceptió közös kifejtését KUND Ivánnal. Ivánnal már sok év óta tartó együttműködésünk újabb állomása a diplomatervezés. Fontos a szociálisan érzékeny témaválasztás, mellyel fel kívánjuk hívni az építészársadalom, építészoktatás a figyelmét, továbbá rávilágítani a társadalmi felelősségvállalás hiányára.

HELYSZÍN

Helyszín kiválasztásában a RÉV8 Zrt. segítette munkákat, mely a VIII. kerület rehabilitációját koordinálja. A RÉV8 és a BME Urbanisztika tanszékének oktatója, ALFÖLDI György segítségével létrehozunk egy 11 telekből álló új beépítést, melyben több épület kapott helyet. Az új beépítés nemcsak saját területét rendezi, hanem az egész érintett tömbnek új arculatot ad.

TÖMBBEÉPÍTÉS

Az új beépítés funkcionális felosztásánál fontos szempont volt az életszerű, reális megközelítés, a szociális és közösségi szempontok szem előtt tartása mellett. Ennek alapján négy funkció került elhelyezésre a beépítésen belül: városi tér, lakóépület, szociális bérház, valamint hajléktalanszálló.

VÁROSI TÉR

A meglévő beépítés legfőbb hibája, hogy a tömbbelső „besültek”, átláthatatlanok, koszosak. Ennek orvoslására egy belső központi burkolt teret terveztünk, mely nemcsak tömbön belül élő közösség, de a környék lakói számára is a kikapcsolódás helyszínéül szolgálhat. A teret, városi burkolt térként képzeltük el, mely reggeltől kora estig szolgálhatja a közönség igényeit.

LAKÓÉPÜLET

A beépítés Mátyás tér felé néző részére ingatlanpiaci beruházás keretében megvalósuló lakóépületet terveztünk, mely beépítés „motorjaként” szolgálhat, mind gazdasági, mind ütemezési szempontból. A versenyszféra hatékonyabban, gyorsabban oldja meg az ilyesfajta beruházásokat. Az ebből befolyó összegből, kezdhetné el az önkormányzat a másik három funkció építését.

HAJLÉKTALANSZÁLLÓ

A területen most is működik egy hajléktalan szálló, az Oltalom Egyesület segítségével. Az új épület újraértelmezi a hajléktalanszálló fogalmát, és az eddigi nagyon érzékeny gyakorlattal szemben, kicsit a mai „piaci” szemlélet alapján szervezi a funkciókat. Ez az újfajta szemlélet Iványi Gábor metodista lelkész szellemiségét, sok éves tapasztalatát tükrözi. Ez az új szemlélet hatékonyabban segíti a hajléktalanokat a társadalomba való visszaintegrálódásukban.

SZOCIÁLIS BÉRHAZ

A hajléktalanszálló utáni következő lépcsőfok a megfelelő minőségű szociális bérlakás, melyből nagy a hiány a kerületen belül. Ennek tükrében, ez a funkció is elhelyezésre kerül a beépítésen belül.

KONCEPCIÓ

Átláthatóság, ez a fogalom irányította a tervezés egészét, mind beépítés, mind épületrészek, mind lakások szintjén.

BEÉPÍTÉS

A meglévő beépítés fő problémája, hogy a tömb belső terei el vannak zárva a külvilágtól, zegzugos részek alakulnak ki, ahol a környékre jellemzően kosz, szemét gyűlik össze. Az új beépítés lényege átlátható, a közösség számára ellenőrizhető közterek jöjjenek létre a tömbbelsőben.

ÉPÜLET

Az épület szintjén az átláthatóság elsőként a közlekedési rendszert határozza meg, nehezen ellenőrizhető fogaltól elrendezés helyett, egy külső függőfolyosós rendszer erre a legalkalmasabb. Az így kialakuló közlekedési rendszernek kell kapcsolatot teremtenie lakások és a tömbbelső, köztér között. A közlekedés vonalvezetését az épület tájolása is befolyásolta. Ennek fényében a ház tömbökre szakad fel, az így kialakuló öt tömb és négy udvar átlátható, jó benapozott térkapcsolatokat hoz létre. A tömböket s-alakban kigyózó függőfolyosó kapcsolja össze, ez a nyitott-fedett tér a szocializáció színhelye is egyben, hasonlóan a gangos belvárosi bérházakhoz.

LAKÁS

A különböző igények alapján háromféle lakás típus alakult ki, mindegyik azonos sávossal felosztást követve. A társadalomba visszaintegrálódni készülő hajléktalanok számára egy minimális garzonlakás, mely pusztán egy cella, ahonnan munkába tud menni, majd onnan hazatérve étkezni, tisztálkodni, pihenni tud. Az átlagos családok számára egy kétszobás lakás, ahol a szobák a déli sávban, a konyha, étkező az északi sávban, az egyéb kiegészítő funkciók a közbelső kiszolgáló sávban találhatóak. A harmadik lakástípus több generációs, vagy nagycsaládok számára készült, három és félszobás, hasonló sávossal felosztásban.

72 LAKÁSOS SZOCIÁLIS BÉRHÁZ

Nehéz és nehezen megfogható feladatot választott magának SZABÓ Dávid, hiszen arról kellene meggyőzőn minket, hogy mitől más egy szociális lakóépület, mint bármely más bérlakás. Tervezői múltából adódóan ez a kérdés számomra is feladatot adott és a megnyugtató választ nem találtam meg. Ennek oka az építészetén kívül keresendő: a ma Magyarországon nem tudható, hogy ki kerül szociálisan rászorult helyzetbe. Közösségként nehéz felfogni az ottlakók összességét, hiszen korosztálytól, végzettségtől, családi állapottól függetlenül előállhat ez a helyzet. A tervezéskor az embernek akaratlanul is a régi munkáskolóniák jutnak az eszébe, amelyek még közösségeket jelentettek, de a kialakulásukra jellemző foglalkoztatási háttér ma nincs jelen.

SZABÓ Dávid tervének tartalmához jelentősen hozzájárul az az előtanulmány, amelyet KUND Ivánnal közösen végeztek a Józsefváros Magdolna-negyedében. Ebben a szlömösödő környezetben tényként fogadhatjuk el a rászorultságot, amely az ott meglévő közösségekben jelen van. A terv kapcsolódása (mind szellemi, mind fizikai értelemben) a hajléktalanszálló épületegyütteséhez a szociális továbblépés következő fázisát kínálja.

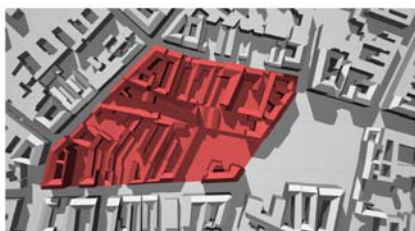
A telepítés, itt is a tömbbelsőben ad érdekes, újszerű megoldásokat. Az utca fele zárt homlokzat mögött a kertben szellős telepítéssel párhuzamosan sorolt, különböző nagyságú épületeket helyez el SZABÓ Dávid, amelyeket egy bejárati útvonalra, függőfolyosóra fűz fel. Ez a szerkesztés szerencsés, hiszen az ember léptékéhez nem mérhető, jellegtelen „lakosító” helyett kisebb, egyedi jelleggel bíró tömböket hoz létre, illetve az átjárás okán érdekes szomszédsági viszonyok alakulhatnak ki. A tömböket összekötő folyosók teresedései az emberi találkozások helyszíneivé válhatnak.

A lakások többféle családsszituációra utalnak, ez összhangban van az említett ténnyel, hogy a rászorultság sokféle embert érint: tükröződik benne az a felismerés, hogy nyugdíjas házaspár vagy gyereket egyedül nevelő anya vagy egy sokgyermekes család is jogosult lehet ilyen lakásra.

Az alaprajzok takarékos és logikus szerkesztése erény, megfelel annak az elvárásnak, hogy a lényegre korlátozódjon a téralakítás. Ez a szigorúság a homlokzatok alakításában is tettenérhető: az egyetlen építészeti eszköz a különböző lakásméretekből adódó konzolos kiugratás, amely véletlenszerűen, dobozként mozgatja meg a homlokzati síkot. Az összkép így mutat változatosságot, egyedi jelleget, de azon talán érdemes lett volna elgondolkodni, hogy olyan költségtakarékos eszközök bevetése, mint amilyen pl. a homlokzat részleges színezése, nem tette volna-e még szerethetőbbé, emberibbé, változatosabbá az épületegyüttest, amely már otthon, ahova hazajárnak.

Az épületet nézve kitűnik, hogy nincs benne olyan direkt specifikum, amely ezt az épületegyüttest szociális bérlakásként predesztinálná. Ez nem baj: számos gazdag országban, így Hollandiában, a korábban szociális célú lakóépületekben ma művészkolóniák élnek.

PELÉNYI Margit
építész



tömb



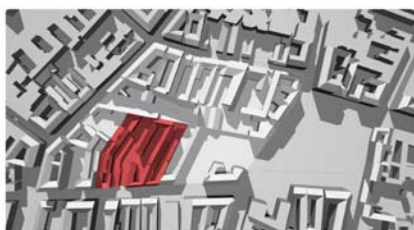
üresen álló telkek



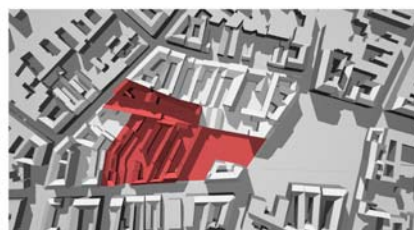
önkormányzati tulajdonú telkek



magántulajdonú telkek



Oltalom Egyesület telkei



felhasználható terület



beépítési variáció I



beépítési variáció II



lakóház



hajléktalanszálló



szociális bérház



városi tér



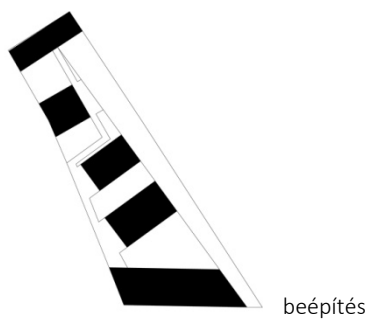
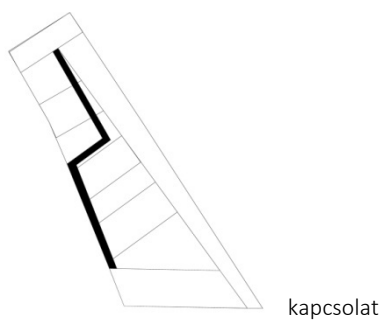
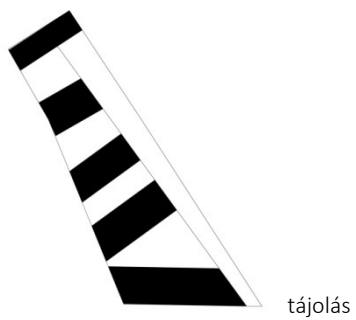
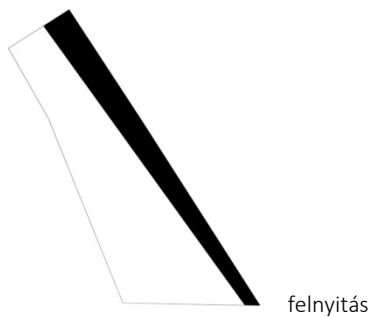
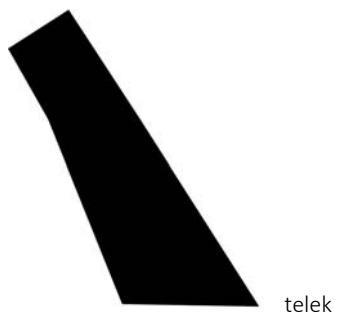
priváttér



közösségi tér



köztér





lakások

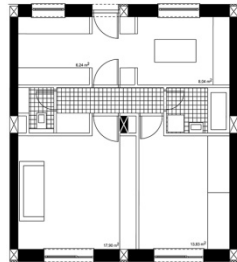
szoba	> 18
szoba	18,30
szoba	18,30
szoba	18,30
szoba	18,30
szoba	18,30



lakás 35

szoba	> 18	közlekedő	zóna
szoba	18,30	közlekedő	zóna
szoba	18,30	közlekedő	zóna
szoba	18,30	közlekedő	zóna
szoba	18,30	közlekedő	zóna
szoba	18,30	közlekedő	zóna

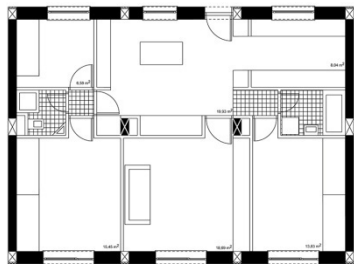
nappali	>18	szoba	>1	2
nappali	18,30	szoba	18,30	18,30
nappali	18,30	szoba	18,30	18,30
nappali	18,30	szoba	18,30	18,30
nappali	18,30	szoba	18,30	18,30
nappali	18,30	szoba	18,30	18,30



lakás 60

nappali	>18	szoba	>1	2
nappali	18,30	szoba	18,30	18,30
nappali	18,30	szoba	18,30	18,30
nappali	18,30	szoba	18,30	18,30
nappali	18,30	szoba	18,30	18,30
nappali	18,30	szoba	18,30	18,30

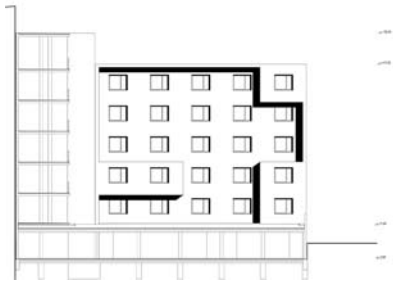
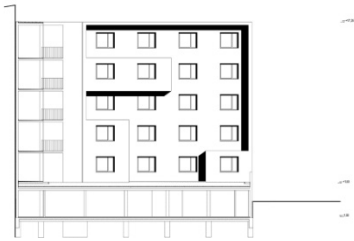
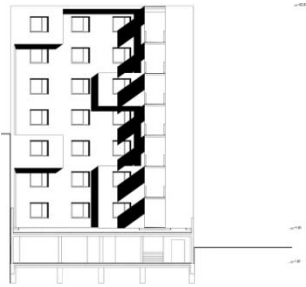
szoba	>1	2	nappali	>18	szoba	>1	2
szoba	18,30	2	nappali	18,30	szoba	18,30	2
szoba	18,30	2	nappali	18,30	szoba	18,30	2
szoba	18,30	2	nappali	18,30	szoba	18,30	2
szoba	18,30	2	nappali	18,30	szoba	18,30	2
szoba	18,30	2	nappali	18,30	szoba	18,30	2

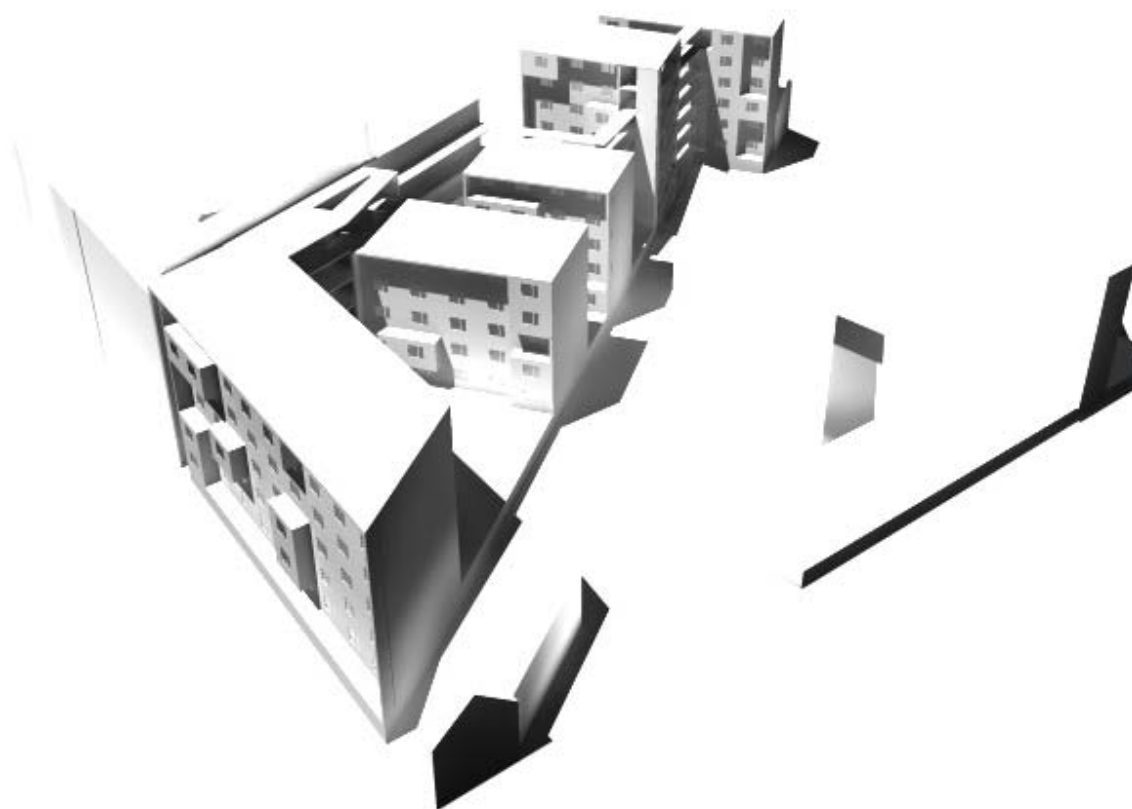


lakás 90

szoba	>1	2	nappali	>18	szoba	>1	2
szoba	18,30	2	nappali	18,30	szoba	18,30	2
szoba	18,30	2	nappali	18,30	szoba	18,30	2
szoba	18,30	2	nappali	18,30	szoba	18,30	2
szoba	18,30	2	nappali	18,30	szoba	18,30	2
szoba	18,30	2	nappali	18,30	szoba	18,30	2

homlokzatok





NYILATKOZAT

Önálló munkáról, hivatkozások átvételéről és a nyilvánosságra hozatalról

Alulírott Szabó Dávid kijelentem, hogy ezt a mester-értekezést magam készítettem és abban csak a megadott forrásokat használtam fel. Minden olyan részt, amelyet szó szerint vagy azonos tartalomban, de átfogalmazva más forrásból vettem, egyértelműen a forrás megadásával megjelöltem. Hozzájárulok a doktori értekezésem interneten történő nyilvánosságra hozatalához korlátozás nélkül, de eseti hozzájárulásommal.

Szabó Dávid sk.

Budapest, 2019. január

KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS

Ezúton szeretnék köszönetet mondani az alábbi személyeknek a doktori iskolai tanulmányok alatt, a kutatás folyamán és az értekezés írása során nyújtott segítségükért.

Dr. habil ALFÖLDI György DLA
építész, egyetemi tanár

DOBAI János DLA
építész, egyetemi docens

HELFRICH Szabolcs DLA
építész, egyetemi adjunktus

KERÉKGYÁRTÓ Béla PhD
filozófus, egyetemi docens

NAGY Iván DLA
építész, egyetemi docens

RÁTI Orsolya
építész

ROTH János DLA
építész, ny. egyetemi docens

RUSZNÁK Róbert
építőmérnök

Dr. habil SIMON Mariann PhD
építész, egyetemi tanár

Dr. habil Vasáros Zsolt DLA
építész, egyetemi docens

Budapest, 2019. január

TANULMÁNYOK

2011-2014	BME Építőművészeti Doktori Iskola
2008-2010	ÉME Mesteriskola XX. Ciklus
2005	Universität Liechtenstein
2001-2007	BME Építészmérnöki Kar
1997-2001	Temesvári Pelbárt Ferences Gimnázium

DÍJAK, ÖSZTÖNDÍJAK

2018	NKA Alkotói támogatás
2014	Szendrői Jenő díj
2011-2014	DLA ösztöndíj
2005	TDK – megosztott I. díj
2005	Erasmus ösztöndíj

OKTATÁSI TEVÉKENYSÉG

2018-	Tanszéki tervezés 3 - <i>konzulens</i>
2018-	Tanszéki tervezés 2 - <i>konzulens</i>
2013 -	TDK Kultúrtáj – <i>konzulens</i>
2015, 2017	Somló kultúrtáj / felmérőtábor
2016-	Student Piranesi Honorable Mention – <i>egyetemi kurátor</i>
2015	TDK Építészeti kritika és elmélet – <i>konzulens</i>
2015-	Interdisciplinary project based design <i>konzulens, tankörvezető</i>
2014-	Kortársépítész műhelyek - <i>tárgyfelelős</i>
2014-	Contemporary architectural offices – <i>tárgyfelelős</i>
2013	Magdolna Műhely / bútorepítő workshop, Magdolna negyed – <i>szervező</i>
2012-	Építészet alapjai 2 – <i>konzulens, tankörvezető</i>
2011-	Térkompozíció - <i>konzulens, tankörvezető</i>
2010-	Munkahelyek építészet 2 – <i>külsős konzulens, konzulens, tankörvezető</i>

SZAKMAI GYAKORLAT

2017-	STÚDIÓ'100 Építésziroda
2013-2016	MARP Építésziroda
2011-	BME Építészmérnöki Kar, Ipari és Mezőgazdasági Épülettervezési Tanszék
2007-2011	KÖZTI – Tima Stúdió
2006-2007	Zoboki, Demeter és Társai Építésziroda

MEGÉPÜLT ÉPÜLETEK

2019	Zalaszentgrót Szent István tér megújítása <i>építész/tájépítész tervezők: POTTYONDY Flóra, RÁTI Orsolya, LIZICZAI Sándor, SZABÓ Dávid</i>
2018	Törökbálint Városháza <i>felelős tervezők: KELLER Ferenc, LÁRIS Barnabás, SZABÓ Dávid</i>
2016	P+R parkoló és pavilon, Őrmező <i>felelős tervezők: DÉVÉNYI Márton, GYÜRKI-KISS Pál / MARP</i>
2015	CU-Impex épületgépezési áruháza Budaörs <i>felelős tervezők: DÉVÉNYI Márton, GYÜRKI-KISS Pál / MARP</i>
2014	Szociális szolgáltató iroda - Magdolna negyed
2012	Mobilis Interaktív Kiállítási Központ, Győr <i>felelős tervezők: GÖRBICZ Máté, KUND Iván, NAGY Iván DLA, SZABÓ Dávid</i> <i>Mesteriskola XX. Ciklus</i>

TERVEK

2018	Corvin Sétány C7 Irodaház – meghívásos tervpályázat építész tervezők: HAJNÁDY Erzsébet, SZÁSZ László, VERESS Gyöngyi, DOMBÓVÁRI János, <u>SZABÓ Dávid</u> STÚDIÓ'100
2016	Gödöllői Sportklub Sportcsarnok - kiviteli terv felelős tervező: DÉVÉNYI Márton, GYŰRKI-KISS Pál / MARP
2016	Zalaszentgrót Városi Művelődési Központ rekonstrukciója - tanulmányterv
2015	Gödöllő Városháza átépítése – tanulmányterv felelős tervező: DÉVÉNYI Márton, GYŰRKI-KISS Pál / MARP
2015	Hajógyári-sziget, Tengely-és csőszerezőcsarnokának műemléki felmérése és értékleltára építész tervezők: GAUL Cicelle DLA, <u>SZABÓ Dávid</u>
2009-2011	Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér, SkyCourt épület - kiviteli terv felelős tervező: TIMA Zoltán / KÖZTI
2007-2008	Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér, T2 terminál bővítése – engedélyezési, tenderterv felelős tervező: TIMA Zoltán / KÖZTI
2007	72 lakásos szociális bérház, Magdolna negyed– diplomaterv

ORSZÁGOS TERVPÁLYÁZATOK:

2016	MOME Campus Kreatív Innovációs Tudáspark fejlesztése építész tervezők: DÉVÉNYI Márton, GYŰRKI-KISS Pál, LUKÁCSI Nóra, POLÁCSÉK Viola, <u>SZABÓ Dávid</u> MARP
2015	Törökbálint Városháza - I. díj építész tervezők: KELLER Ferenc, LÁRIS Barnabás, <u>SZABÓ Dávid</u>
2014	Új Millenáris Velodrom - kiemelt megvétel építész tervezők: LÁRIS Barnabás, <u>SZABÓ Dávid</u> MODULART
2013	IKKK Intermodális Közlekedési Központ Debrecen - megosztott III. díj építész tervezők: DÉVÉNYI Márton, GYŰRKI-KISS Pál, BIRI Balázs, <u>SZABÓ Dávid</u> / MARP
2013	Órmező Intermodális Csomópont - megosztott I. díj építész tervezők: DÉVÉNYI Márton, GYŰRKI-KISS Pál, BIRI Balázs, <u>SZABÓ Dávid</u> / MARP
2009	Agóra Pólus Győr Interaktív Kiállítási Központ I. díj építész tervezők: GÖRBICZ Máté, KUND Iván, NAGY Iván DLA, <u>SZABÓ Dávid</u> / Mesteriskola XX. Ciklus

MESTERISKOLA ÉS DLA PÁLYÁZATOK:

2014	Aquincumi Múzeum és romterület rehabilitációja építész tervezők: KUKUCSKA Gergely, OROSZLÁNY Miklós, <u>SZABÓ Dávid</u> , WEISZKOPF András
2014	MILD HOME – városépítészeti ötletpályázat Tatabánya építész tervezők: SZIGETI Nóra, VARGA Piroška, <u>SZABÓ Dávid</u> , TÖRÖK Bence

2013	Érd-Ófalu volt téglagyár hasznosítása építész tervezők: DIMITRIJEVIC Tijana, VARGA Piroška, BRÓSZ Csaba, KUKUCSKA Gergely, <u>SZABÓ Dávid</u>
2012	Újpest Szent István tér és környezetének rendezése építész tervezők: DEIGNER Ágnes, ÁRVA József, LÁSZLÓ Tamás, <u>SZABÓ Dávid</u>
2010	Róbert Károly körút-Lehel út sarok beépítése építész tervezők: TAMÁS Anna Mária, KÁLLAY Ferenc, KECSKÉS István, <u>SZABÓ Dávid</u>
2009	Sárospataki Vár Ágyúöntő műhely rekonstrukciója építész tervezők: KARÁCSONY Tamás, KORMÁNYOS Anna, NÉMETH Tamás, <u>SZABÓ Dávid</u>
2009	Balaton-parti terület hasznosítása, Keszthely építész tervezők: TAMÁS Anna Mária, BARTFAI- SZABÓ Gábor, GETTŐ Tamás, KUND Iván Patrik, KOVÁCS Andor Krisztián, NÉMETH Tamás, <u>SZABÓ Dávid</u>
2009	Regéci Vár rekonstrukciója építész tervezők: NÉMETH Tamás
2008	Kávézó és galéria, Keszthely – felvételi pályázat

PUBLIKÁCIÓK ÉS KIÁLLÍTÁSOK:

2018	Bremer Punkt: Új brémai szociális lakásépítési modell in: <i>Metszet (4) pp. 26-31. (2018)</i>
2017	A dizájniroda, meg a csarnok: Food Base új raktárcsarnoka és irodaháza Gödöllőn in: <i>Metszet (6) pp. 40-43. (2017)</i>
2013	Interactive Exhibition Centre Győr in: <i>Trans(a)Parencies, East and Central European Architecture, 03 Propective Nostalgias – pp. 87 ISBN 978-606-92734-6-3 szerzők: GÖRBICZ Máté, KUND Iván, NAGY Iván DLA, <u>SZABÓ Dávid</u></i>
2013	Magdolna negyed: Szociális szolgáltató helyiségek tervezése in: <i>BME Építőművészeti Doktori Iskola 2012/13 – A kicsi szép pp. 24-33, ISSN 2063-5982 szerzők: BORSOS Melinda, DIMITRIJEVIC Tijana, BRÓSZ Csaba Botond, KUKUCSKA Gergely, <u>SZABÓ Dávid</u></i>
2013	Szociális lakásépítés kezdete Magyarországon in: <i>BME Építőművészeti Doktori Iskola 2012/13 – A kicsi szép pp. 148-153, ISSN 2063-5982</i>
2012	Szociális beavatkozások: Szociális érzékenység és racionális építés (kivonat) in: <i>BME Építőművészeti Doktori Iskola 2011/12 – Közösség és építészett pp. 136-139.</i>
2010	Mobilis – Interaktív Kiállítási Központ Győr <i>f_f_f_ „fiatalok feketén-fehéren” 2010 – vándorkiállítás szerzők: GÖRBICZ Máté, KUND Iván, NAGY Iván DLA, <u>SZABÓ Dávid</u></i>
2008	Szociális bérház – Magdolna negyed diplomaterv <i>f_f_f_ „fiatalok feketén-fehéren” 2008 – vándorkiállítás</i>

MESTERMUNKA

Mobilis Interaktív Kiállítási Központ, Győr

ELŐZMÉNYEK

Győr Önkormányzata 2008 év végén országos, nyílt építészeti pályázatot írt ki a Széchenyi István Egyetem kampuszán az "Agóra PÓLUS, Pólus- illetve társ-pólus városok innovatív kulturális infrastruktúra fejlesztéseinek támogatása program" keretében megvalósuló „Agóra Pólus interaktív kiállítási központ” épület tervezésére. Az elnevezés oktatási jellegű, komplex szolgáltatásokat nyújtó kulturális intézményt takar, amely a város, a helyi ipar és a helyi felsőoktatás kapcsolatára alapozva, az autógyártás témakörét ismerteti részletekbe menően. Kiemelt célcsoport a pályaválasztás előtt álló 10-19 év közötti korosztály.

A Mesteriskola XX. ciklusa 6 tervvel indult az országos pályázaton, melyből kettő megvételt kapott, egy pedig I. díjban részesült. A nyertes pályamű 2 évvel később megépült. A pályázat szerzői és az épület tervezői GÖRBICZ Máté, KUND Iván Patrik, NAGY Iván (mester) és SZABÓ Dávid voltak.

ADOTTSÁGOK

A tervezési terület sajátossága, hogy a kampusz északnyugati peremére, a megmaradt családi házas beépítés és az egyetemi terület közötti átmeneti zónába esett. A Mosoni-Duna holtága és használaton kívüli védőgátjának közelsége tovább gazdagítja a sokrétű téri világot. Az új intézmény számára kijelölt, összevonással létrehozott szabálytalan alakú telek közel sík, a kampusz épületeihez képest fél szinttel alacsonyabban helyezkedett el.

BEÉPÍTÉS, ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ

A kampusz 1970-es években HOFER Miklós által tervezett derékszögű rendszere jellegzetes karaktert ad az egész egyetemi területnek. Az épület illeszkedni szeretett volna a meglévő beépítés raszteréhez, továbbá léptékéből adódóan tárgyszerűen, egységes formában akart megjelenni. Azonban a szabálytalan telekforma nem tette lehetővé egy egységes, ortogonális épülettömeg elhelyezését. Hosszú tervezési folyamat során alakult ki az épület végleges formája, ahol a ház belső rendszere áll be a derékszögű rendszerbe, külső falai pedig ívháromszögre szerkesztett hártaként feszülnek be a szabályozási vonalak közé. Az így kialakult tömeg egyszerre illeszkedik a meglévő, erős derékszögű rendszerbe és egyszerre próbál önálló, független tárgyszerű épületként megjelenni.

Az épület a terepadottságokból, a talajvízviszonyokból adódóan lábakon áll (lebeg), utalva a vízparti építmények hagyományaira.

FUNKCIONÁLIS REND

A legelső szinten helyezkednek el a parkolóhelyek, és a kiszolgáló funkciók (raktár, műhely, stb.). A parkolás az épület alatt fedett-nyitott térben történik.

Az interaktív kiállítási központ közönségforgalmi bejárata a déli oldalon, a kampusz központi része felől található, a fő megközelítési útvonalat hídszerű rávezetés hangsúlyozza. A kifelé nyitott, szintmagas üvegezett felülettel határolt földszint a funkcionális egységeknek megfelelően tagolódik: előcsarnokra, információs-pultra, ruhatárra, büfére, üzlet és ideiglenes kiállítótérre / konferenciateremre.

Az egybefüggő előcsarnok terét dobozszerű tömegek - büfé, látogatói vizesblokk - és a bútorszerű formák - információs pult, ruhatári szekrények, üzlet berendezés - tagolják, így felesleges közlekedők nélkül különülnek el a különböző funkcionális zónák.

Az épület középpontjába a dupla belmagasságú kiállítási tér helyezkedik el, ehhez kapcsolódik a vertikális közlekedőmag. A hátsó zóna a működtetéshez szükséges irodákat, tárgyalót, teakonyhát és öltözőket, valamint a gazdasági bejáratot foglalja magába.

Az homlokzatán zárt, felülvilágítóval megvilágított emelet nagy részét az interaktív kiállítás egyszintes tere foglalja el, ezt egészíti ki a kreatív foglalkoztató és a látványlabor, a játszószoza. A tervezett kialakításnak megfelelően a kétszintes kiállítótér egésze látható és érzékelhető a tér bármely pontjáról.

A járható tetőszint egyszerre panorámaterasz és szabadtéri kiállítótér, mely alkalmas bemutatók, rendezvények és előadások tartására.

ANYAGHASZNÁLAT

Az épület architektúráját a dinamikus ívháromszög forma mellett, az egységes és visszafogott anyaghasználat jellemzi. A racionális, tiszta és kompakt szerkesztettség a homlokzatokon is érzékelhető. A tömör falfelületek fehér színre vakoltak. A földszinti fűrészfogas elrendezésű üvegsáv finoman követi le a szabadformálású forma íveit, az így kialakuló felületet állandóan változó árnyékhathatások és tükröződések gazdagítják. Az épület lebeg az alsószint felett, a kapcsolódás a külvilághoz minden irányból „hidakon” keresztül történik.

A belső terek könnyen áttekinthetők, racionálisak. Az anyaghasználat belül egyszerű és semleges (szürke természetes gumipadló, festett tört-fehér falak, sávós, nyitott fémlamellás álmennyezet), az épületben a hangsúly a kiállításon van, a belsőépítészeti kialakítás háttérrel kíván adni. Egyedüli kivételt a lépcsőház színes belső felületei képeznek, melyek a tájékozódást hivatottak segíteni.

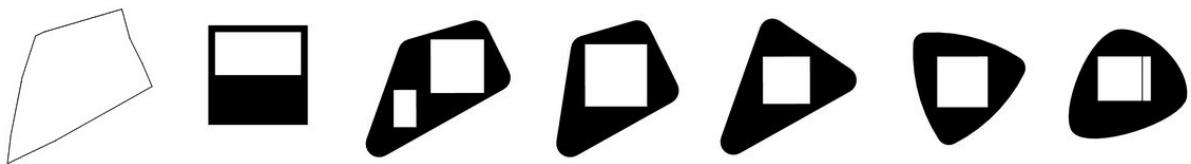
A semleges színárnyalatú függőleges és vízszintes felületekkel ellentétben, a kiállítási területen kívüli bútorozás (információs pult, ruhatár, kávézó székei és asztalai, stb.) élénk színű, ezek a színes térbeli elemek is az épületen belüli orientációt (akadálymentesség) segítik.

KÖRNYEZETRENDEZÉS

A környezetrendezés szinte lecsupaszított egyszerűsége az építészeti koncepcióból adódik, a beavatkozás a tereprendezésre, fásításra, és a burkolt járőfelületek kijelölésére korlátozódott. A telek délnyugati sarka a teraszos kiképzésnek köszönhetően szabadtéri előadások megtartására is alkalmas.

építész tervezők:	GÖRBICZ Máté, KUND Iván Patrik, NAGY Iván, SZABÓ Dávid
generáltervező:	Építész Stúdió Kft.
épületszerkezetek:	BECKER Gábor, KUNTNER Ferenc Adeco Kft.
tartószerkezet:	NAGY András, MARÓT Balázs BEND-STAT Kft.
épületgépészet:	MANGEL Zsófia, KERÉK Attila Mangel Épületgépész Iroda
épületvillamosság:	IVANICS Zoltán, NYÁRI Ottó Provill Kft.
külső közművek:	Ifj. KOVÁCS Tamás, TÓTH Gyula Viadukt Kft.
környezetrendezés:	TORMA Sarolta / LAND-A Kft.
tűzvédelem:	SZÜCS László / Pello Kft.
akusztika:	JÓZSA Gusztáv / Józsa és Társai Kft.
akadálymentesítés:	KORMÁNYOS Anna
generálkivitelező:	WHB Kft.
tervezés:	2009-2010
kivitelezés:	2011-2012

evolúciós ábrásor



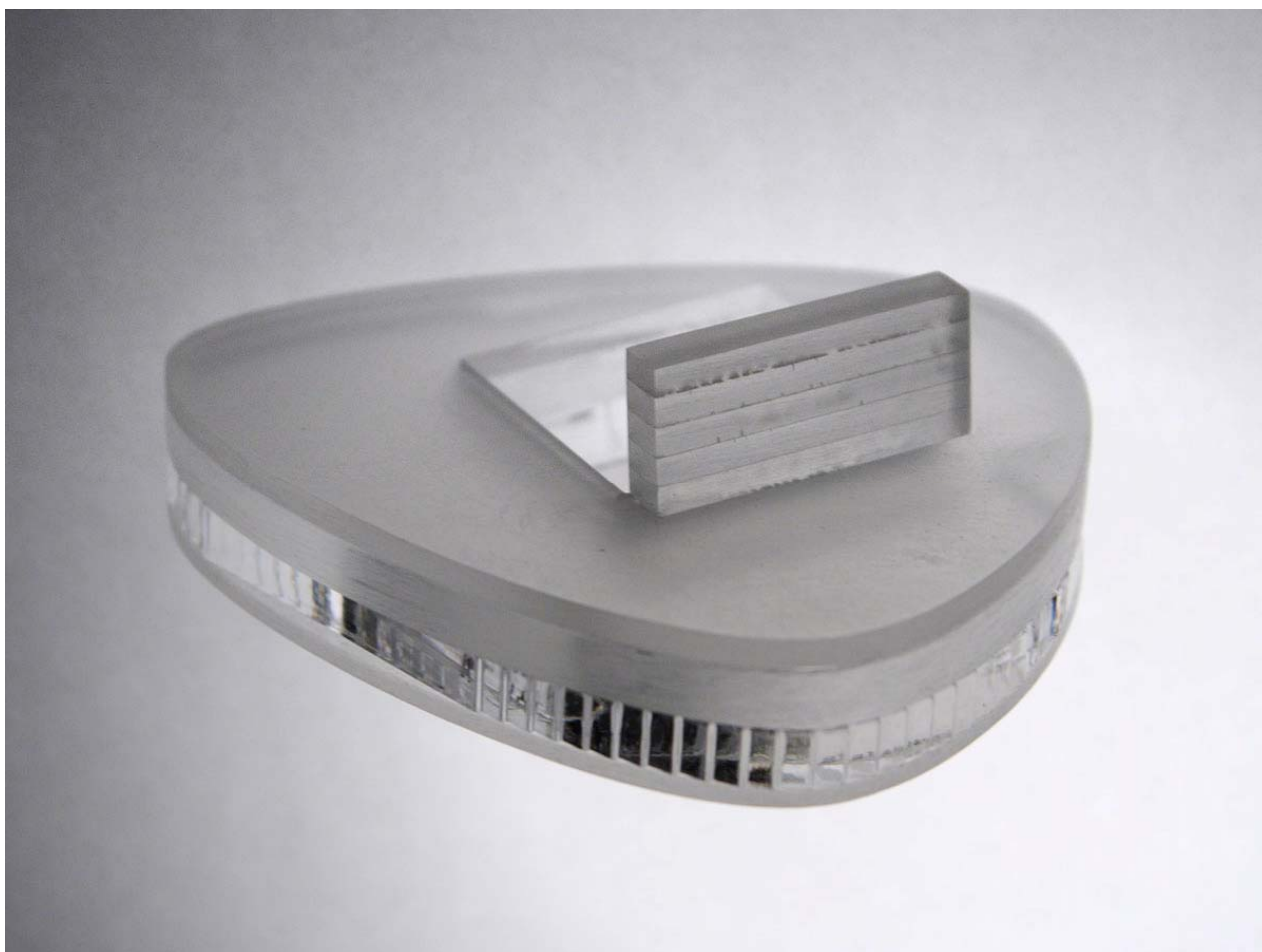
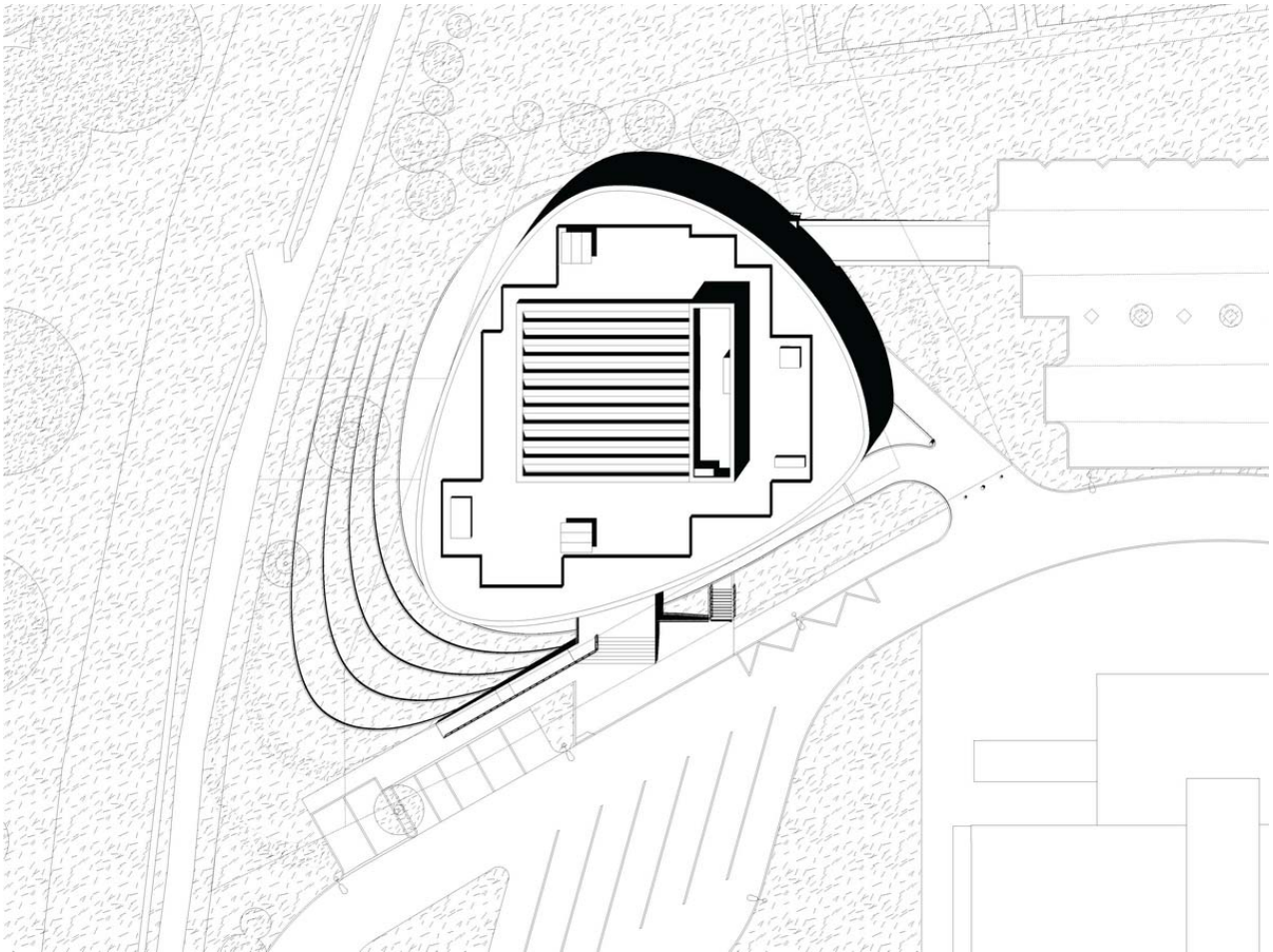
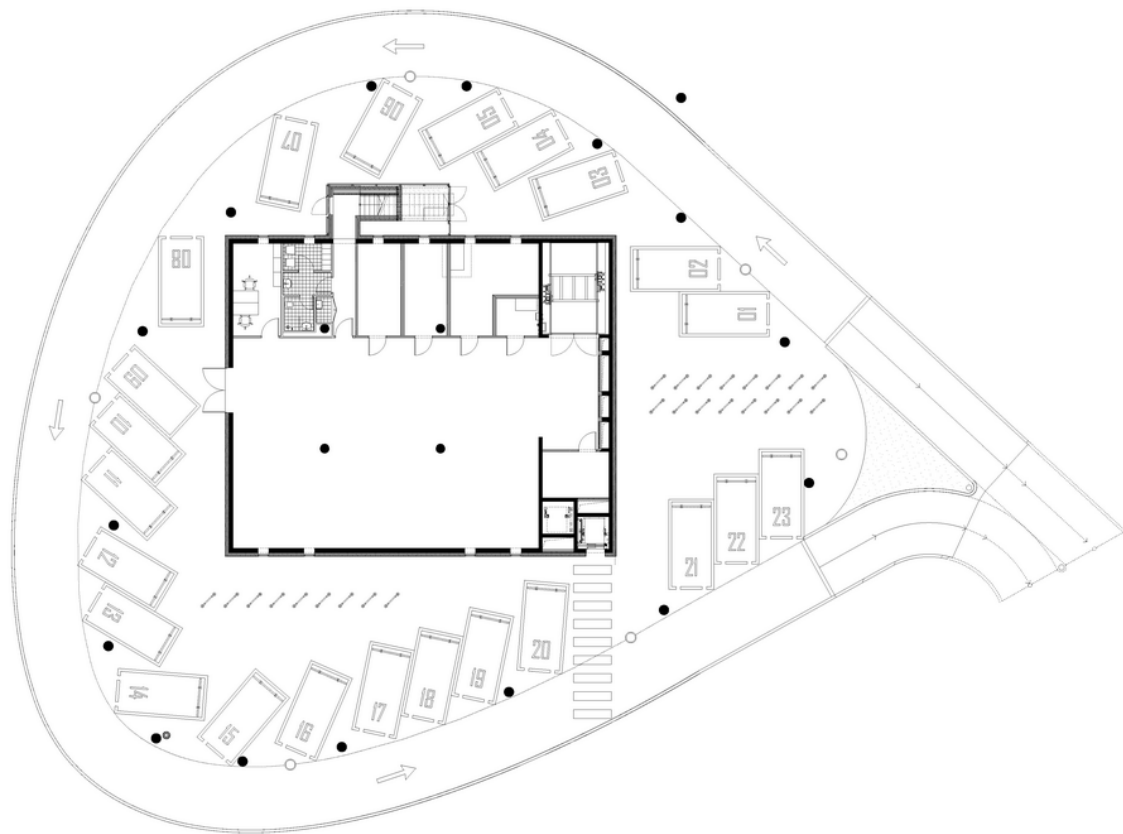


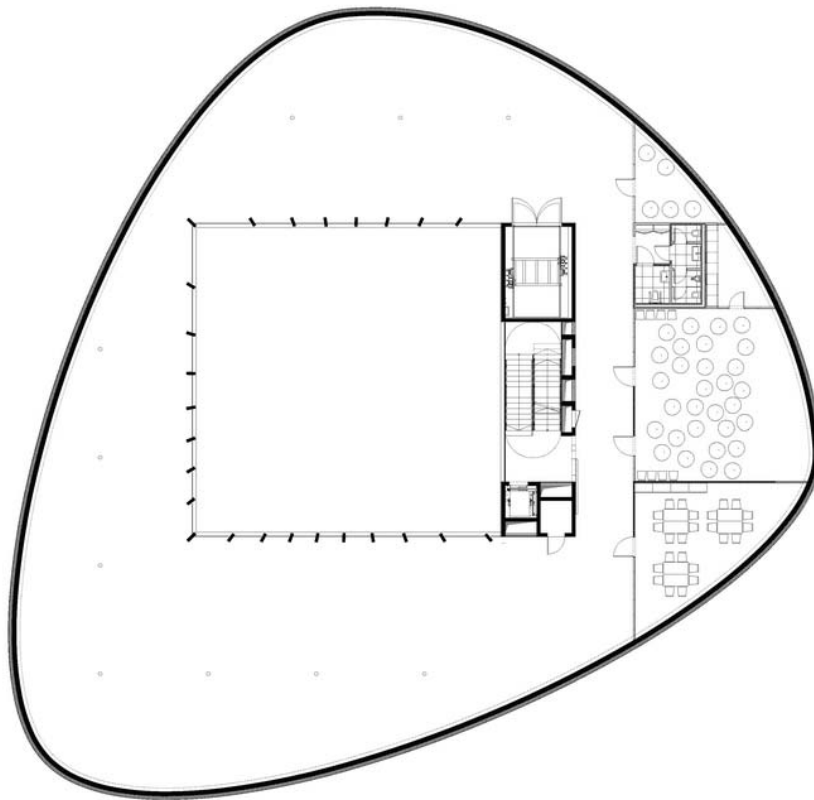
foto: KUND Iván Patrik

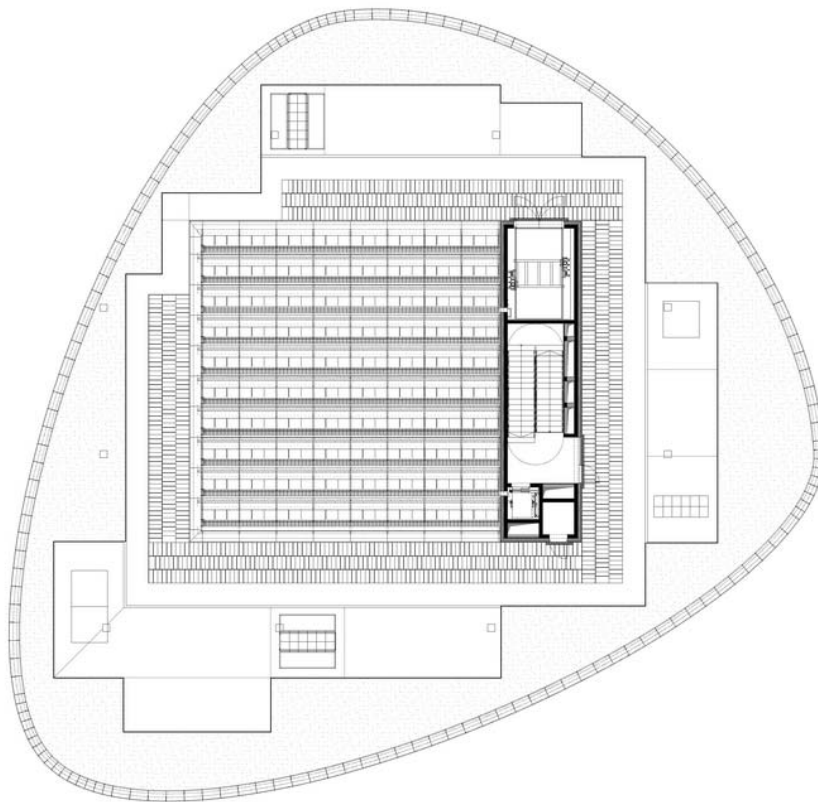


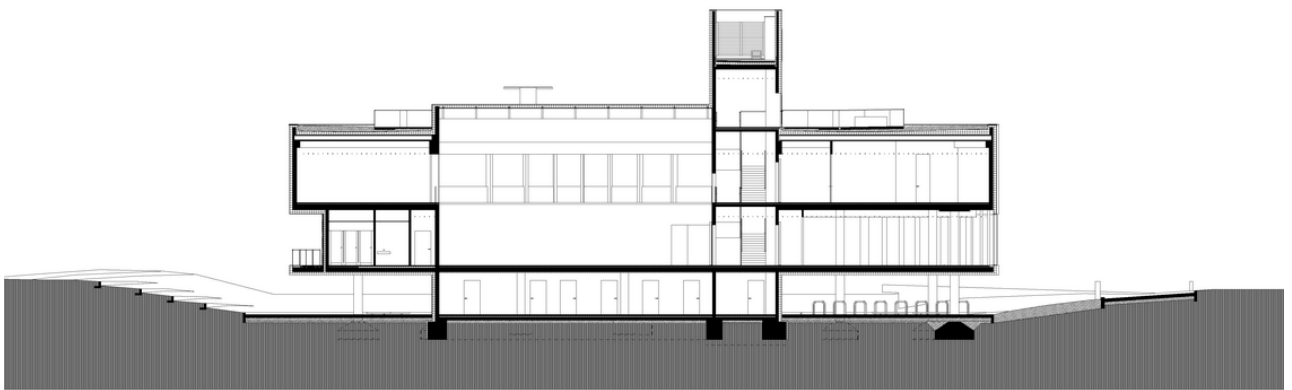


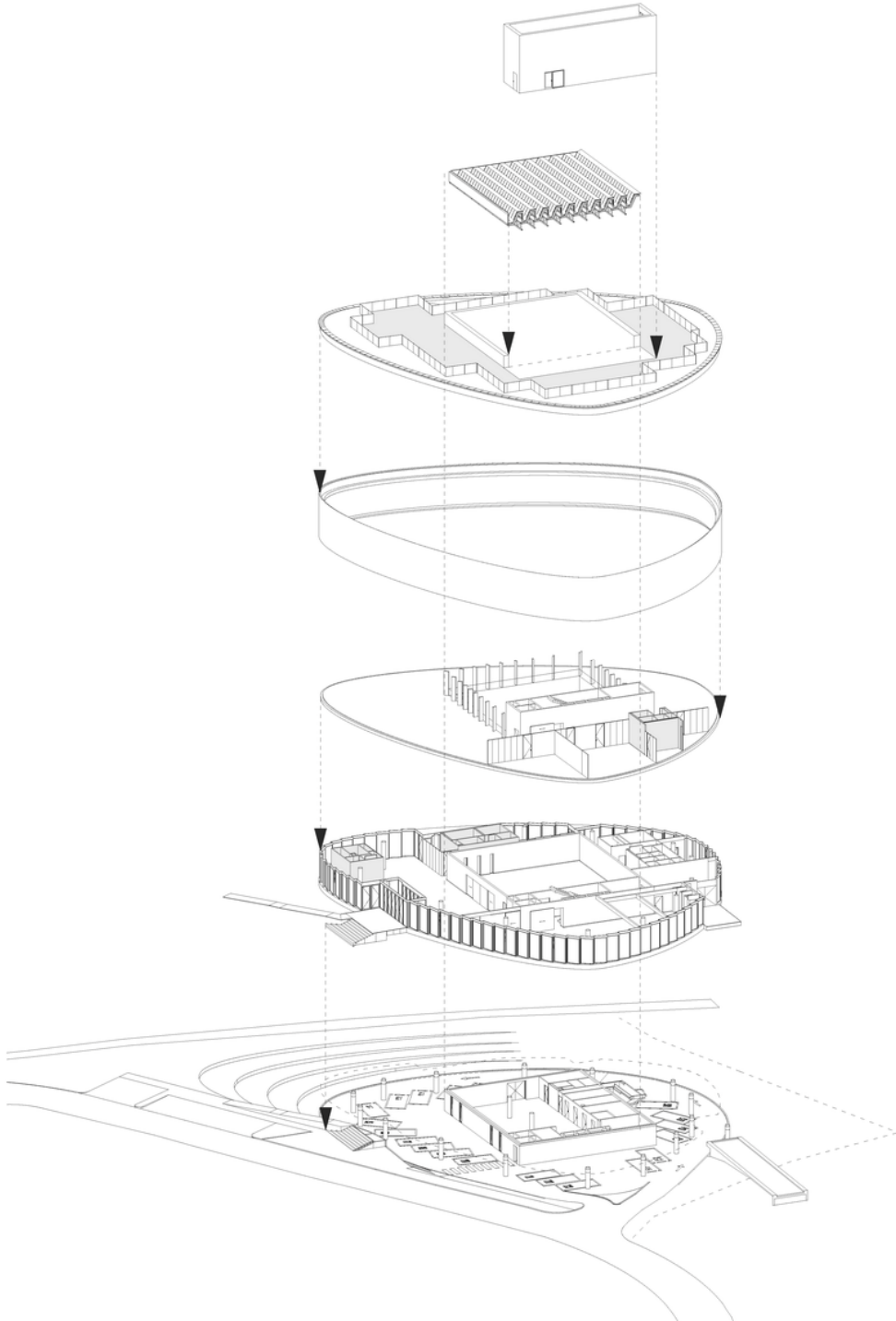












megérkezés



fotó: BUJNOVSZKY Tamás

bejárat



fotó: BUJNOVSZKY Tamás



fotó: BUJNOVSZKY Tamás



fotó: BUJNOVSZKY Tamás

fotó



fotó: BUJNOVSZKY Tamás

