



Pécsi Tudományegyetem Pollack Mihály Műszaki és Informatikai Kar
Breuer Marcell Doktori Iskola

**A TELEPSZERŰ LAKÁSÉPÍTÉS ELTERJEDÉSE
A XX. SZÁZAD MÁSODIK FELÉBEN MAGYARORSZÁGON**

– DLA TÉZISFÜZET –

MESTERMUNKA:
LAHNER LIGET LAKÓPARK

Paládi-Kovács Ádám, építész

2020.

Tézisfüzet

1. Téma és koncepció, kutatási, tervezési előzmények

Magyarországon a városi telepszerű építkezések, főként a lakótelepek felújításának, korszerűsítésének kérdésköre az utóbbi pár évtizedben egyre nagyobb figyelmet kapott. Az értekezés számba veszi, bemutatja az ebben az időszakban lezajló építési-építészeti paradigmaváltásokat, melyek következtében az építészethez való politikai és társadalmi hozzáállás nagymértékben megváltozott. A városépítés, a településpolitika és a településfejlesztés témája mind az 1950-es években, mind 1970 és 1980 között jelentős szakmai, illetve társadalmi vitákat váltott ki. A szakmai fórumok mellett (Városépítés, Magyar Építőművészet) irodalmi, társadalomtudományi lapok (Élet és Irodalom, Valóság) közöltek véleményeket a lakótelepek fejlesztéséről és a folyamat társadalmi hatásairól. Lásd: Ferkai András: Lakótelepek. Bp., 2005., illetve Preisich Gábor szerk.: A városépítésről. Bp., 1984.

A DLA-mestermunkát kísérő értekezés a lakásépítés elterjedését vizsgálja a XX. század második felében Magyarországon. Doktori értekezésem első részében bemutatom a korabeli magyarországi lakáshiányra válaszként megfogalmazott telepszerű lakásépítések alakulását a II. világháborút követő évtizedektől egészen napjainkig. Ezekben az évtizedekben két, markánsan elkülönülő időszak tárul elénk: a háborútól a rendszerváltásig, majd az állami berendezkedés megváltozásától napjainkig. Az írás főként a XX. század második felében Magyarországon tömegessé váló, először hagyományos beépítéssel és anyaghasználattal készülő, később, a '70-es évek elejétől nagyüzemi rendszerben épülő blokkos, majd nagypaneles lakótelepeket mutatja be egészen a 80-as évek végéig, majd azt, hogy a '90-es évek változásai hogyan hatottak a telepszerű építkezésekre a rendszerváltás után.

Az értekezés vizsgálja a II. világháború utáni lakáskérdés (lakáshiány) megoldására irányuló, nagyobb volumenű telepszerű építkezések hatásait a magyarországi ingatlanállományra, hogyan változtatták meg ezen építkezések a városi beépítési struktúrákat. Bemutatom, hogyan alakult át a rendszerváltást követően a telepszerű lakásépítéshez való hozzáállás, amelyből az állam szinte teljesen kivonult, és az építést magánberuházókra bízta, míg az addigi állami, önkormányzati bérlakás-állományt szinte teljes egészében értékesítette. Ismertetem, hogy az állam miként reagált a most már magántulajdonban került lakótelepi lakások és épületek problémáira, és azokat milyen eszközökkel igyekezett orvosolni, majd az ennek hatására beinduló felújítási programok miként segítették a lakásállomány műszaki és egyben piaci megújulását.

A rendszerváltás után ezen telepszerű együttesek építése jelentősen átalakult, ahol az új lakótelepeket már inkább lakóparkoknak kezdték nevezni. A disszertáció második felében egy általam tervezett – tervezői művezetéssel végigkövetett – és megépült telepszerű, nyolc épületből álló, 5000 m² szintterületű beépítést, egy kisebb lakópark tervezését és építését ismertetem, amelyben elemzem a telepszerű lakásépítés legújabb tendenciáit, és bemutatom az élehető lakókörnyezet szempontjait, illetve a megvalósításban résztvevők szerepét, lehetőségeit és felelősségét. Értekezésemben újra definiálom, meghatározom a különbséget a lakópark és a lakótelep között, kifejtve, hogy hol húzható meg a határ a két fogalom között.

2. Az értekezés kutatás-módszertana, források, vizsgálati módszerek, felépítés

A disszertáció megírásához a témában eddig megjelent könyvek, cikkek, szövegforrások mellett saját szakmai tapasztalataimra támaszkodtam, módszertanilag feltáró (meglévő dokumentumok elemzése, a megépült lakóparkok helyszíni vizsgálata megfigyelése) és feldolgozó módszerekkel (a statisztikai adatok összevetése, illetve elemzése) készítettem el az értekezést.

A dolgozat két fő részből áll, az első egy elméleti rész, mely az előzmények és hatások bemutatása után részben történeti áttekintést ad a II. világháború után kezdődött telepszerű építésekről, egészen napjainkig. Bemutatja és elemzi mindazokat a háttér folyamatokat, amelyek meghatározták és alakították ezen építkezéseket. Vizsgálja az 1950-től 1990-ig tartó időszak alatt megépült telepek tervezési kérdéseit, koncepcióját, telepítését, és igyekszik szétválasztani a valós és a látszólagos problémákat, illetve bemutatja a rendszerváltozáshoz köthető változásokat a telepszerű lakásépítésben. A disszertáció második része a mestermunka, melyben egy telepszerű épületegyüttes, egy kis lakópark került elemzésre. A megépült példán keresztül szemléltetem a rendszerváltozás utáni kisebb telepszerű építkezések sajátosságait.

A disszertáció első részében a kvantitatív kutatási módszereket részesítettem előnyben, ahol mennyiségi mutatók alapján rendszerezve vontam le belőlük általános érvényességű megállapításokat és következtetéseket. A DLA-dolgozat második részében a kvalitatív módszerre támaszkodva egy saját tervezésű lakópark megépítésének, kialakításának és a tervezés mozgatórugóinak bemutatásán keresztül határoztam meg a lakópark élhetőségének jellemzőit, ismérveit és általánosságban is használható szabályrendszerét.

Az első elméleti egység végén, szintén írásos forrásokra támaszkodva, a rendszerváltozás után elindult változásokat ismertetem a telepszerű lakásépítésben, ekkor Magyarországon mint új fogalom jelenik meg a lakópark. Az értekezés első fejezetében adott történeti áttekintés és a korszak telepszerű építkezéseinek elemzéseiből levont következtetések adják a tézisek első részének megállapításait.

A második része az értekezésnek a mestermunka, ahol egy telepszerű épületegyüttes, egy kis lakópark kerül elemzésre. A megépült példán keresztül szemléltetem a rendszerváltozás utáni telepszerű építkezések sajátosságait, miben különböznek a 60-as, 70-es, 80-as évek telepeitől, milyen új szempontrendszerek érvényesülnek, illetve mely faktorokat és komponenseket kellene előnyben részesíteni a lakóparkok építése során, úgymint élhetőség, felépítés, környezetbarát anyaghasználat, emberközpontúság stb. Az értekezés második fejezetében a használt vizsgálati módszer a tervezési praxis során szerzett elméleti és gyakorlati ismeretek elemző bemutatása.

3. Az értekezés tézisei

A mestermű elemzése, illetve a kísérő értekezés készítésekor a következő tézisek fogalmazódtak meg, melyek az értekezés eredményeit foglalják össze.

3.1. A múlt öröksége – lakásínség

A megöröklött budapesti lakásínséget, a II. világháborúban megsemmisült lakások tovább súlyosbítottak, melyet a háború utáni építési technikákkal nehéz volt enyhíteni. Ezenfelül az 1950-ben kitűzött és az építészzakma által is támogatott lakásépítési tervszámok nem kaptak politikai támogatást, ezért nem is teljesülhetett. Nagyobb ütemű fejlesztés csupán 1960-as évektől kezdődően valósult meg, mely a 70-es évek közepén érte el a csúcspontját. A lakáshiány felszámolása érdekében nagyüzemi kivitelezésben készült lakótelepi lakások tömege, ha teljesen megoldani nem is tudta, de jelentősen csökkentette az 1980-as évek végére Budapest és a nagyvárosok lakáshiányát.

A II. világháború utáni lakásínség főleg a fővárosra és a nagyobb városokra volt jellemző, ahol a lakáshiányt tovább növelte, hogy ebben az időszakban a vidéki településekről tömegével költöztek az emberek a nagyvárosokba és elsősorban Budapestre.

A háború utáni első időszakban a harcok okozta romok eltakarítása és az újjáépítés volt a feladat. A lakótelepek – az ötvenes években és a hatvanas évek elején – főként a belvároshoz közeli, infrastruktúrával ellátott, beépítetlen vagy szanálásra váró területeken valósultak meg, pl. Kerepesi úti, Lágymányosi vagy a József Attila lakótelep, amelyet a Mária Valéria nyomornegyed felszámolására, annak helyén építettek fel.

Budapesten a II. világháború után mintegy 270 000 lakás épült lakótelepeken. A lakótelepek 1985-ben – a nagy lakótelepépítések végéhez közeledve – a város lakóterületének 14,1%-át adták. Jelenleg csaknem minden harmadik budapesti lakos lakótelepen él. Az 1950–1990 között eltelt négy évtized alatt a koncentrált lakótelepi építés fokozatosan túlsúlyra jutott a budapesti lakásépítésben.

A telepszerű lakásépítéseknel az 1960-tól 1989-ig tartó időszakban, ha nem is kizárólagosan, de a legnagyobb arányt a panelépületek képviselték. 1945 és 49 között Budapesten lakótelep nem épült. Az 1950 után a rendszerváltozásig megépült 480 000 lakásnak kb. 60% lakótelepi, ez az arány azonban időszakonként jelentős eltéréseket mutatott. Az ötvenes években egyharmada, a hatvanas években fele, a hetvenes és a nyolcvanas években már több mint háromnegyede volt lakótelepi az újonnan épített lakásoknak. A budapesti lakótelep-építés tehát a 70-es években válik a leginkább meghatározóvá a város építészeti arculatának, lakásviszonyainak, társadalmi szerkezetének alakításában, s ekkor kerül igazán a társadalmi érdeklődés középpontjába is. A 80-as években a nagypanelos házigyári technológiával épülő lakótelepek száma csökkent, majd a 90-es években a házigyárak leállításával teljesen megszűnt.

3.2. A lakópark és lakótelep közötti határvonal

A rendszerváltozást követően megjelenő lakóparkoknál a beruházói nyereség maximalizálás miatt sokkal nagyobb és sűrűbb beépítések épültek lakópark címszó alatt, mint az helyes lenne, ezért célszerű megkülönböztetni a lakóparkot és a lakótelepet, mint telepszerű beépítési formákat.

Magyarországi vonatkozásában a következőkben lehetne szétválasztani a lakópark és a lakótelep jelentését. A szóban szerepel a park kifejezés, ami jelentős zöldfelületet, a nem túl sűrű beépítés képzetét kelti, ugyanakkor az 5. emelettől felfelé a lakások már elszakadnak a kerttől, tehát a „park” szó használata már nem életszerű, mivel a lakások és a kert kapcsolata megtörik, ezért a lakótelep kifejezés lenne a helyes.

A lakópark egy alacsony vagy közepes intenzitású beépítés, amely egy időben és egy stílusban épült, föld feletti 3-5 szintes házak telepszerű beépítését takarja, ahol a park egy jól körül határolt területen kialakított, olyan lakóegyüttest jelent, amelynek épületei jellegükben hasonlítanak egymásra, építésük egy időben és egy gondolat mentén történt. A beépítés jelentős zöldterülettel rendelkezik, a zöldfelületi arány 40–50% körül mozog. Az épületek legfeljebb ötemeletesek és a legfelső padlósínt magassága sem lépi túl a 16,5 m-t. Az ennél nagyobb, sűrűbb és magasabb beépítés már lakótelepnek nevezhető.

Az 1990-es évek után bekövetkezett változások a telepszerű építkezésekben magukkal hozták, hogy minden ilyen beruházást lakóparknak kezdtek nevezni. Napjainkban is a telepszerű beépítéseknél keverednek a lakópark és a lakótelep fogalmak. Több definíció is használatban van, így a két fogalom nem teljesen egyértelmű, illetve ami a meghatározásban értelemszerű, azt sem nem veszik figyelembe. Minthogy az eladás és a marketing szempontjából a lakótelep még mindig rossz csengésű kifejezés, helyette az eladhatóság kedvéért sokszor a lakótelepszerű projekteket is lakóparknak nevezik, hogy minél zöldebbnek és humánusabb kialakításúnak tüntessék fel a telepszerű beépítést.

A lakótelep és a lakópark fogalmát elsősorban a terület beépítésének sűrűsége, a lakás- és a lakószám mennyisége és az épületeknek magassága, jellege alapján kívánatos elválasztani. A lakópark definíciója esetében a kisebb sűrűségű beépítés és az öt emeletnél nem magasabb épületek kritériumát kell alkalmazni, mivel manapság sokszor lakóparknak neveznek olyan épületegyütteseket is, amelyek ezen arányokat nem veszik figyelembe, és 6-8-10 emeletes tömbjeik inkább a lakótelepre jellemzőek.

3.3. Lakásszám és komfortfokozat-növekedés, minőség

A szocialista telepszerű lakásépítésekénél a lakások komfortfokozata a háború előtt épített lakásokhoz képest fokozatosan növekedett, ugyanakkor az építészeti minőség helyett elsősorban a mennyiségi mutató volt a meghatározó. A rendszerváltozás után általános jellemzőként elmondható, hogy a telepszerű beépítésekénél a lakások műszaki, építészeti minősége jobb lett, és az átlagos lakóterületük megnőtt.

A háború utáni újjáépítés üteme megkövetelte a gyors és hatékony építést, így az előregyártás kérdése itthon is előtérbe került. A magyarországi és a budapesti lakótelepek 35 éves története négy nagy korszakra osztható fel, melyek egy-egy 10 éves periódust, illetve a 80-as évek esetében 5-6 évet ölelnek fel.

A lakások számában az 50-es években épült új telepek nem hoztak jelentős javulást. Ugyanakkor komfortfokozat tekintetében viszont már előrelépést jelentettek a lakótelepek, még akkor is, ha az 50-es évek végén is épültek fürdőszoba nélküli, ún. „CS” lakások.

A hatvanas évek elején fellendül a lakásépítés. Az 1960-ban elinduló „15 éves lakásfejlesztési program” már elsősorban a vidéki lakásépítésre koncentrált. A program összesen egymillió lakás megépítését irányozta elő, ebből 250 ezret Budapesten, a többit vidéken építik meg. Megnőtt a kétszobás, a fürdőszobás és a központi fűtéssel ellátott lakások aránya. Egy-egy lakótelepen átlagosan 1000–1500 lakás épült, ami kétszerese az előző évtized átlagának. A lakások komfortja is számottevően növekedett. A hatvanas évek lakótelepein az egyszobás lakások aránya 25 százalékra csökkent. Javult a lakások kényelmi minősége és felszereltsége, megszűnt a fürdőszoba nélküli lakások építése, és nőtt a korszerű fűtésű lakások aránya.

Lakásépítés szempontjából az 1970-es évtized volt a lakótelepek történetének legeredményesebb időszaka. Az új házgyári technológia sikerein felbuzdulva meghirdették a második 15 éves lakásépítési programot, amely most már 1,2 millió lakás megépítését célozta meg 1990-ig. A korábbiakhoz képest óriás lakótelepek épültek, átlagban 5 ezer lakással, illetve hat lakótelep 10–15 ezer lakással. Az előző évtizedhez képest minimálisra csökkent az egyszobás, illetve jelentősen megnőtt a két- és háromszobás lakások aránya. A komfortszínvonal is emelkedett, az általánossá váló központi és távfűtéssel az összkomfortosság sokáig e lakások legfontosabb minőségi jellemzőjének számított.

Az 1980-as években a lakótelepi lakásstruktúra vonatkozásában nem sok változást hozott. A lakások változatlanul összkomfortosak, de nem nőttek a minimálisra méretezett mellékhelyiségek. A lakások átlag alapterülete nem változott számottevően. A lakások beosztása egy-két új típus esetében javulást mutatott, pl. a lakások étkezővel épültek, és a fekhelymentes nappali érdekében nőtt a hálószobák száma. Ez azonban (változatlan alapterület mellett) a szobák méretének csökkenését, a félszobák általános elterjedését eredményezte.

Összességében megállapítható, hogy a házgári technológia bevezetésének is köszönhetően az 1990-ig átadott 288.000 új lakótelepi lakás lényegesen javította a főváros lakhatási helyzetét, lehetővé tette számos korábbi nyomortelep felszámolását (pl. Mária Valéria telep, Tripolisz stb.) és a mennyiségi mutatók mellett minőségi javulást eredményezett, ami elsősorban a lakások komfortfokozatának emelkedésében jelent meg (pl. távfűtés, meleg víz, fürdőszoba).

A rendszerváltozást követően a telepszerű építkezéseknél (lakóparkok) a piaci viszonyokra reagálva olyan lakásokat kellett tervezni, amelyek jól eladhatók. Szükségszerűen ez magával hozta a nagyobb alapterületű lakások elterjedését, illetve a folyamatosan szigorodó hőtechnikai és egyéb új előírások a műszaki színvonal javulását eredményezték.

3.4. A rendszerváltozással bekövetkező paradigmaváltás az építésben és az építészetben

A telepszerű építkezéseknél a piaci körülmények között paradigmaváltásnak kellett bekövetkeznie. A rendszerváltozást követően mind az építésben, mind az építészetben megszűnt az állami tervutasításos rendszer, az állam kivonult a lakásépítésből, így az teljesen a magánszektor feladatává vált, amely az igényesebb és fizetőképesebb rétegeket célozta meg. Ezzel egy időben az állami-, és önkormányzati tulajdonú lakásokat eladták. Mindennek következtében a magyarországi bérlakás állomány szinte megszűnt és ezzel együtt a szociális alapokon nyugvó lakásépítés és lakáshoz jutás rendszere is.

A rendszerváltozás után bekövetkezett építészeti paradigmaváltást követően az 1980-as évektől fokozatosan csökkent, majd 1990-es években befejeződött a házgyári termelés, és ezzel a nagypaneles lakótelepi építkezések leálltak. A rendszerváltással a merev állami szabályozottság megszűnt, s az állam lényegében kivonult a lakásépítéséből, újból teret engedve a magánérs befektetői lakásépítéseknek.

„Az állam rossz gazda” gondolat a szocializmusban tapasztalt állami hozzáállásból eredt, ennek okán az 1990-ben bekövetkező rendszerváltozás alapvető fordulatot hozott a telepszerű lakásépítéseknel is. Az új állami berendezkedés politikusai úgy gondolták, hogy az államnak ki kell vonulnia a lakásépítésből, amit teljesen a piacgazdaság elveire, illetve üzleti alapokra szükséges helyezni. Ezzel a kormányzat az ilyen jellegű beruházásokat a magán- és üzleti befektetőkre bízta. A „rossz gazda” gondolat a bérlakásállományra is jelentős hatást gyakorolt. Az addig megépült bérlakásokat az állam elkezdte töredék áron és elsősorban a bent lakók számára értékesíteni, aminek következtében a magyarországi bérlakásállomány 3–5%-ra csökkent. Napjainkban kezdik újra felvetni, hogy az államnak (önkormányzatoknak) is kellene bérlakásokat építeni az arra rászorulóknak számára, mivel a magántulajdonban lévő lakások bérleti díja – a ma fennálló lakáskereslet miatt is – megfizethetlenné vált.

Az állami irányítás megszűnésével a magánberuházókra hárult a lakásépítés. Az ekkor létrejövő társadalmi változás során a nagy tervezőirodák szétestek, az építészek kisebb irodákat hoztak létre, és mindenki próbálta megtalálni a maga stílusát. A korlátok nélküliség sokszor a szabadosság felé vitte el az építészetet. Soha annyi „bábos korlátos” kis sárga palota és villa nem épült hazánkban, mint akkoriban. Majd két évtized kellett, hogy a hazai építészet kigyógyuljon belőle. Láthatóan az állami szerepvállalás hiánya a másik véglet, ami a kezdeti időkben a szabadság helyett inkább a szabadosságot hozta magával, a szabadság illúzióját keltve.

Az állami felelősségvállalás a 2000-es évek közepétől részben újra megjelent a lakásépítésben, és így a telepszerű építéseknel, bár ez elsősorban a meglévő lakótelepek felújítására koncentrált, panelprogram, panelfelújítás, energetikai pályázatok stb., mégis ezzel jelentősen befolyásolta nagy lakótelepeink későbbi sorsát. Az addig lejtmenetbe lévő panellakások árai a felújítások következtében újra emelkedni kezdtek.

Az energetikai felújítási pályázati programok jelenleg is futnak, és ennek köszönhetően számos lakótelepi lakás és ház korszerűsítésre került és megújult, ugyanakkor az állami lakásépítés (bérlakásépítés) továbbra is elhanyagolható szinten mozog, szociális alapokon szinte nem épül lakóház. Az állam legfeljebb kedvező pénzügyi banki konstrukciókkal segíti állampolgárait a lakáshoz jutásban. A 2000-es évek elején, a nagy lakótelepek, a panelházak sorsáról folyó viták elcsendesülését követően, az állam részben visszatért a lakás piacra, bár nem beruházóként, hanem a lakásépítést pénzügyi, banki konstrukciókkal való támogatás formájában. Az állami támogatás a már meglévő telepszerű beépítéseknél (lakótelepek) a panelfelújítást és az energetikai korszerűsítést segítő programok révén napjainkban is pozitív hatást fejt ki.

3.5. A nagypaneles lakóépületek fenntartása, korszerűsítése, megőrzése

A nagypaneles építési móddal épült házak élettartama jelentősen megnövelhető. A paneles szerkezettel készült házak élettartama az előre becsült 50 évvel szemben, amennyiben a szükséges szerkezeti korszerűsítéseket végrehajtják 250 év vagy akár több év is lehet.

A 2000-es évek végére tarthatatlanná vált az 1960-tól az 1980-as évek végéig felépült lakótelepek helyzete, a folyamatosan emelkedő energiaárak, a lakások amortizációja elengedhetlenné tette ezen épületállomány felújítását.

Felmerült ugyan a rendszerváltozásig felépült lakótelepek lebontásának gondolata is, de ez komoly válságot okozott volna a lakáspiacon, nem is szólva a keletkező bontási törmelégről. A nagy lakótelepeinket alkotó paneles lakások jelentős arányt képviselnek a hazai lakásállományban, ezért mindenképpen célszerű az épületeket minél tovább megőrizni és csak lassan, fokozatosan kivezetni az állományból. Az épületek energetikai korszerűsítése részben már megtörtént, és a felújítás napjainkban is folyik, tehát a lakások sorsa ilyen szempontból jóformán rendezettnek tekinthetők.

A másik nagy kérdése a paneles épületeknek a szerkezeti állékonyság. A beton nem újkori találmány már az ókorban is ismert volt. Róma egyik látványossága a Panteon kupolája is betonból készült, amely több mint 2000 éve áll, igaz a római beton receptúrája eltért a mai betonokétól, de mindenképpen azt mutatja, hogy időtálló anyagról van szó.

A panellakások és épületek élettartamát annak idején 50 évben határozta meg a szakma, amely elképzelés szerint ezen épületeket már le kellett volna bontanunk, hisz élettartamuk végére értek. Ezzel szemben a gyakorlati tapasztalatok és tények mást mutatnak. Ha a beépített anyagok tartóssága felől közelítjük meg, akkor azt láthatjuk, hogy az épületek fő tartószerkezete az előre gyártott vasbeton elemek (panelek), melyek előregyártó üzemekben /házgyárakban/ készültek, beton és vas felhasználásával. A beton, mint anyag nem lebomló tulajdonságokkal rendelkezik, sőt még évtizedek múlva is szilárdságuk – ha kismértékben is -, de nő, ez nem lehet az indoka az 50 éves ciklusnak.

A paneles építési módnál a problémát a panelek szélein kilógó vas szerelvények adják, ezek szolgálnak a szerkezeti elemek egymáshoz rögzítésére (a fal-födém, fal-fal stb.) ez a paneles épületek „gyenge pontja”. Az üzemi körülmények között előgyártott panelek betontakarással ellátott vasai nem tudnak korrodálni, viszont a panelek szélein lévő igen, itt az építéskor helyszíni betonozást alkalmaztak az építők, amennyiben a panelsarkoknál és a panelcsatlakozásoknál túllógó vasak korróziója az idő előrehaladtával megakadályozható, akkor a szerkezet szinte időtlenné válik.

3.6. A paneles lakóépületek jelentősebb korszerűsítésének akadályai

A nyugat-európai paneles lakótelepek felújításához és korszerűsítéséhez hasonló magyarországi felújítások legnagyobb akadályai a szétaprózódott tulajdonosi szerkezet. A rendszerváltozás után az állami-, illetve önkormányzati bérlakás állományt nem tartották meg egy kézben, hanem magántulajdonba adták, melyben minden lakás külön tulajdonba került.

Nyugat-Európában a paneles lakóépületek felújítása során nem elégedettek meg az energetikai felújítással, ami belső gépészeti korszerűsítést, a külső hőszigetelést, illetve nyílászárók cseréjét jelentette, hanem az épület szerkezeti egységéhez is hozzányúltak. A paneles bérlakásokat tartalmazó épületeket visszabontották, vagy ráépítettek, hozzáépítettek, lakásokat vontak össze ezáltal nagyobb lakásokat alakítottak ki csökkentve ezzel a lakósűrűséget. A lebontott elemekből kisebb lakóegységeket hoztak létre, emberibb és élhetőbb beépítéseket hozva létre így. Az ilyen jellegű és mértékű felújítás után az épületek új megjelenést és jelleget nyertek sokszor már nyomokban sem emlékeztettek a régi paneles megjelenésükre. Ezen átépítések és korszerűsítések után a felújított épületek presztízse és piaci értéke jelentősen megnőtt.

A rendszerváltozás után bekövetkezett átalakulás egyik legfontosabb mozzanata a lakásállomány privatizációja volt. Az új állami berendezkedés politikusai úgy gondolták, hogy az államnak ki kell vonulnia a lakásépítésből, és teljesen a piacgazdaság elveire, illetve üzleti alapokra szükséges helyezni. A folyamatba természetesen a lakótelepek is bekerültek, és közel tíz év alatt megtörtént e lakások magánkézbe adása, az önkormányzatok igyekeztek szabadulni a problémától, és a leendő tulajdonosokra hagyni ezen lakások felújítási-, korszerűsítési-, problémáit és költségeit. Mindez annak következtében történt, hogy az államot a szocializmusban tapasztalt hozzáállásból (IKV) eredeztetve rossz gazdának tartották, aki nem képes a lakáspiaci problémákat kezelni inkább csak súlyosbítja azokat. E gondolkodásnak köszönhetően a folyamat során az állami-, önkormányzati bérlakás állomány 3–5%-ra csökkent.

A 2000 években indult privatizációnak köszönhetően a meglévő lakótelepi épületeink közös tulajdonban vannak, ahol nagyon sok tulajdonos osztozik rajtuk. Az egy lakás, egy tulajdonos gyakorlata szinte lehetetlenné teszi a paneles lakóépületek nyugat-európaihoz hasonló nagyobb mérvű felújítási gyakorlatát.

3.7. Az építész szerepe a beruházás folyamatában

A telepszerű lakásépítés területén végbement változások, a piaci viszonyok azt eredményezték, hogy a beruházások során az építész szerepe és ezáltal a felelőssége is megváltozott.

Az építészet a téralkotásról szól, az arányosság művészete, az egyensúlyé, ahol az épület minden része harmonikusan illeszkedik egymáshoz, melynek köszönhetően együtt többek, mint a részek összessége, és egyben kifejezi, betölti azt, ami ténylegesen feladata, funkciója. A jó építészet emel, harmóniát, rendet és közösséget teremt.

A gyakorlatban, hogy mindez létrejöhessen, az építész feladata az építéshez szükséges tervek elkészítése, majd az építési beruházás folyamatában szükségszerűen felmerülő igények, problémák és kérdések megoldására irányuló válaszok megadása.

A megvalósulás különböző fázisaiban, a beruházás során az építész sokkal jelentősebb szerepet képvisel, mint a szocializmus évtizedeiben, mikor az építészet művészeti jellege, szerepe háttérbe szorult és az építész sokszor csak kiszolgálója volt a nagy állami beruházásoknak. A rendszerváltozás után a tervező, az építész szerepe felértékelődött sok esetben nem csak a szükséges terveket készíti el, hanem részt vesz mind a megvalósítandó épület/beruházás tervezési programjának kialakításában, mind a tervezés után, az építkezés megvalósulásának folyamatában.

A tervező építész fontos szerepe a nagy egészben, hogy valós képet tud mutatni az elképzelt épületről a beruházó és a leendő használók számára, még mielőtt a forma, a létesítmény ténylegesen (és véglegesen) megjelenne a térben. Mindezek mellett az építész feladata nem merülhet ki a tervezésben, ugyanis a tervezés fázisát megelőzően, illetve követően is aktív közreműködője kell legyen a beruházásnak, ha azt szeretné, hogy a terv a valóságban is maradéktalanul, a lehető legkevesebb kompromisszummal valósuljon meg.

A tervezőnek a beruházói szemléletet alakítva és segítve, az építészeti minőséget és értéket kell képviselnie, össze kell egyeztetnie a beruházó finansziális érdekeit a fejlesztendő terület és környezetének érdekeivel, illetve az odaköltözők (a jövőbeli használók) jogos szükségleteivel. Ezt a fajta érdek- és értékképviselést az építészen kívül a beruházás szereplői közül más nem tudja és nem is szokta felvállalni. (Az állami építőipari vállalatok által épített házigyári lakótelepek esetében a tervező építészek szerepét a beruházó állam és a kivitelező vállalatok erősen korlátozták.)

3.7.1. Az anyaghasználat jelentősége

Az előkészítés, illetve a tervezés fázisában az építésznek javasolnia és döntenie kell abban, hogy a tervezett épülethez milyen anyagokat használjanak, amelyek meghatározzák az épület megjelenését, illetve műszaki minőségét és tartósságát. A választott anyagok kihatnak az épület esztétikájára, a homlokzatok megjelenése, látványa és harmóniája hatással van a szemlélőre. Mindezekmellett nem mindegy, hogy az anyagválasztás során az építész hogyan kezeli a távolabbi (háttér) összefüggéseket, a helyi anyagok használatának előtérbe helyezése, a kisebb szállítási útvonal kisebb környezetszennyezést eredményez vagy lehetőség szerint az egyes anyagok újbóli felhasználását. A tervezőnek (beruházónak) az anyaghasználat során felelőssége az építkezés környezetre gyakorolt hatásának figyelembevétele, a környezet védelme, az épület gazdaságos használata.

Korunkban az egyik legnagyobb veszélyt a felmelegedés mellett a fogyasztói társadalmak által létre hozott hulladék és szemét kérdésköre jelenti, mely az építőipart is jellemzi, nem mindegy, hogy építkezéseinkkel hogyan és miképp befolyásoljuk természeti környezetünket.

A világ legfejlettebb gazdaságai a túlfogyasztásra és az állandó növekedésre épülnek (parazita növekedés), mely nélkül ezek a gazdaságok összeomlanának, mivel gazdasági modelljük a generált hiányra épül, ez a mentalitás az, amely hulladékot termel, és tönkreteszi a környezetet. A közgazdászok egy része – főleg a gazdasági összeomlások idején – időről-időre felveti a tisztességes, fenntartható gazdaság kialakításának lehetőségét. Noha a világon vannak már kezdeményezések a tisztességes termelésre is, de ez legtöbbször megmarad a szavak szintjén.

A környezettudatos építészeti tervezés elsősorban egyfajta gondolkodásmód, mely az építész hozzáállását tükrözi, hogy mennyire veszi figyelembe a helyi adottságokat, /domborzat, tájolás, telepítés, helyi anyagok használata, stb/. Az építkezéseknél egyre inkább vizsgálni szükséges, milyen újra felhasználható, megújítható anyagokat tudunk betervezni és beépíteni, még akkor is, ha a tervezőnek erre csak részben lehet hatása, mert nagymértékben a beruházói magatartástól és az építőipari termeléstől függ. Mindenesetre ezt a munkát és az anyaghasználat végig gondolását az építész nem hanyagolhatja el.

A mesterműben bemutatott lakóparknál a területen meglévő, majd elbontott fonoda épületének tégláit használtuk fel a homlokzatok külső téglaburkolattal való díszítésére. Ezáltal a bontott anyagok kb. 55-60%-át nem kellett elszállítani, érte lerakóhelyi díjat fizetni, hanem letisztítás után a homlokzatok burkolására tudtuk felhasználni. Így az építkezéssel járó környezetterhelést redukáltuk, csökkentve a beruházás „ökológiai lábnyomát”.

3.7.2. Humanitás, emberközpontúság 1.

A tervezés során – és ez különösen igaz a lakóépületek, telepek, lakóparkok, tervezésében – elsődleges szempont kell, hogy legyen, az emberi léptékből, és az élethez való kiindulás.

Az emberiség fejlődése során kiszakadt természeti közegéből, egyre nagyobb városokat hozva létre. Az ENSZ előrejelzése alapján 2050-re az emberiség kétharmada a városokban fog élni. Egyes ázsiai, amerikai és európai országokban még magasabb ez a szám. A világ legnagyobb városainak sorát Tokió kb. 30 milliós lakossággal vezeti, utána Új Delhi következik, New Yorkot, Mexico City is megelőzi mintegy 16 millió lakosával. London és Párizs is lemaradnak az ázsiai gigavárosok mögött. Nagy kérdés, hogy ezen óriás városok mennyire lehetnek élhetőek, és vajon tényleg ez a fejlődés egyetlen útja. Mégis, ma azt mondhatjuk, hogy az ember természetes közege a város, ezért nem mindegy, hogy városainkat, lakóhelyünket hogyan alakítjuk ki, mennyire lesz szempont a humánus, az élethez való kiindulás a városfejlesztésben.

Amikor egy lakó- (park/telep) méreteiben, kialakításában túllépi az emberi léptéket (magasság, tagolás, elhelyezkedés) az ember elidegenedik tőle. Nem érzi jól magát, és amikor lehetősége van rá, inkább elköltözik. A brutális kialakítások (hatalmas méretek, nagy lakósűrűség) negatív hatással vannak az ott élőkre, a szociális vizsgálatok kimutatták, hogy az emberek ilyenkor eltávolodnak a környezetüktől és sokszor egymástól is /agresszivitás, vandalizmus/. A szocialista telepszerű építkezések elsősorban a tervszámokat, a normarendszert és a lakásszámot helyezték előtérbe, míg a jelenlegi, döntően beruházói (pénz) szemléletű megközelítés ugyanúgy antihumánus épített környezetet teremthet. A mai telepszerű beépítésekénél az építészeknek és a tervezőknek ezekre a kérdésekre kell választ adniuk, ha emberséges, humánus telepeket és ebből következően normális lakóközösségeket, élhető tereket akarnak létrehozni.

3.7.3. Az építészeti alkotás felelőssége – humanitás-emberközpontúság 2.

Az építész felelőssége nemcsak a terv műszaki színvonalára és a megépíthetőségre vonatkozik, hanem a későbbi működésre és használhatóságra is kiterjed, amelyet elsősorban a megépült épület építészeti minősége tud képviselni, ennek következtében az építészeti alkotást át kell hatnia a humánumnak.

A tervező térben és időben alkot és gondolkodik. A tér dimenziója mindenki számára magától értetődő, hiszen építményeinket a térben helyezzük el, egy adott teret határolunk körül. Az idő, mint a másik koordináta-rendszer már nem ennyire egyértelmű. Sokszor szem előtt tévesztjük azt aényt, hogy habár épületeinket nem az örökkévalóságnak építjük, azok mégis évtizedekre megszabhatják egy hely, egy városrész arculatát, hangulatát, élhetőségét, azt, hogy szeretjük vagy sem.

Az épület és a beépítés meghatározza a benne élő, lakó, dolgozó emberek mindennapjait, befolyásolja érzelmeiket és azt, hogyan viszonyulnak egymáshoz. Az építésznek és az építészetnek komoly felelőssége: mit és hogyan tervez.

Egy épület is csak annyira lehet jó, amennyire azt, a használói jónak tartják, amennyire megkönnyíti és segíti az ott lakók, ott dolgozók életét, azaz nem lehet öncélú, ugyanakkor az sem mindegy, hogyan illeszkedik bele az utcaképbe vagy a város szövetébe, a nagy egészbe, mivel a jó épület mindenkire szól, a minőségi építészet emeli és színesíti környezetét.

Azáltal, hogy megvalósult épületeink térben és időben állnak, a társzművészetek, képzőművészeti alkotásaival szemben hosszú ideig szem előtt vannak: egy képet levehetünk a falról, egy szobrot elvihetünk a térről, eldughatjuk őket a múzeumok raktárába, a rossz vagy megunt használati cikkeinket eldobhatjuk, de épületeinkkel ezt nem tehetjük meg.

Az építésznek mindig figyelnie kell arra, hogy házai a közösséget hosszútávon szolgálják. Az építészeti minőséget és az arra való törekvést az építésznek következetesen képviselnie kell. Természetesen ez nem azt jelenti, hogy nem köthet kompromisszumot, de mindig igyekeznie kell az adott körülmények között elérhető legtöbbre, azaz a korlátok közt is meg kell találnia azt a szabadságot, amivel épületei legjobban szolgálhatják a használóit.

4. Az értekezéshez kapcsolódó publikációk

- [1.] Meredek terv, Építészfórum – otthon terv, 2018.07.13. CEST 13:30
- [2.] Nyaraló is lakóház is, Építészfórum – otthon épület, 2015.12.04.CEST 16:39
- [3.] Balatonszepezdi családi ház, Építészfórum – otthon épület, 2013.10.31. CET 14:40
- [4.] Nyaraló Balatonbogláron Építészfórum – otthon terv, 2013.01.21. CEST 13:13
- [5.] Egy társasház színeváltozása Építészfórum – otthon épület, 2012.08.22. CEST 17:06
- [6.] Teljes átalakulás – egy régi ház új élete, Építészfórum – otthon terv, 2011.09.20. CEST 13:52
- [7.] Újrafogalmazott loggia-dobozok, Építészfórum – otthon terv, 2011.08.24. CEST 12:171
- [8.] A domboldalra felfutó ház, Építészfórum – otthon terv, 2010.12.20. CET 16:26
- [9.] Avantgárd hangulatban, Építészfórum – otthon épület, 2010.11.09. CET 15:06
- [10.] Burkoló téglafalak károsodásai, Budapest, Építéstechnika 2009/10. szám
- [11.] Decorative concrete surface design, Periodica Politechnica, Budapest, 2003.
- [12.] Beton-, műkő burkolatok a homlokzatokon, Díszítő-, építő-, mű-, terméskő évfolyam 2. szám, 1999.
- [13.] Importance of Education, Research and Technikal Development in the Formation of Future Settlements, Habitat, 1996. cikk és előadás a II. Nemzetközi Konferencián, Isztambulban 1996.
- [15.] Az oktatás, kutatás és a műszaki fejlesztés fontossága a jövő településeinek kialakulásában, A jövő települései és az ifjúság, szakmai konferencia, Bp., 1996.

A Lahner Liget lakóparkról szóló publikációk

- [16.] A funkció követi a környezetet, Építészfórum – otthon épület, 2010. 2011.06.14. CEST 16:21
- [17.] Itthon otthon lenni, Hőnich Henrik, METSZET, 2011/4/július/augusztus szám

Konferencia előadások a disszertációhoz kapcsolódó témakörből.

- [18.] Importance of Education, Research and Technikal Development in the Formation of Future Settlements, Habitat, 1996. II. Nemzetközi Konferencián, Isztambul 1996.
- [19.] Az oktatás, kutatás és a műszaki fejlesztés fontossága a jövő településeinek kialakulásában, A jövő települései és az ifjúság, szakmai konferencia, Budapest, 1996.