

HEDONISTA ÉPÍTÉSZET & URBAN UPCYCLING

mestermű
dokumentáció

Tervezési alapelvek és
stratégiák meglévő épületek
lakóházzá alakításához

Szakál
Andrea

Mestermű dokumentáció

Szakál Andrea:

Hedonista építészet és urban upcycling

*Tervezési alapelvek és stratégiák
meglévő épületek lakóházzá
alakításához*

Kiállítás és workshop

Témavezető

Ferkai András DSc. professor emeritus



Moholy-Nagy Művészeti Egyetem

Doktori iskola

2024. augusztus

Mestermunkám a disszertációban bemutatott fogalmak és stratégiák, valamint a kutatás eredményeként és alátámasztásaként létrejött tervanyag köré szervezett kiállítás és workshop lesz.
A megvalósítás tervezett időpontja 2025 májusa.

A kiállítás magja a disszertációban bemutatott három épület fejlesztési terve. A kutatás során kidolgozott és a tervek kidolgozása során alkalmazott tervezési szempontok köré - amelyeket szintén a disszertációban mutattam be - műhelyfoglalkozásokat szervezek, így a látogatók mélyebben megérthetik, milyen eszközök és megoldások állnak rendelkezésre meglévő épületeket értéknövelő hasznosítása (urban upcycling) esetén, kiemelten ha megfizethető bérlakások létrehozása a cél.

Hipotézisem a következő:

megüresedett épületekben társadalmi, környezeti és gazdasági szempontok ötvözésével jó és megfizethető lakóhelyeket lehet létrehozni.

Azt, hogy mi a jó, személyes tapasztalataim alapján kidolgozott szempontrendszer segítségével határozom meg.

Disszertációmban meglévő épületek értéknövelő hasznosításával létrejövő lakóhelyek kialakításához nyújtok a gyakorlatban alkalmazható segítséget. Szempontrendszert, referenciapontokat, megoldási javaslatokat és eszköztárat adok nemcsak az építészek, hanem a befektetők, fejlesztők és döntéshozók kezébe is, akik ezáltal magas minőségű, élhető, egészséges, mindenki számára elérhető, fenntarthatóan működő, reziliens és adaptív hazai épített környezet létrehozásában lehetnek aktív szereplők. Az eszköztár adaptálható, más épületekben is alkalmazható "toolkit", használatát és próbáját a tervanyag mutatja be, amely a környezet, a használók és a befektető számára is előnyös fejlesztések megvalósulását hivatott elősegíteni. Az általam bemutatott fejlesztések útjában álló szabályozási és támogatási hiányosságok, a lakhatási válság és a szociális bérlakásszektor hiányának feloldására konkrét stratégiai lépéseket mutatok be.

- A kiállításon és a beszélgetések, műhelyfoglalkozások során - ahogyan a disszertációmban is - közösen arra keressük a választ, hogyan hozhatunk létre
- ◆ meglévő épületek átalakításával
 - ◆ a társadalom minél szélesebb rétegei számára lakóhelyeket úgy, hogy az
 - ◆ környezettudatos, szociálisan integratív, gazdaságosan építhető és üzemeltethető
 - ◆ és a tulajdonos-befektető számára a hazai viszonyok között is releváns érdekeltséget jelentsen?

Mindez együtt talán hedonizmusnak tűnhet, de a minél több jót akaró, a Bjarke Ingels által megfogalmazott hedonista fenntarthatóság az építészetben nem elvetendő, hanem talán a leginkább követendő út.

A kiállítás és műhelymunka tervezett programja

A statikus kiállítást dinamikus, beszélgetésre, eszmecserére, találkozásra lehetőséget adó műhelyfoglalkozással egészítem ki, így plasztikus, kézzelfogható megoldásokat mutathatok a fejlesztésben résztvevőknek, érdeklődőknek, partnereknek.

A tervanyagban szereplő három épület három különböző témakört vet fel, ezek kibontására lesz lehetőség a kiállítás során. A disszertációban bemutatott három témakör ezekhez igazodik; a három épületet a környezeti, társadalmi és gazdasági szempontok bemutatásával, azok összefonódásainak kiemelésével egészítem ki.

Gát utca 23–25.

Központi téma:

önkormányzatok bérlakásállománya, a hiányzó önkormányzati bérlakásszektor

- mit lehet kezdeni a leromlott állapotú önkormányzati tulajdonban álló ingatlanállománnyal? Meghívott előadók a józsefvárosi önkormányzattól és Ferencvárosból.
- milyen források, fejlesztési struktúrák állnak rendelkezésre? A közszféra és a magánszektor közötti partnerség lehetőségei (PPP, Public Private Partnership), a türelmes tőke, a zöld hitel potenciális alkalmazási lehetőségei, lehetséges partnerek bemutatása
- jógyakorlatok bemutatása; a bécsi önkormányzati bérlakásrendszer bemutatása
- meghívott előadók, beszélgetőpartnerek: esetleg Bécs város önkormányzatától érkező meghívott előadó, Kerékgyártó Anna Írisz (Józsefvárosi Önkormányzat)

Megyeri út 45.

Központi téma:

Iskolaépületek átalakítása, fővárosi és uniós célkitűzések, komplex fejlesztések társadalmi bevonással

- AHA projekt bemutatása, tapasztalatok, tervek feltárása
- finanszírozási, működési modell bemutatása
- meghívott előadó, beszélgetőpartner: a Főváros Klímapolitikai intézetétől érkező előadó (Ámon Ada)

Telepes utca 54.

Központi téma:

a "matek", egyensúly megtalálása befektetés és megtérülés között, társadalmi és környezeti felelősségvállalás az ingatlanszektorban, megfizethetőség problematikája

- magánbefektetők tapasztalatainak, érdekeinek feltárása, bemutatása
- a nagy "matek" feladvány; hogyan lehet alacsonyan tartani a lakások (bérleti)díjait?
- a döntésmechanizmusok feltárása, bemutatása; mikor és hogyan lehet opció az épület megtartása?
- alternatív finanszírozási és üzemeltetési struktúrák bemutatása, ezek alkalmazásának megvitatása
- meghívott előadók, beszélgetőpartnerek; Szeles Béla (Indotek Group), Ingatlanfejlesztési Kerekasztal képviselője, IN Budapest képviselője

Az általánosan, mindegyik épület esetében jelentkező témákat külön szekcióban mutatnám be kiállítás és előadás, workshop formájában egyaránt.

A kiállítás tematikájának három alappillére – ahogy a disszertációé is – az épületkonvertálások környezeti, társadalmi és gazdasági aspektusa. Emiatt kimelt szerepe lesz a megvalósítás finansziális és gazdaságossági háttereinek, a környezettudatos és természetalapú rendszerek, valamint a közösségalapú lakhatási rendszerek bemutatásának. A három témakörön belül részletesebben a következőket mutatom be:

- Környezettudatos és természetalapú rendszerek: körkörös, növényi, gyökérszénázás szennyvíztisztítás technológiai háttere, léptékbeli lehetőségei, adaptálása kisebb városi társasházakra, meglévő épületekre, esővíz gyűjtése és hasznosítása, növényi árnyékolás, zöldfalak, zöldtetők, zöldhomlokzatok.
- Meghívott előadó: Kenyeres István (Biopolus)
- Energetikai fejlesztés, pozitív energiamérleg: árnyékolás, hőszivattyú, geotermikus energia, napelemek, energiaközösségek.
- Meghívott előadó: Prof. Dr. Kistelegdi István (Energiadesign, Pécsi Tudományegyetem)
- Gazdasági háttér, finanszírozási alternatívák, a megfizethető szint elérése a bérletdíjakban
- Meghívott előadó: Soóki-Tóth Gábor MRICS (Otthon Centrum, Széchenyi István Egyetem)
- Társadalmi, szociológiai vonatkozások, szociális, önkormányzati bérlakások hiánya, a szektor kiépítéséhez szükséges lépések, lehetséges tulajdonosi struktúrák bemutatása (lakásszövetkezet, co-housing, lakásügynökség, szolgáltatási alap)
- Meghívott előadó: Misetics Bálint (Budapest Főváros), Jelinek Csaba (Periféria Központ)

A disszertációm valójában egy eszmei alap, egy széles spektrumú vizsgálat azt illetően, miért és hogyan szükséges hasznosítani a meglévő ingatlanállományt lakhatási céllal? Erre az elméleti alapra épül a mestermű, amely jelen esetben egy kiállítás és workshop.

Eredeti célom az volt, hogy a mestermű egy, az általam kidolgozott szempontrendszer és tapasztalat alapján valóban megvalósuló épülethasznosítási projekt legyen. Ez – egyelőre – még várat magára, ám továbbra is célom a realizálás. Amíg ez be nem következik, sikerült találnom három olyan épületet, amelyek tulajdonosai a közeljövőben tervezik azok fejlesztését. A három különböző típusú épület (bérház, iskola, ipari épületcsoport) mind lakóházként hasznosul a közeljövőben. Mindegyikre fejlesztési tervvázlatot dolgoztunk ki a már említett, kutatás során kidolgozott szempontrendszer alapján. Amíg az épülethasznosítás megvalósul, Mestermunkám egy kiállítás és műhelyfoglalkozás formájában adja át a témához kapcsolódóan összegyűjtött tapasztalatot és tudást, valamint összekapcsolja azokat a szereplőket, akik valóban tehetnek azért, hogy minél több, az épületeket megtartó és azokat fejlesztő, azokban minél több ember számára elérhető egészséges és környezettudatos lakóhelyeket kialakító projekt valósulhasson meg az általam bemutatott formában.

A Mestermű létrehozásának oka az elszánt tenni akarás és érdeklődés, amellyel az üresen álló épületek, az egekbe szökő lakásárak, bérletidíjak, a sérülékeny és egyre inkább szegregálódó társadalmi csoportok felé fordulok. Zavar az óriási mértékű szennyezés és pazarlás, vonz az újrahhasznosítás, az upcycling, az épületújrahhasznosítás témája. Érdekelt, milyen az a lakóépület, amelyet egy már létező épület felhasználásával környezeti, társadalmi és gazdasági szempontok összekapcsolásával hozunk létre. Sokat hallunk környezettudatos házakról. Olyanokról is, amelyek a közösséget szolgálják. Üzletileg sikeres ingatlanbefektetéseket is jól ismerünk. Ám mi történik, ha mindezt egy projekten belül valósítjuk meg? Kísérletbe kezdtem; kíváncsi voltam, létezik-e ilyen megoldás?

Az elmúlt évek, a kutatás folyamata során lehetőségem volt a témához kapcsolódó kurzusokat vezetni, Fulbright ösztöndíjként New Yorkban elmélyedni a megfizethető lakhatás és az épületek adaptív hasznosításának témájában, majd az Építési és Közlekedési Minisztériumban vehettem részt átfogó kutatási folyamatban, amelynek egyik szegmense szintén e két téma köré csoportosult. Az elmúlt évek során felhalmozott tudás, tapasztalat arra sarkallt, hogy mindezt használjam, rendezzem és alkalmazzam. E célból szerveztük kollégámmal, Soóki-Tóth Gábor Csabával 2022-ben az első VárosLaboros meetupot is, amelynek témája az épülethasznosítás volt, majd így született a disszertáció, majd a kiállítás.

A mestermű létrehozásában közreműködnek

- ◆ Témavezető: Ferkai András DSc
- ◆ Konzulensek: Soóki-Tóth Gábor Csaba MRICS, Kenyeres Isván
- ◆ a tervanyag kidolgozó, létrehozói: Bárczy Alíz, Fogarassy Réka, Győri Simon, Kardos Orsolya, Kocsis Tamás, Soóki-Tóth Anna és Winkler Rebeka

A korábbi, 2022-es VárosLabor meetuphoz hasonlóan a tervezett kiállítást és workshopot is Soóki-Tóth Gáborral tervezzük megvalósítani a MOME partnerségével.

Tervezett helyszín

Célom egy érintett, vagy használaton kívül esett izgalmas épületben megvalósítani a kiállítást és a workshopot. A VALYO-val együttműködésben ez a helyszín – integrálva az ő programjaikba – a Duna-part mentén elhagyatottan álló egykori Budai Malom lenne. A VALYO 2024-ben öt évre megkapta ennek az épületnek a kezelését, feladatuk az épületegyüttes átmeneti hasznosítása, programok szervezése.



