HEDONISTA ÉPÍTÉSZET & URBAN UPCYCLING

doktori értekezés

Tervezési alapelvek és stratégiák meglévő épületek lakóházzá alakításához

Szakál Andrea

Szakál Andrea

Hedonista építészet és urban upcycling

Tervezési alapelvek és stratégiák meglévő épületek lakóházzá alakításához

Doktori értekezés

Témavezető
Ferkai András DSc. professor emeritus

Társszerző
Soóki-Tóth Gábor Csaba MRICS

Konzulensek
Soóki-Tóth Gábor Csaba MRICS, Kenyeres Isván

Tanácsadók
Probstner Petra, Linnert Napsugár

Tervezők
Bárczy Alíz, Fogarassy Réka, Győri Simon Péter, Kardos Orsolya Gabriella, Kocsis Tamás, Soóki-Tóth Anna és Winkler Rebeka

Támogatók
Moholy-Nagy Művészeti Egyetem
Építési és Közlekedési Minisztérium
Fulbright Hungary

2024. augusztus

Szakál Andrea ©
Nyomda: Digitalpress
Betípus: Degular, Gyst
Grafika: Vándor Rita

Tartalomjegyzék

Bevezető 9

Hipotézis 10

Tézisek 12

Theses 13

Absztrakt 14

Kutatási folyamat 20

- Előzmények 20
- Doktori iskolai kutatófolyamat 21

Kutatási módszertan 23

Kiemelt köszönet 24

Disszertációm eredménye 25

1. rész: Globális és hazai helyzetkép 29

Globális helyzet, globális szempontok, kihívások 32

- Az ember által generált változások hatásai az emberiségre és az urbanisztikára 33
- Újfajta város 35
- Az építőipar területén világszinten jelentkező kihívások 37
- A változást segítő uniós egyezmények és javaslatcsomagok, amelyekhez hazánk is kapcsolódik 39

Hazai helyzet 42

- Mivel állunk szemben? 43

  Hazai lakásállomány számokban - állapot és kihasználtság
- Lakhatási válság 47

  Extrém lakásár és bérletidíj emelkedés, lakhatási szegénység, az állam felelőssége a lakhatási válság kialakulásában és fennállásában, a lakáspolitika hiánya, a bérlakás szektor szabályozatlansága
- Szociális / Önkormányzati bérlakások / Támogatott lakások hiánya 50

  Fővárosba áramló népesség, kiürülő vidék, az önkormányzatokra hárul a felelősség, szétaprózottság, hazánkban elérhető lakásfinanszírozási lehetőségek szűkössége
- Állami támogatások fókusza 54
- Energiahatékonyság 56
- Energiaszegénység 57
- Berögzült kulturális adottságok, szokások 58

  Tulajdonfétis, a szociális bérlakások stigmatizáltsága, diszkrimináció, nyitottság hiánya az alternatív megoldásokra, merevség, kommunikáció
- Klímaváltozás - Klímapolitika - épületek klímaadaptációja 60

2. rész: Környezeti, társadalmi és gazdasági szempontok 63

1. Témakör: Környezeti szempontok 64

- Természetalapú megoldások 66
- Meglévő épületek hasznosítása 68
- Anyagújrahasznosítás 70
- A lakóhely egészségre gyakorolt közvetlen hatása 72
- A jó lakókörnyezet 73

2. Témakör: Társadalmi szempontok 74

- Társadalmi fenntarthatóság 76
- Befogadó (inkluzív) épület, erős közösségek 77
- A közösség ereje 78

3. Témakör: Gazdasági szempontok 80

- Ingatlanfejlesztők érzékenyítése, döntéshozók szemléletformálása 81
- A vezetők érzékenyítése egy jobb jövő záloga 81
- Hogyan deríthetjük ki, mi a legjobb fejlesztési program az adott épület számára? 82
- Lakások elérhető áron 86
- Finanszírozási formák 86
- Hogyan lehet a „matekot" jó irányba tolni? 87
- Gazdaságosság 88
- Gazdaságosság innovációval 89
- Gazdaságosság az üzemeltetésben 89

  Gazdaságosság az innováció, digitalizáció eszközeivel, innováció az üzemeltetésben, életciklus-elemzés
- Életciklus-elemzés 90
- Értéknövelés, értékteremtés 90
- Értéknövelés, értékteremtés épületrekonstrukcióval 93

3. rész: Megoldás 95

Milyen megoldások léteztek régen? 96

- Régen squat 96
- Régen életmódkommunák, majd hippitanyák 97
- Régen Kolházak 97

Állam lehetősége 99

- A döntéshozók érzékenyítése, tájékoztatása, ismeretek átadása (policymaking) 100

A megfizethető bérlakásszektor kiépítése lehet a megoldás a hazai lakhatási válságra 101

- Tulajdonos 102

Állami támogatással létrejövő szociális, megfizethető bérlakások 103

Állami kezdeményezések 103
Lakásutalványok (Section 8), szociális bérlakások (public housing), lakbérszabályozás (rent regulation), adókedvezmények, LIHTC
Alulról jövő kezdeményezések 108
Lakásszövetkezetek (housing cooperatives/housing co-ops), közösségi földalap (community land trust), urban homesteading
Európai példák 110
Bécs, Párizs, Berlin
Alternatív finanszírozási struktúrák 115
Alternatív tulajdonosi struktúrák – társadalmi és gazdasági szempontok ötvözésével 118
Civil kezdeményezések, közösség-alapú lakásstruktúrák 118
Bérlői lakásszövetkezetek, nonprofit lakástársaságok (housing cooperatives), Co-housing, Lakásügynökség, Civil kezdeményezések közösségbevonással, Szolgálatatási alap
Közösség-Gazdaság-Természetalapú lakóközösségek 124
Autonómia - Autonomous Sustainable neighbourhood, Városi gazdálkodás, Transition town movement
Önkormányzati és állami szerepvállalás 129
Építészeti fenntarthatóság 132
Környezettudatos és rendszerszintű gondolkodás, erőforráshatékonyság, gazdaságosság 132
Funkcionalitás, használat 134
Energiahatékonyság 135
Alkalmazkodó épület, adaptív épülettervezés 135
Szép és illeszkedő épület 136
Minőség és karbantartás 136
4. rész: A megvalósítást segítő szempont-rendszer és stratégia 139
Szempontrendszer, stratégia 140
A megfizethető bérlakásszektor megteremtése hazánkban 142
5. rész: Bizonyítás – Tervanyag, Metodika 147
Metodika 148
Tervanyag 152
Gát utca 23-25. 152
Megyeri út 45. 162
Telepes utca 54. 172
Soóki-Tóth Gábor Csaba MRICS: Gazdasági, pénzügyi szempontok 184
6. rész: Jógyakorlatok 189
Tour Bois le Prêtre 190
DeFlat Kleiburg 192
ExRotaprint 194
Mietshäuser syndikat 198
Vilafranca Inclusion program 199
Vilafranca del Penedès 200
Masoveria Urbana 201
Chemnitz housing agency 203
7. rész: Konklúzió 207
8. rész: Szemléletmódváltás az építőiparban, építészetben 215
Mi a fenntarthatóság? 219
Építészeti fenntarthatóság 220
Az építész megváltozott szerepe 223
Hogyan segítheti a változást az építész? 224
Építész felelőssége és lehetősége 226
A változást segítő tervezői megközelítések 228
Holisztikus tervezésmódszertan 230
Ökotudatos tervezés 230
Regeneratív tervezés a gyakorlatban 232
Körforgásos gondolkodás, körforgásos építészet 232
Hedonista fenntarthatóság és építészet 241
Építészet az egyéni és közösségi jóllét szolgálatában (Közösségtudatos tervezés) 243
9. rész: Átmeneti hasznosítás 245
Saját élmények, tapasztalatok 246
Margitutcakilenc 250
Átmeneti hasznosítás 252
A kultúra ereje a városfejlesztésben 253
Szállás és vendéglátás 254
Magasabb szintű üzenet közvetítése a nagyobb nyilvánosság felé 255
Placemaking and activation 258
Pop-up, rövidtávú hasznosítás 260
Irodalomjegyzék 264
Önéletrajz 268

Bevezető

Brüsszeli raktárépület átalakítása négyszintes társasház és co-working térré
tervező: Hé! architects
fotó: Tim Van de Velde
forrás: Dezeen

Hipotézis

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.

Jelen írás meglévő épületek értéknövelő hasznosításával létrejövő lakóhelyek kialakításához nyújt a gyakorlatban alkalmazható segítséget. Szempontrendszert, referenciapontokat, megoldási javaslatokat és eszköztárat ad 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.

Arra kerestem a választ, hogyan hozhatok 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 számomra a legvonzóbb út.

Tézisek

1. A fejlesztésben résztvevő (nem csak emberi) szereplők társadalmi, környezeti és gazdasági szempontjai alapján megtervezett lakóhelyek a közvetlen felhasználók (lakók) és a helyi közösség számára is üdvös, egészséges, hasznos, a természeti és emberi környezet számára előnyös, gazdaságosan megépíthető és működtethető, befektetési szempontból megtérülő lakóházak lesznek

2. „Az építész a társadalom mérnöke." (Molnár Farkas) A komplexebb feladatok megoldására komplexebb eszköztárra van szükség az építészetben. Az így felvértezett aktivista építész fontos szerepet tölthet be akár egész városrészek életének formálásában.

3. A meglévő épületekben kialakított lakóhely akkor "jó", ha megfelel a komplex ökológiai, társadalmi, gazdasági és építészeti igényeknek. Vagyis környezettudatos a működése, szociálisan integratív, gazdaságilag működőképes mind az építése, mind az üzemeltetése, elérhető áron kínál lakásokat, teret ad a közösségeknek.

4. Az értéknövelő újrahasznosítással (upcycling) megújuló épületek az élhető város mikroközpontjai lehetnek.

5. A megfizethető bérlakásszektor kiépítése lehet a megoldás a hazai lakhatási válságra - a meglévő épületállomány hasznosítása erre kiváló lehetőséget ad.

6. A gazdasági szereplők megszólításával jelentős javulás érhető el nemcsak épített környezetünk, de lakóházaink minőségében is.

Theses

1. *Housing designed on the basis of the social, environmental and economic considerations of the (not only human) actors involved in the development will be a healthy, happy, useful and beneficial to the natural and human environment, economically viable to build and operate, and a return on investment for both the immediate users (residents) and the local community.*

2. *„The architect is the engineer of society." (Farkas Molnár) More complex tasks require more complex design tools in architecture. An activist architect (archtivist?) so equipped can play an important role in shaping the life of entire neighbourhoods.*

3. *Housing developed in existing buildings is „good" if it meets complex ecological, social, economic and architectural needs. In other words, it is environmentally sustainable, socially integrative, economically viable to build and operate, affordable to live in, and provides space for communities.*

4. *Buildings that are renewed through upcycling could become micro-centres of a liveable city.*

5. *Developing an affordable rental housing sector can be the solution to the housing crisis in the country - and the use of existing buildings is an excellent opportunity to take.*

6. *By reaching out to economic actors, we can achieve significant improvements not only in the quality of our built environment but also in the quality of our housing.*

Absztrakt

A világunkat meghatározó klímaváltozás, az óriási mértékű szennyezés - kiemelten az építőipar - mellett hazánkban nagy problémát jelent a lakhatási válság. A „kereslet" mellett azonban jelentős mértékű „túlkínálat" jelentkezik üresen álló ingatlanok formájában. Feltevésem szerint a két tényező egymás számára jelenti a megoldást - ráadásul a megüresedett épületek lakóházzá alakításával az épületszinten jelentkező környezetterhelés is nagymértékben csökkenthető, a megújult épületek helyszínei lehetnek a várost és a helyi közösségeket megújító különféle kezdeményezéseknek – jelen értéktelenségükben hatalmas értéket képviselnek.

Írásomban ennek a folyamatnak a kritériumait keresem, vizsgálom, majd konkrét javaslatokat mutatok be arra vonatkozóan, hogyan lehet különböző épülettípusokat alkalmassá tenni lakások kialakítására. Bemutatom a számomra kiemelten fontos, a témával kapcsolatban jelentkező globális és hazai problémákat, majd környezeti, társadalmi és gazdasági területeken keresek rájuk megoldást, amelyek egyúttal a fenntarthatóság - az építészeten belül pedig a fenntartható építészet - három alappillére.
A sokéves kutatófolyamat során fellelt jógyakorlatokat mutatok be, majd ezek tanulságait összegzem. Az összegyűjtött tudás és tapasztalat, az eredmények kiértékelése alapján állítottam össze saját szempontrendszeremet, amelyet három különböző típusú épület hasznosítási tervén keresztül tettem próbára, bizonyítottam relevanciáját és mutattam be működését.

A szempontrendszert nemcsak a befektető, hanem a fejlesztésben résztvevő, majd az azt használó, vagy azzal együttélő összes szereplő lehetséges szempontjainak integrálásával alkottam meg; így került a befektető-tulajdonos (magán, vagy kormányzati) szempontjai mellé a természeti és emberi környezet, a közösségek, a leendő bérlők, a szűkebb környéken élők szempontjai is. Az így létrejövő lakóházak kialakításának kritériumai volt az elérhető ár, környezettudatos és gazdaságos építés, üzemeltetés, a leendő lakók életminőségének nagyfokú javítása, a helyi közösség érdekei, a befektető-tulajdonos érdekei; a megtérülés és az üzemeltetés költségei. Mivel minden ingatlanfejlesztés alapja a megtérülés ("matek"), ezért az egyes épületek alkalmasságának vizsgálata után a hozzávetőleges bekerülési és üzemeltetési költségeket is kalkuláltam. A megvalósíthatóságot gyakorlati eszköztárral, stratégiai megállapításokkal segítem. (Vajon túl sokat szeretnék egyszerre? Lehet, hogy ez a fentebb említett hedonizmus.)

A szempontrendszeremet bemutató és alátámasztó tervanyag elkészítése során a design-thinking módszerét alkalmaztam, mint ahogyan azt bármelyik (építészeti) tervezési feladat során. A megismerés, definiálás, ötletelés, prototípus elkészítése, és tesztelés lépései a következők voltak; a problémák és lehetőségek azonosítása után a lehetséges technológiai-finanszírozási-építészeti megoldásokat vizsgáltam, azonosítottam a tulajdonos-befektető és a célcsoport, valamint a folyamatban esetlegesen résztvevő közösségek, szervezetek érdekeit, szükségleteit, feltártam és összehasonlítottam a beavatkozás többféle lehetőségét, meghatároztam a beavatkozás mértékét és eszközeit, vizsgáltam és vizualizáltam a tervezés hatásait, a megvalósítást stratégiai lépésekre bontottam és javaslatot tettem egy működési és finanszírozási modellre.

Ez a dokumentum tehát egy általam kidolgozott építész tervezői módszert mutat be, amely a megüresedett épületekben a fenntartható-értékteremtő újrahasznosítás (sustainable urban upcycling) eszköztárával a fenntarthatóság három pillérére alapozva (környezet, társadalom, gazdaság) alakít ki megfizethető és környezettudatos lakóhelyeket (sustainable affordable housing). Áttekintést nyújt azokról a tényezőről, amelyek segítik, vagy akadályozzák - specifikusan hazánkban - az ilyen típusú átalakulási folyamatokat, valamint arról, hogy hogyan lehet integrálni és összehangolni a tervezési folyamatban a piac, a természet és a leendő lakók és közösségük érdekeit, hogyan lehet feloldani az akadályozó tényezőket?[1]

[1] Bjarke Ingels alapítványa, a Plan for the Planet izgalmas megoldásokat mutat be arról, hogyan élhet minden földlakó magas (dán) életszínvonalon, miközben minimumra redukáljuk a szennyezést a természettel összhangban.

Mivel a témában szereplő lakhatás célú épülethasznosítás - egyúttal a megfizethető bérlakásszektor fejlesztése - állami szerepvállalás nélkül elképzelhetetlen, így ez az írás a kormányzat, a döntéshozók számára is megfogalmaz a megvalósítást segítő stratégiai lépéseket, bemutat jógyakorlatokat.

PROBLÉMA »

Globális helyzet

- klímaváltozás
- építőipar szennyezése
- uniós elvárások

Hazai helyzet

- üres épületek
- lakhatási válság
- energiaszegénység
- kulturális adottságok
- állam felelőssége

VÁLASZOK »

3 területen keresem a megoldást és indoklom a téma fontosságát

- környezeti
- társadalmi
- gazdasági

SAJÁT MEGOLDÁSOM »

Saját tapasztalataim, a kutatás eredményeinek értékelése alapján + a Jógyakorlatok ismeretének tükrében.

Saját szempont-rendszert dolgoztam ki és **javaslatokat, stratégiai lépéseket** fogalmaztam meg az állam számárat

TERVANYAG »

Bizonyítás, Kísérlet

3 épület hasznosítási terve a szempont-rendszerem alapján (tesztelés)

Megismerés » Definiálás » Ötletelés » Prototípus » Tesztelés

Abstract

In addition to the climate change that is flooding our world, the housing crisis is a major problem in our country, especially in the construction industry, due to the huge amount of pollution. However, alongside the ‚demand' there is a significant ‚oversupply' of vacant properties. I suggest that the two factors are mutually reinforcing - and that by converting vacant buildings into housing, the environmental impact at the building level can be greatly reduced, and the regenerated buildings can be the site of various initiatives to regenerate the city and local communities - they are of enormous value in their present state of worthlessness.

In my paper, I will look for and examine the criteria for this process, and then present concrete proposals on how to make different types of buildings suitable for housing. I will present the global and domestic issues that are of particular importance to me, and then look for solutions in the environmental, social and economic fields, which are the three pillars of sustainability, and sustainable architecture within architecture. I will present the good practices that I have found over many years of research and summarise the lessons learned. On the basis of the knowledge and experience gathered, and the evaluation of the results, I have developed my own criteria system, which I have tested, demonstrated its relevance and demonstrated its operation through the use of three different types of building utilisation plans.

I have designed the criteria by integrating the possible perspectives not only of the investor, but of all the actors involved in the development, and then using or living with it, so that the investor-owner (private or government) is joined by the natural and human environment, communities, prospective tenants, and the people living in the immediate neighbourhood. The criteria for the design of the resulting housing were affordability, environmentally and economically sound construction and operation, high quality of life for prospective tenants, the interests of the local community, the interests of the investor-owner, return on investment and the cost of operation.

As all property development is based on a return on investment (‚maths'), I have also calculated the approximate cost of acquisition and running costs after assessing the suitability of each building. I support feasibility with practical tools and strategic findings (Do I want too much at once? Perhaps it is the hedonism mentioned above.)

I used design-thinking in the preparation of the design material to present and support my criteria, as I would in any (architectural) design exercise. The steps of understanding, defining, brainstorming, prototyping and testing were as follows; after identifying the problems and opportunities, I investigated possible technological-financial-architectural solutions, identified the interests and needs of the owner-investor and the target group, as well as of the communities and organisations that might be involved in the process, explored and compared the various options for intervention, determined the scale and means of intervention, investigated and visualised the design impacts, broke down the implementation into strategic steps and proposed an operational and financing model.

This paper therefore presents an architectural design method I have developed to develop sustainable affordable housing in vacant buildings using the sustainable urban upcycling toolkit, based on the three pillars of sustainability (environment, society, economy). It provides an overview of the factors that help or hinder - specifically in our country - this type of transformation process, and how to integrate and harmonise the interests of the market, nature and the future residents and their communities in the planning process, and how to overcome the obstacles.

As the urban upcycling for residential use - and the development of an affordable rental housing sector - is inconceivable without public involvement, this paper sets out strategic steps and good practices for the Government and policy makers to help implementing.

PROBLEM »

Global aspects

- *climate crisis*
- *pollution of building industry*
- *UN regulations*

Local aspects

- *empty buildings*
- *housing crisis*
- *energy poverty*
- *cultural attributes*
- *state responsibility*

ANSWERS »

I explore the solution in 3 areas and demonstrate the importance of the topic

- *ecological*
- *social*
- *economical*

MY SOLUTION »

Based on my own experience and the evaluation of the research results + knowing the good examples

I have developed my own criteria and formulated proposals and strategic actions for the state

DEVELOPMENT PLAN »

Verification, Experiment

Utilisation plans for 3 buildings based on my criteria (testing)

Empathize » *Define »* *Ideate »* *Prototype »* *Test**

Detect *Contextualize* *Examine* *Highlight main aspects* *Develop plan*

** Design thinking method*

Kutatási folyamat

Előzmények

Ez az írás tulajdonképpen egy napló. Azt az utat mutatja be, amelyet a doktori iskola évei alatt bejártam. A történet azonban jóval korábban kezdődik, valamikor 2003-ban, amikor először jártam egy olyan, mindössze háromnapos művészeti fesztiválon, amelyet a bontás előtti hétvégére szerveztek. Megérintett az épület és a benne élt életek története, múlandósága és az az érték, amelyet az előttem feltáruló műalkotásokon keresztül láttam - a nappaliban fellépő együttes, a kamrába helyezett kiállítás, vagy a konyhában látható installáció által. Ott éreztem először, hogy ez az a határterület, amivel foglalkozni szeretnék; egy elmúló, vagy átalakuló épület, a művészet, az azt átélők érzései, amelyek találkozásával valami egészen új, meghökkentő, szerethető és mélyen átélhető dolog keletkezhet.

Az akkor még Iparművészeti Egyetemen írt szakdolgozatom témája a Squat jelensége volt, Berlinben és Koppenhágában személyesen is megismert ilyen típusú lakóhelyek voltak, emellett nemzetközi épületadaptációs példákat mutattam be. Diplomamunkám a Közraktárak (később Bálna) kulturális célú hasznosítási terve volt.

Az építészet után a színház világa vonzott, diplomát szereztem Prágában az ottani színművészeti egyetem (DAMU) alternatív díszlettervező szakán. Diplomamunkám az ott megismert Krepsko társulattal megvalósított helyszínspecifikus színdarab volt, amelyet egy romos telken, azt sajátkezűleg kitisztítva, átalakítva formáltunk színházi térré. A társulattal azóta is kapcsolatban vagyok, néhány évente részt veszek egy-egy előadásuk alkotófolyamatában. Az első közös darabunkat Budapesten (szintén egy romos épületben) és Szczecínben is bemutattuk.





Előadásunk a Krepsko társulattal egy prágai foghíjtelken

A Krepskoval felfedezett világ nem eresztett, itthon is szerettem volna még több helyszínspecifikus darabot létrehozni. Így született 2011-ben a TÁP színházzal és több Képző-, Ipar-, Szín- és Táncművészeti Egyetemről érkező művésszel közösen egy újabb előadás a Margit utca 9. szám alatt, egy újabb romhalmaz tetején.

Ebből az előadásból lett később a Margitutcakilenc (Mar9it) szabadtéri közösségi tér, amelyet később részletesebben bemutatok. Ez az élmény és tapasztalat olyan erős volt, hogy elhatároztam, több ehhez hasonló fejlesztést, Helyet, élményt szeretnék létrehozni minél több helyen. A művészet erejével szerettem volna új tereket nyitni a városban, amelyek segítségével ezek a romlásra kárhoztatott terek új életre kelhettek. Ez lett később a Doktori iskolai témám alapja is.

A Margit9 hozadéka lett, hogy létrejött építészirodánk, a Blokk, akikkel először a közösségi teret, majd annak helyére egy társasházat is terveztünk. Velük készült a Margit9-hez hasonló, csak jóval nagyobb léptékű terv a pesterzsébeti Hullám csónakházak revitalizációjára is, amely a vendéglátás, a közösség, a művészet, a sport, a rekreáció, a szállás és a természet különös ötvözeteként valósult meg.

Doktori iskolai kutatófolyamat

Régóta foglalkoztat tehát az üresen álló épületekben rejlő lehetőségek feltárása és kibontása. Az évek során azonban a kis léptékű intervencióktól, a művészeti eszközökkel történő átmeneti hasznosítás felől érdeklődésem - a klímaváltozás hatásainak erősödése és gyermekem megszületése miatt - egyre inkább a nagyobb lépték, a természettel összhangban megvalósuló lakóhelyek, azon belül is a megfizethető lakhatás felé. Az építészet mellett egyre nagyobb hangsúlyt kaptak a környezeti, társadalmi és gazdasági szempontok is, amelyek a New Yorkban töltött Fulbright ösztöndíj, valamint az Építési és Közlekedési Minisztériumban folytatott kutatói és stratégiaalkotási munkám során kerültek előtérbe.

Maga a Doktori iskolai kutatás, majd a disszertáció alkotófolyamata a következő lépéseken keresztül valósult meg; az első részben meghatároztam azokat a globálisan és lokálisan jelentkező problématerületeket, amelyekre célzottan reflektálok épületek hasznosításával. Kiemelt témakörök lettek globálisan a klímaváltozás, azon belül az építőipar szennyező mivolta, majd a változtatással kapcsolatos uniós elvárások. A hazai helyzetképben foglalkoztam az üres épületek, a lakhatási válság, az energiaszegénység, a kulturális adottságok területével, valamint az állam felelősségével.

A második részben három területre alapoztam az üres épületek átalakításával létrejövő megfizethető lakóhelyek kialakításának szükségességét és relevanciáját. E három terület egyúttal a fenntarthatóság három alappillére - amely az utóbbi néhány évben hatra bővült -, a környezeti, társadalmi és gazdasági aspektus. A gazdasággal kapcsolatos fejezetben bemutatom azokat a tényezőket, amelyek akadályozhatják, illetve segíthetik a megvalósítást. Foglalkozom a megfizethetőség és a gazdaságosság témájával, valamint alternatív finanszírozási formákat is bemutatok.

Az alternatív lakásstruktúrák témájával is foglalkozom, hazai és nemzetközi példákat mutatok be, amelyek az általam választott három témakör ötvözésével kínálnak hazánkban is releváns lakhatási megoldásokat.

Külön részt szentelek az állam részéről jelentkező akadályozó tényezőknek, illetve jó példák segítségével ajánlok megoldásokat, sőt stratégiai lépéseket is ezek feloldására.

A változó körülmények hatására az építész megváltozott szerepköre és az átmeneti hasznosítás témája is fontos volt számomra, így ezek kibontására külön fejezetet szentelek.

A bejárt út során felhalmozott tapasztalat és a kutatási eredmények alapján saját szempontrendszert állítottam össze, amelyek alkalmazásával jó eredmény érhető el lakás-tematikájú épülethasznosítás esetén.

A szempontrendszeremet három épülettípus hasznosítási tervével, három valós projekten keresztül mutatom be, tesztelem, elemzem. A tervek mellé költségvetési terv-vázlatot is mellékelek.

A rengeteg jógyakorlat közül néhányat részletesebben mutatok be a könyv végén.

A doktori iskolai tanulmányaim keretében gyakorlati és elméleti tapasztalatot az alábbi kurzusokon, rendezvényeken szereztem:

- a TU Delft egyetem Managing Building Adaptation: A Sustainable Approach című online kurzusa
- a New Yorki Pratt Institute Real Estate development, Affordable housing finance kurzusai
- a New Yorki Columbia Egyetem Adaptive Reuse és Real Estate Development kurzusai
- megszámlálhatatlan konferencia, kongresszus, kerekasztal beszélgetés (részletes lista a mellékletben)
- számos élőben is megismert nemzetközi jógyakorlat
- UIA építészeti világkogresszus Koppenhágában
- az Építési és Közlekedési Minisztérium munkatársaként a hazai építészet és építőipar jövőorientált szemléletformálását segítő dokumentum (Magyar Építészetpolitika) megalkotása volt a feladatunk kollégáimmal

a MOMÉn is tartottam kurzusokat Boldogabb város akció címmel, amelyeknek egy-egy józsefvárosi telek közösségalapú fejlesztése volt a témája. Munkánkat ÚNKP ösztöndíj támogatta.

New Yorki és hazai kutatási útvonalamról is készítettem egy-egy ábrát, amelyeken jól látszanak a témakörök, amelyekkel foglalkoztam, az előadások, konferenciák, ahol jelen voltam és a szakértők, akikkel kapcsolatba léptem. Az ábra a mellékletben látható.

Kutatási módszertan

mixed research methodology

A kutatási folyamat során elsősorban kvalitatív kutatási eszközöket alkalmaztam.

Interjú

- önkormányzatok dolgozói, főépítészek, alpolgármesterek, vagyonkezelők vezetői, ingatlanbefektetők, tulajdonosok (itthon és New Yorkban)
- legbüszkébb az Interboro egyik alapító-vezetőjével, Daniel D'Oca-val készített interjúmra vagyok
- minisztériumi munkánk része volt az építészeti szakmai szervezetekkel való egyeztetés (Mész, Mék, Kék, MMA) és több építésziroda meglátogatása, a velük való egyeztetés

Usability teszt

a tervanyag maga

Naplózás

ez az írás, ha nem is hagyományos formában, de tulajdonképpen egy napló; azt az utat, azokat a szak- és tudományterületeket mutatja be, amelyeket végigjártam, amíg az összegzésig eljutottam

Terepkutatás

- nagyon sok valós épület-újraértelmezéssel létrejött helyszín meglátogatása és elemzése itthon és külföldön (nemcsak a doktori iskola évei alatt, hanem az elmúlt 20 évben)
- témához kötődő konferenciák, kongresszusok, workshopok látogatása
- a minisztériumi munkám sorány elmélyedtem a hazai ingatlanállomány és társadalmi problémák vizsgálatában (lakhatás kutatás), kiemelten foglalkoztunk a panelházak, kádárkockák és a századfordulós társasházak (gangos bérházak) állapotával és jellemzőivel

Tartalomelemzés

- minisztériumi munkám része volt a nemzetközi építészetpolitikák és stratégiák elemzése (benchmarking), az így körvonalazódó problématerületekre fókuszálva vizsgáltuk a hazai építészetet és épületállományt
- internetes tartalomgyűjtés és elemzés

Tapasztalatok

A témával kapcsolatos tapasztalataim - megvalósult projektek - sokat jelentettek a kutatási folyamatban. A Margiutcakilenc szabadtéri közösségi tér és a Pesterzsébeti csónakházak fejlesztése mellett helyszínspecifikus színházi előadások, valamint saját kádárkockánk átalakítása mind a gyakorlati tapasztalatot jelentenek, ezek képezik munkám alapját.

A kutatási folyamat során a design-thinking módszerét alkalmaztam: a megismerés, definiálás, ötletelés, prototípus és tesztelés lépésein haladva jutottam el a megoldásomig.

Kiemelt köszönet

Köszönettel tartozom a Moholy-Nagy Művészeti Egyetemnek, kiemelten DSc. Ferkai Andrásnak, témavezetőmnek, hogy ösztöndíjasként lehetőségem volt bejárni a mögöttem álló kutatási útvonalat, amely amellett, hogy óriási lehetőséget adott a számomra fontos témában történő elmélyedésre, eredményeként ennek a dokumentumnak a megalkotására is.

Köszönettel tartozom továbbá az Építési és Közlekedési Minisztériumnak, akik munkaadómként nagymértékben támogatták doktori kutatásomat és ennek a dokumentumnak is a létrejöttét.

Köszönöm a Blokk építészműhelynek, kollégáimnak, hogy évtizedekre visszanyúlóan támogatják munkámat és közösen létrehozhattuk portfólióm legkülönlegesebb alkotásait, amelyek ezen írás alapjait is képezik (Margitutcakilenc, Hullám csónakházak).

Köszönettel és hálával tartozom a magyarországi Fulbright bizottságnak; az általuk lehetővé tett közel féléves ösztöndíj a New Yorki Pratt Institute-ban életreszóló élményt és óriási tapasztalatot adott.

Köszönet illeti Soóki-Tóth Gábort, aki amellett, hogy nem múló lelkesedéssel támogatta munkámat, rengeteg tudást adott át, a négy éve tartó párbeszéd közben pedig létrehoztuk a VárosLabort. Szeretném folytatni.

Köszönöm Kenyeres Ivánnak a türelemmel és szakértelemmel folytatott konzultációkat, a rengeteg segítséget; új dimenziókat mutatott a természettel összhangban működő épületekkel, a természet-alapú gépészeti megoldásokkal kapcsolatban.

Köszönöm Bárczy Alíz, Fogarassy Réka, Győri Simon, Kardos Orsolya, Kocsis Tamás, Soóki-Tóth Anna és Winkler Rebeka rendkívül intenzív munkáját, amelynek eredménye a tervanyagban, később a tervezett kiállításon, konferencián lesz látható.

Köszönöm Vándor Rita munkáját, amelynek eredménye az eddig megszületett két városlaboros kiadvány, amelyből ez az egyik.

Köszönöm családom minden tagjának a támogatást, segítő jelenlétét - nélkülük biztos nem lennék és tartanék itt.

Disszertációm eredménye

Mestermunka és távlati tervek

Ez az írás több ügyet alapoz meg, sokféleképpen hasznosítható a továbbiakban - pragmatikus gondolatok egy hosszú folyamat értelmét keresve.

A Mestermunka

- az ebben az írásban bemutatott, megvalósítást segítő szempont- és eszközrendszer, tervezői módszertan
- három épülettípus egyúttal épület hasznosítási tervvázlata
- az írásban bemutatott fogalmak és irányok, valamint a tervanyag köré szervezett kiállítás és minikonferencia 2025 tavaszán (bővebben ld. Mestermunka rész)

Távlati tervek

- helyszínspecifikus rendezvények - megüresedett ingatlanok átmeneti hasznosítása a művészet erejével (Budakeszi Mezei Mária ház)
- az elkészült tervanyagban szereplő fejlesztések megvalósítása (mindegyik valós projekt
- oktatás; a hiányzó képzésekhez (ld. lejjebb) szükséges oktatási terv kidolgozása
- szemléletformálás; az elkészült írás képezi az általam bemutatott értékrend alapját
- Városlabor működésének alapja

Oktatás - Szemléletformálás

Magyarországon jelenleg nincs Fenntartható építészet (sustainable architecture) és Fenntartható adaptív épületújraértelmezés (sustainable adaptive reuse) képzés. Az ezekhez szükséges technológiai és softweres képzés is hiányzik (pl. szimulációs energiadesign, PropTech stb.). Tapasztalatom szerint erre óriási szükség és igény is van, elindításuk nagy lehetőség lenne a MOME képzésportóliójának fejlesztésében. Jelen írás egy ilyen jellegű képzés alapja is lehet. A különböző külföldön megismert képzések erősen hatottak ennek az írásnak a tartalmára is (ld. fent).

Tervanyag

Három épület fejlesztéséhez szükséges vázlattervanyag elkészítése segítheti a megvalósítást.

Szervezet - Városlabor

Célom, hogy a VárosLabor meghatározó urbanisztikai jelenséggé és Budapest fejlődésben, átalakulásában fontos szerepet vállaló szervezetté váljon, hosszú- és rövidtávon megvalósuló helyi fejlesztéseket segítsen. Munkánk eredményei adott helyszínre specifikusan kidolgozott hasznosítási modellek, amelyben keveredik az építészet, az oktatás, különböző művészeti és design ágazatok, közösségépítés, ingatlanfejlesztés. Ügynökség, ernyőszervezet, illetve produkciós irodaként különböző művészeti és üzleti területek egyedi összekapcsolásával helyszínspecifikus megoldásokat adhat egy-egy terület, vagy épület fejlesztésére. A VárosLabor működésének alapdokumentuma ez az írás.

A hosszútávú ingatlanfejlesztés mellett a VárosLabor profilja pop-up, illetve átmeneti, site-specific installációk és rendezvények is, amelyek a szemléletformálás esszenciái, tömör megnyilvánulásai. A szolgáltatás részei workshopok, előadások, beszélgetések, oktatás, kurzusok, helyszínspecifikus események, egyes ingatlanokra vonatkozó hasznosítási tanácsadás, koncepció kidolgozása, tervezés, üzleti terv létrehozása. Az eddig megszokott fejlesztésekhez képest a különlegesség az újszerű képzettársításokban, különböző funkciók kombinációjában, érdekes művészeti kooperációkban rejlik.

Globális és hazai helyzetkép

1. rész

530 lakásos társasház átalakítása,
tervező: Anne Lacaton & Jean-Philippe Vassal with Fréderic Druot and Christophe Hutin architects,
fotó: Philippe Ruault
forrás: Lacaton & Vassalforrás: Dezeen

Mélyen egyetértek Anne Lacaton és Jean-Philippe Vassal szavaival, miszerint a meglévő lakásállomány nem problémát, sokkal inkább erőforrást jelent. Mottójuk az én mottóm is: „[...] soha ne bonts, soha ne vegyél el, vagy helyettesíts: mindig adj hozzá, alakíts át, vagy hasznosíts".[2]

Szinte felfoghatatlan, milyen ütemben és milyen irányban változik a világ, Földünk kritikus állapotba került. Úgy éreztem, tennem kell valamit annak érdekében, hogy a világunk, de legalább a város, ahol élek, jobb hely lehessen és akik benne laknak, jobb életet élhessenek. Eszközöm egyben a kedvenc témám; az üresen álló ingatlanok újraértelmezésének elősegítése. Szerencsére nem vagyok egyedül, mostanra egyre többen érezzük; a megoldás az összefogásban és a közösségben történő cselekvésben rejlik. Világméretű a pazarlás és szennyezés, ugyanakkor az erőforrások rendkívüli mértékben megcsappantak és a megmaradt javak eloszlása igazságtalan. Elviselhetetlenné válik az időjárás extremitása, a népesség egyre nő, egyre többen költöznek a nagyvárosokba. Az emberiség létformája gyökeresen átalakul, az élet minden területét a digitalizáció és a technika hatja át. Nagymértékben alakul át a gazdaság, a munkavégzés formái, új szakmák születnek, tűnnek el régiek. Az ipar, gazdaság, munkavégzés, az életvitel átalakulása során nagyméretű épületállomány veszíti el funkcióját, ezáltal értéktelenné, sőt (anyagi) teherré is válik a tulajdonos számára, aki nem ritkán a Főváros, vagy egy önkormányzat. A modern város újradefiniálásának ez az épületállomány adhatja az alapját. Felmerül a kérdés; lehet, hogy az állandóan változó világban sokkal flexibilisebb terekben kell gondolkodnunk, mint valaha?

Budapest és Magyarország bővelkedik megüresedett, pusztuló félben levő, újraértelmezésre váró épületekben és helyszínekben - jelentős költségekkel terhelve a köz- és magánszférát. Egyes kerületek esetében ez évi több százmilliós kiadást jelent: hasznosításuk azonban részben rossz állapotuk miatt nem kezdődik meg. Ezt – a város egyes részeiben évtizedek óta tartó – leromlási spirált megakadályozandó, stratégiai beavatkozásra és befektetésekre van szükség. Ezeket az ingatlanokat azonban nem problémaként, hanem lehetőségként kell szemlélnünk, ahol újszerű, kreatív és innovatív megoldások alkalmazásával létrejöhetnek a fenntarthatóbb és korszerűbb életvitel zöld oázisai.

A rendkívüli mértékben növekvő méretű agglomerációval szemben az így kialakuló lakóhelyek nem növelik a városi szövet sűrűségét, hanem használják azt. Az ingatlanok elhelyezkedése, meglévő épített struktúrájuk és a városi szövetbe való beágyazottságuk sok lehetőséget rejt magában, amelyek felhasználásával újrahasznosításuk révén hozzájárulnak a város ökológiai, üzemeltetési és társadalmi fenntarthatóságához, rezilienssé tételéhez, az életminőség javításához. Az üresen álló ingatlanok innovatív újraértelmezése hiányból értéket, problémából lehetőséget, veszteségből bevételt teremtő kreatív folyamatot jelent.

Jelentős részük köztulajdont képez és az ingatlanpiac újjáéledésével egyre nagyobb igény jelentkezik ezek közösségi, non-profit, illetve társadalmi-innovációs hasznosítására is, amelyek alapvető szolgáltatásokkal járulnak hozzá a város élhetőségéhez.

Hiszem, hogy a jövő sokkal inkább a kapcsolódásról szól majd, ahol a mindennapi élet, a munka és a közösségi lét sokkal szervesebben fonódik egybe. Az üresen álló épületek városi hibridekké alakíthatóak, ahol ötvöződhetnek a munka-élet-közösség kombinációi és a megosztáson alapuló közösségi élet különféle formái - placemaking, rendezvények, workshopok formájában az urbanisztikai változások szellemi központjaivá (urban think-tank) lehetnek. Lakásokká alakíthatóak például azok számára, akiknek a legnagyobb szüksége van elérhető áron lakáshoz jutni, akik nélkülözik a méltó életkörülményeket, alternatívát nyújtva ezzel a rendkívül magas áron elérhető albérletekkel és a nem fenntartható városműködéssel szemben. De üzleti alapon működő szálláshely, vagy bérelhető lakóegységek is kialakíthatóak bennük. A legérdekesebb verzió; mindezek kombinációja, ahol a különböző típusú lakóegységek egymást erősítik, a természetalapú megoldások alkalmazásával akár intenzív zöldövezetbe ágyazva. Az ilyen típusú lakóhelyek reflektálnak a 21. század kihívásaira, a megváltozott életvitelre. Egy, a különféle funkciókat jól ötvöző hasznosítással rendkívül izgalmas helyek jöhetnek létre, amelyek példát szolgáltathatnak városaink megújulásra szoruló, fenntarthatóbb működéséhez és a benne való létezéshez, ráadásul üzletileg is érdekes befektetések lehetnek. Az épületek életre keltésével, hasznosításával



[2] A Pritzker-díjas Lacaton et Vassal nevű építészirodájuk profilja a minimális erőforrásszükséglettel, egyszerű anyagokkal, pofonegyszerű megoldásokkal nagymértékű javulás elérése különféle kisebb, de inkább nagyobb léptékű épületek revitalizációjánál. Legnépszerűbb munkáik hatalmas, elavult építésű társasházak fejlesztése teraszok, extra terek hozzáadásával.

Anne Lacaton és Jean-Philippe Vassal
fotó: Joël Saget, forrás: Architecture de collection

azok a "veszteség" oldalról a „nyereség" oldalra kerülnek, nem kiadást, problémát, hanem bevételt és megoldást jelentenek. Nem növelik, hanem csökkentik az értelmetlen pazarlást, működésük költséghatékony, autonóm lehet. A változás elérése érdekében a városok és a döntéshozók, egyetemi hallgatók, ingatlanfejlesztők, művészek és civilszervezetek, helyi aktivisták képzésére és összefogására van szükség, hogy együtt gondolkodva, konkrét lépéseket téve összekapcsolják az alulról jövő kezdeményezéseket és a felülről irányított városfejlesztést.

A megváltozott világban, ahol a város foglama is megváltozott, a hagyományos építészi szerepkört is újra kell gondolni. Az építészet ma már egyet jelent egy rendkívül komplex, szerteágazó feladatkörrel a projekt, vagy a befektető megtalálásától akár az épület működésének elindításáig. A tradicionális építészet, tájépítészet és urbanisztika különállóan már nem tudnak megfelelő választ adni korunk problémáira. Az egyes (design-) szakterületek közti kollaboráció elengedhetetlen, ha a mai és jövőbeli városokról gondolkozunk. Ezeknek a praxisoknak foglalkozniuk kell a meglévő épületek korszerűsítésével (retrofitting) és a jövő városainak kialakításával. Az ökologikus városfejlesztésnek része az újraértelmezés, amely nem egyenlő az átalakítással és újrahasznosítással. Ez a fajta urban upcycling a helyszín adottságaitól, kontextusától és az ottani lehetőségek kombinációjától lesz izgalmas. Az újfajta városfejlesztés újfajta szemléletmódot kíván; ehhez újfajta szakemberekre, új képességekre, új szakterületre van szükség. Ezeknek a szakembereknek sokféle területen kell képzettséggel rendelkezniük (szociális, kulturális, gazdasági és tervezői területeken), együttműködőnek kell lenniük (lakók, tulajdonosok, felhasználók, közösségek, hálózatok, kezdeményezők közötti kommunikáció) és organikusan kell gondolkozniuk. A meglévő erőforrásokra építenek és képesek kapcsolatot létesíteni az alulról és felülről jövő kezdeményezések között. A részvételi és közösség-alapú tervezési folyamatok új utakat mutatnak a városfejlesztésben.

Legfőbb célom, hogy ilyen szakemberré váljak, ezzel aktívan résztvegyek a város és a benne élők életének ökologikusabbá, egyszerűbbé és boldogabbá tételében. Hiszem, hogy a megújuló ingatlanok nagyban hozzájárulnak a városlakók életminőségének javulásához, a város működésének fenntarthatóbbá tételéhez, újfajta közösségi létformák kialakulásához. Kérdés, miként lehet helyzetbe hozni ezt a papíron értékként, de a valóságban költségként megjelenő ingatlanvagyont? Milyen városalakító szerepe van az innovatív vállalkozásoknak és közösségi kezdeményezéseknek? Miként lehet a tulajdonosi és fejlesztői igényeket összekapcsolni a kreatív, non-profit és társadalmi innovációs szektor munka- és közösségi helyek iránt jelentkező keresletével? Milyen innovatív pénzügyi és finanszírozási modellek segíthetnek abban, hogy teret adjunk új típusú gazdasági tevékenységeknek a kihasználatlan ingatlanvagyon aktiválásával? Milyen kockázatokat rejt mindez?[3]
Ezekre és hasonló kérdésekre keresem a választ ebben az írásban.

[3] A Funding the Cooperative City Budapest egy nemzetközi sorozat budapesti eseménye, workshopokkal és kerekasztal beszélgetésekkel, melyet 2016. április 6-8-ig, a KÉK-ben szerveztek. Az esemény célja volt, hogy innovatív gazdasági modelleket mutasson be a közösségi terek és kezdeményezések működtetésében, valamint megvizsgálja a közösségi finanszírozás illetve befektetés módszereinek alkalmazhatóságát a budapesti/magyarországi ingatlanpiacokon - közösségi célú ingatlanok létrehozását, társadalmi vállalkozások inkubációját, illetve városrehabilitációs hatásokat megcélozva. A budapesti workshopok több európai országból érkező vendégei különböző innovatív közösségi városfejlesztési folyamatok kezdeményezői, illetve olyan "etikus" befektetési alapok képviselői, amelyek kifejezetten közösségi célú ingatlanfejlesztésekbe fektetnek be.



Werkspoor fabriek,
tervező: Zecc Architecten,
fotó: Stijn Poelstra,
forrás: Zecc Architecten

Globális helyzet, globális szempontok, kihívások

és a változást segítő fejlemények



fotó: Maxim Tolchinskiy,
forrás: Unsplash

Az ember által generált változások hatásai az emberiségre és az urbanisztikára

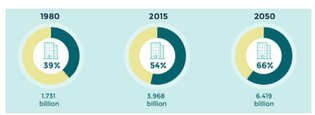
Mindnyájan szemtanúi, átélői és elszenvedői vagyunk annak az irtózatos pusztulásnak és átalakulásnak, melyet az emberiség idézett elő a Földön. Az elmúlt években több olyan globális folyamatot élhetett át az egész emberiség, amelyek egyik napról a másikra alapjaiban változtatták meg a világunkat, átírva szokásainkat és megkérdőjelezve a jövőképünket. A globalizációval, a digitális forradalommal, az innovációkkal és a klímaválság előrehaladtával olyan új jelenségek válnak a mindennapjaink részévé, amelyeknek nincs előképe, így soha nem látott kihívások, ugyanakkor lehetőségek elé állítják az emberiséget.

Az ember képessé vált arra, hogy olyan mértékben módosítsa az ökoszisztémát, a környezetet, a tájat, hogy még a Föld átlaghőmérséklete is radikálisan megváltozzon. Nehéz megmondani, meddig tart a mesterséges világ és hol kezdődik a természet. Világszerte a városok a felelősek a globális javak felemésztésének 75%-áért és itt képződik az üvegházhatást okozó gázok kibocsátásának nagy része. A városok növekedése azonban nemhogy megállna, de egyre gyorsul. Az Egyesült Nemzetek előrejelzései szerint 2050-re a világ népességének 75%-a városokban fog élni[4], a Föld népességének 66%-a városlakó lesz, így a városi infrastruktúra mennyiségi és minőségi fejlesztése egyre nagyobb szerepet fog kapni, egyre több épületre lenne szükség.

Az olyan új rendszerek, mint az okostelefonok, a GPS, vagy a biotechnológia hatására radikálisan megváltozott az emberi és egyúttal a városi élet. Az informatika és a COVID hatására megváltozott az otthonok térhasználata, a munkavégzés struktúrája, helye, a családmodell és a családösszetétel terén is más vált elfogadottá, mint korábban. A digitalizáció, az "okosság" megjelenése város- és lakásszinten, az elektromos járművek megjelenése teljesen átformálja városaink és lakóépületeink működési és üzemeltetési struktúráját. Az AI, 3D nyomtatással az épülettervezés és építés módjai, eszköztára jelentősen átalakul. Minden változás a flexibilitás irányába mutat és erre a jelenségre az épített környezetnek is reagálnia kell.

Az építészek és várostervezők nagy része azonban ezt nem veszi figyelembe, továbbra is az elavult tervezési szempontok alapján dolgoznak. A világon mindenki szeretne ugyanolyan kényelemben és jólétben részesülni, mint a szerencsésebb európai és észak-amerikai állampolgárok. Tudomásul kell azonban vennünk, hogy a vágyott javak előállításához szükséges nyersanyagok globális léptékben már nem állnak rendelkezésre.[5] Kijelenthetjük, hogy mostanra érkezett el az új funkcionalizmus kora, amikor a megmaradt erőforrás-mennyiséggel kell kielégíteni 8 milliárd földlakó igényeit.[6]

[4] Fischer, Frank. "**Urban sustainability, Eco-cities, and Transition towns: Resilience planning as apolitical politics.**" Climate crisis and thedemocratic prospect: Participatory governance in sustainable communities. Oxford Scholarship Online, dátum nélk.
forrás: ENSZ Gazdasági és Szociális Ügyek Osztálya, Populációs divízió



[5] Pogátsa, Z. (2023). Fenntartható gazdaság, vagy társadalmi összeomlás, Kossuth Kiadó

[6] A KSH közlése szerint 2022-ben érte el a Föld lakosainak száma a 8 milliárd főt. Bővebben ld. KSH (2023). Népesedési világnap, 2023. https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/nepesedesi-vilagnap-2023/index.html



„Uoma" egy vegyes használatú tömb, amely a közterületet, a generációk találkozását, az emberi lépteket, a fenntarthatóságot és a tájképi értékeket egyesíti,
tervező és forrás: Lundén Architecture Company

Eero Lundén[7] finn építész fogalmazta meg; még mindig száz évvel ezelőtti elvek alapján tervezünk, amikor azt gondoltuk, végtelen mennyiségű anyag áll rendelkezésünkre az építéshez! Mára azonban tudjuk, hogy kénytelenek vagyunk azzal az erőforrás menynyiséggel dolgozni, ami megmaradt! Nemcsak azért, mert az építőanyagok előállítása szennyező, hanem mert egyszerűen hamarosan elfogynak.

Elgondolkodtató, hogy az Uber csupán egy alkalmazás, melynek egyetlen gépkocsi sem áll a tulajdonában, mégis a világ legnagyobb taxitársaságának számít. Az Airbnb napjainkban úgy a legnagyobb szállodaüzemeltető, hogy nem rendelkezik ingatlannal. Lehet, hogy nincs szükség állandó funkciókra az épületekben? Lehet, hogy sokkal flexibilisebb terekben kell gondolkodnunk, mint valaha? Dieter Zetsche, a Mercedes vezérigazgatójának az elkövetkezendő 20 évre vonatkozó jóslatai alapján azt állítja, hogy ha huszadik századi fejjel gondolkodunk, akkor a 21. században nem járhatunk sikerrel.[8] Előre kell menekülnünk, olyan megoldásokat kell találnunk a sajátmagunk generált problémákra, melyek újszerűek, adaptívak, egyszerűek és hatékonyak.

Ilyen, helynélküli helykezelő és -továbbító, "értékkapcsoló", nagyon érdekes kezdeményezés -nevükhöz hűen - a Meanwhile space, amely Londonból indult, de ma már anglia-szerte több helyet is működtetnek. Ugyan nem lakhatás tematikájú, amivel foglalkoznak, de az ötlet annyira egyszerű és egyben nagyszerű, hogy ide kívánkozik a megemlítése. A Meanwhilspace induló, fejlesztési szakaszban lévő vállalkozásokat segít, amelyeknek megfizethető helyiségekre van szükségük rugalmas feltételekkel és támogatással, hogy boldogulni (vagy elbukni) tudjanak. Ezzel az elhanyagolt területek helyi közösségeit is segítik, akik így hozzájuthatnak olyan szolgáltatásokhoz, foglalkoztatottsághoz, közösségi kohézióhoz, amelyekhez egyébként nem juthatnának hozz. A tulajdonosoknak pedig segítenek hasznosítani az egyébként értéktelen ingatlanjukat. Furcsa ingatlankezelők ők, akik lehetőséget teremtenek olyan helyeken, amelyek egyébként másnak nem kellenének, valakinek viszont szüksége lenne olcsó helyre, ahol kibontakoztathatja vállalkozását, ötletét.

Három folyamat jellemzi munkájukat:

- kihasználatlan terek felkutatása és felszabadítása
- kiterjedt helyszíni bevonás
- lehetőség a gyarapodásra/kudarcra

(Hasonlóan működnek, mint Polyák Leventéék Rögtön jövök! programja.)

Olyan építési módszereket kell kidolgozni, amelyek a természettel együttműködésben és nem ellene dolgoznak. Eszerint az újfajta gondolatiság szerint luxus a kizárólag

[7] Eero Lundén finn építész, irodája a Lundén Architecture Company, az UIA építészeti világkongresszuson beszélt az idézett témáról
Eero Lundén finn építész, forrás: Lundén Architecture Company



[8] A Mercedes vezérigazgatójának jóslatai, forrás: IT Academy

a megrendelői igények kielégítésére törekvő, szubjektív szempontok szerinti tervezési gyakorlat. Megváltozik az esztétikum jelentéstartalma is: szép az, ami környezeti, gazdasági, társadalmi, kulturális és esztétikai szempontból is fenntartható és tartós. Olyan felhasználóközpontú terekre van szükség a jövőben, amelyek támogatják a mindennapi életet.
Az építészetben a körkörös és hosszútávú, az épület egész életciklusát vizsgáló gyakorlatra kell váltani.

Újfajta város
újfajta élőhely

Lars Lerup[9] szerint az építészek hajlamosak arra, hogy "megfagyasszák" a dolgokat. Urbanisztikai szempontok miatt is meg kell tanulniuk dinamikusan gondolkodni. A városokat egy vibráló, hol gyorsan, hol lassan, de folyamatosan változó apparátusként kell felfognunk. Most, hogy látjuk a külvárosok kudarcát, rá kell jönnünk, hogy a jövő a decentralizált urbanizációé.[10]

A városokra a továbbiakban tehát nem mint problémát generáló központokként kellene tekintenünk (szennyezés, bűnözés, zsúfoltság), hanem a regionális fejlődés motorjaiként, innovatív tudásközpontokként, gazdasági stimuláló és szocio-kulturális, gazdasági katalizátorokként.

A mai destruktív dinamikájú individualista gazdasági tevékenység alternatíváját városi szinten is egy morális, fenntartható, megosztáson alapuló, helyi gazdaság jelentheti. A helyi gazdaság fejlesztése ellensúlyozhatja a gazdaság globalizálódását. Helyi gazdasági autonómiára kell törekedni, amely azt jelenti, hogy a gazdasági kérdéseket helyben válaszoljuk meg, helyi érdekeltségű vállalkozásokat indítunk, melyeket főleg helyiek vesznek igénybe, helyieket alkalmazunk, a helyi vásárlók igényeire építünk és a közösségi bankokkal a helyi pénzügyeket támogatjuk.[11]

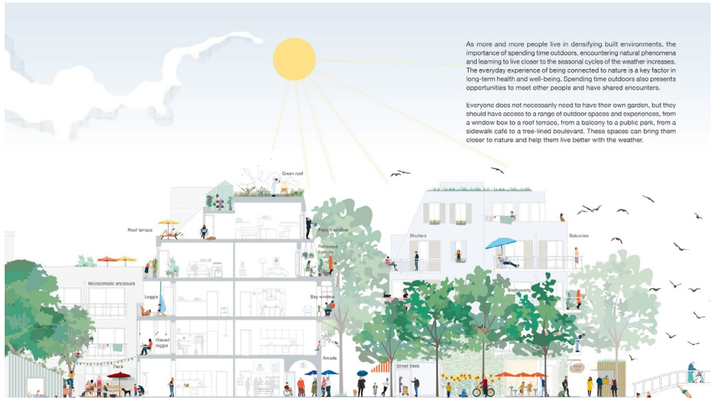
Jan Gehl Élhető városok című könyvében hosszasan ír arról, milyen az élő város és mitől lesz azzá? „Az ösztönző, élő város lehet cél önmagában, de egyúttal kiindulópontja a holisztikus várostervezésnek, amelyben a biztonság, a fenntarthatóság és az egészség meghatározó tényezők. ... Az élő város barátságos, befogadó és lehetőséget teremt a társas érintkezésre. Mások jelenléte már önmagában azt jelzi, hogy érdemes azon a helyen tartózkodni. ... A városi élet egy potenciálisan öngerjesztő folyamat." A jó várost a jó házibulikhoz hasonlítja, ahol a meghívottak, a helyszín mérete és a felkínált események jó arányban állnak egymással. „Az élettel teli város ismérvei: kompakt, közvetlen és logikus útvonalak, egyszerű térbeli dimenziók és világos, a város legfontosabb területeit kiemelő hierarchia."
A vonzóbb helyek fenntarthatóbban működnek, hiszen kis területen szeretnének élni sokan. Hangsúlyozza a „kis léptékben" rejlő lehetőségeket; ugyanis az 5km/h sebességgel érzékelhető városi táj az, ahol az emberek a várost testközelből érzékelik. A várostervezőknek legfontosabb feladata a kis lépték iránti figyelem, ahol a lakók életminősége tulajdonképpen eldől. A városoknak jó feltételeket kell biztosítania a gyalogláshoz, álláshoz, üléshez, látáshoz és beszélgetéshez.[12] A városok programozásával a funkciót vesztett épületek ilyen kompakt városközpontok lehetnek, rengeteg embert és funkciót el lehet helyezni kis területen, illetve meglévő épületekben.

[9] Lars Lerup designer, író, tanár a Berkeleyn és a Rice school of architectureban

[10] „Centrality is dead. In the solipsistic city, you carry the center with you." Upmeyer, Bernd. „The city is dead! Long live urbanization... Interview with Lars Lerup." Monu magazine on urbanism (2017/26): 4-11.

[11] Medved, Primoz. „A contribution to the structural model of autonomous sustainable neighbourhoods: new socio-economical basis for sustainable urban planning." Journal of cleaner production (2015.05.26): 21-29.

[12] Gehl, Jan: Élhető városok. Terc kiadó, 2014.



Jan Gehl_SoftCity David Sim: **Soft City**, Building Density for Everyday Life, 146. oldal, Island Press, 2019

Charles Montgomery[13] a "Boldog város" hírnöke; több könyvet írt arról, hogyan tehetjük városainkat a boldog élet helyszíneivé. Városaink boldoggá alakításával korunk sürgető kihívásainak is meg tudunk felelni. A boldog város, a zöld város és az alacsony szén-dioxid-kibocsátású város ugyanaz a hely, és mindannyian segíthetünk megépíteni.

Andrea Branzi szerint egy új Athéni Kartára lenne szükség, hiszen a világ, melyben élünk, totálisan megváltozott azokhoz az időkhöz képest, amikor az eredeti Karta létrejött. Most egy olyan városképben kell gondolkodnunk, mely a 3. ipari forradalom, az ökológiai válság és a globalizáció korában is érvényes. Ma a folyamatosan változó városnak az épp aktuális változásokhoz képest folyamatosan újjáalakulónak, újratervezhetőnek kell lennie. Olyan világban élünk, ahol a törvények, a szabályok, az állapotok, a munkaviszonyok, a population hihetetlen gyorsan változik. A városnak erre reagálnia kell tudni. Branzi hét javaslatot tesz arra vonatkozóan, melyek lennének a Karta módosításai. Az első az újraértelmezés; támogassuk az ingatlanok újrahasznosítását, hogy azok alkalmasak legyenek az újfajta munkakörök, munkakörnyezet, a kreatív gazdaság befogadására. A második a mikrostruktúrák átalakítása; be kell lépnünk az emberek otthonaiba, mindennapi életébe, mert a város minősége azon is múlik, hogy a boltban az emberek milyen eszközökhöz, tárgyakhoz jutnak hozzá. Harmadik javaslata az, hogy a város egy high-tech favelaként működjön; el kell kerülni a merev szabályokat és berögzült módszereket és olyan városi elemeket kell létrehoznunk, melyek könnyen átalakíthatóak, akár szétszedhetőek, így könnyebben alkalmazkodhatnak az előre nem látott igényekhez. Negyedik felvetése az, hogy a város legyen egy számítógép, amely 20 négyzetméterenként programozható; kerüljük el az előre meghatározott típusokat, a rideg berendezést, a kötelező összefüggést forma és funkció között – olyan tereket tervezzünk, amely akármilyen aktivitás befogadására alkalmas lehet és az idővel változni képes. Ötödik javaslata a kozmikus vendégszeretet, mely által a város kevésbé lenne emberközpontú; nyitott lenne az állatok világa, a szakralitás és a szépség számára. A hatodik javaslat szerint a város és vidék között „küszöbterületeket" kellene létesíteni, félig urbánus, félig mezőgazdasági területeket, amelyek produktívak, követik az évszakok változását, az időjárást, szabad házépítést engednek. Az utolsó javaslat szerint szükség lenne olyan területekre a városban, ahol összemosódik a kint és a bent, a magán- és a közszféra.[14]

Branzi számára az új urbanisztikai megközelítés nem kompozíciós és nem tipológiai, hanem legfontosabb tulajdonsága a fluiditás (a képesség a folyamatos változásra) és a flexibilitás (képesség az átalakulásra, az ideiglenességre). Ezek a tulajdonságok nélkülözhetetlenek ahhoz, hogy az urbanisztika képes legyen reagálni a társadalom változó igényeire egy folyamatosan változó világban. Branzi szabadon elmossa a határokat a tudományágak között (pl. művészet, mezőgazdaság, network culture) ezzel újfajta, adaptív urbanizmust mutat be, mely ezek szimbiotikus együttműködésén alapult.[15]

[13] Charles Montgomery díjnyertes újságíró, urbanista. A témában megjelent könyve: Happy City: Transforming Our Lives Through Urban Design

[14] Branzi, Andrea. „For a post-environmentalism: Seven suggestions for a new Athens Charter." Mohsen Mostafavi, Gareth Doherty. Ecological urbanism. Zürich: Lars Müller Publishers, 2016.

[15] Mohsen Mostafavi: Why ecological urbanism? Why now? / Interdiszciplináris megközelítés, a város fogalmának változása (részlet, fordítás) 110-113.

Az építőipar területén világszinten jelentkező kihívások

„Ha a földönkívüliek figyelnek bennünket, valószínűleg az emberiség legfőbb tevékenységének azt a törekvést tartják, hogy miképpen lehet a rendelkezésünkre álló természeti erőforrásokból minél gyorsabban hulladékot előállítani"

James Lovelock,[16] 1980

[16] James Lovelock (1919-2022): Gaia-elmélet újszerű felfogásának megalkotója

[17] 2017-ben a szektor bekerült a magyar gazdaság húzóágazatai közé, Állami Számvevőszék (2021): Az építőipar hozzájárulása a gazdasági növekedéshez. https://www.asz.hu/

Az utóbbi években az építőipar hazánk leggyorsabban növekvő iparágává vált[17], így különösen aggasztó az a tény, hogy az építési tevékenység minden szakasza nagy anyag és energiaigényű, továbbá jelentős szennyezéskibocsátó: a nyersanyagok kitermelése, az alapanyagok és építési termékek előállítása, majd szállítása, sőt később az építés folyamata, az épület üzemeltetése és végül a bontás folyamata, valamint a bontott anyagok elhelyezése, újrahasznosítása is mind szennyezéssel járnak. Ezért fontos, hogy tudatosan gondolkodjunk arról, mi és hogyan épül meg, majd üzemel hazánkban, hiszen az elkövetkezendő évtizedeket azokban az épületekben és városokban fogjuk eltölteni, amelyeket most építünk, fejlesztünk, vagy éppen felújítunk. Mivel az építőipar és ingatlanszektor még mindig a globális felmelegedés legfőbb motorja, elsősorban a kibocsátások területén kell változást elérnünk. Ha szeretnénk, hogy a klímaváltozás hatásai kisebb mértékben károsítsák az ökoszisztémát, ezáltal élettereinket, ha egészségesebb életet szeretnénk élni a városainkban, elengedhetetlen a szemléletváltás az építőipari folyamatok terén is.

A jelenlegi építési gyakorlat szerinti lineáris építési mód az új építőanyag és építési termék előállítását, helyszínre szállítását, beépítését, majd használat után ezek hulladékként való elhelyezését jelenti, akár jóval a tervezett élettartam előtt. Az épület működése során többször is sor kerülhet átépítésre vagy a használati és esztétikai elévülés miatti idő előtti bontásra, ahol a korábban beépített anyagokat építési-bontási hulladékként kezelik. Ennek okai a kivitelezési-tervezési gyakorlaton túl összefüggésben vannak a beépített anyagok esztétikai és fizikai tartósságával, célszerűségével és a társadalom megbecsülésével. Az építési-bontási hulladékok, sőt akár egész épületek ugyanakkor nyersanyagforrást is jelentenek és lehetőséget biztosítanak az innovatív újrahasznosításra. A lineárissal szemben a körforgásos rendszerek előtérbe kerültek, az építőanyagok árának emelkedése miatt felértékelődött a használt/bontott/maradék építőanyagok kereslete. Ez a jelenség gazdasági kényszerből ered, ugyanakkor rávilágít az újrahasználat építőipari szükségességére.

A karbon csökkentés célterülete nem csupán az üzemeltetési időszak, hanem az építőanyagok előállítása, az építés teljes folyamata és az életciklus végével a bontás, újrahasznosítás vagy ártalmatlanítás folyamata is. Fontos volna már most ezzel a tudattal terveznünk. Önbecsapás, ha nem így teszünk. A hosszútávú gondolkodás tervezett elemei nem jelentenek nagy többletköltséget a jelenben, ám a jövőben nagy jelentősége van. A teljes életciklusra vetítve az üzemeltetés költségei sokkal nagyobbak, mint a felújítás költsége.

Nyersanyag-előállítás

- Az építőipar az összes hulladék 35,9%-áért felelős, világszinten az összes szemét nagyjából ⅓-a az építőiparból származik. A világ 2040-re tervezett épületállományának ⅔-a már most áll vagy épül, 2060-ra az épületek alapterülete globálisan megduplázódik. A városok mindössze 3%-át foglalják el a Föld felületének, mégis a teljes globális CO_2-szennyezés 75%-áért felelősek![18]
- a világon az egy év alatt kitermelt összes nyersanyag fele építkezéseken kerül felhasználásra; évente 100 milliárd tonna nyersanyagot termelünk, ez egyenlő a Mount Everest teljes tömegének ⅔-ával. Csak Magyarországon 2020-ban 83 millió tonna ásványkincs[19] került felhasználásra.
- az építőanyagok előállítása és az építkezések lebonyolítása összesen a világ éves CO_2-kibocsátásának 11%-áért felelős.[20]
- különösen a cement és az acél előállítása nagyon szennyező (kén-dioxid, por stb.), jelentős egészségkárosító hatása van a levegőben megjelenő szállópornak - csak három alapanyag, a cement, az acél és az alumínium előállítása felelős a teljes globális CO_2-kibocsátás 23%-áért (legnagyobb részük az építőiparban hasznosul).

Építkezés

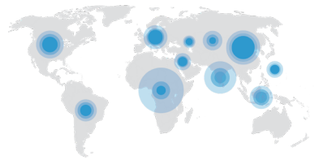
- az építőelemek és anyagok szállítása jelentős a kipufogógázok jelenléte, az építkezések jelentős lég- és zajszennyezéssel járnak (pl. szállópor)
- A Globális Építési Perspektívák frissen kiadott jelentése szerint az építőipar világszerte elképesztő, várhatóan 85%-os növekedésen megy keresztül a 2030-ig tartó időszakban, amely növekedés 57%-a Kínához, Indiához és az Egyesült Államokhoz köthető.[21] Ugyanebben a kutatásban szerepel az is, hogy 2025-re 36 millió új lakóegység épül a világ húsz legnagyobb városában.

Meglévő épületek, üzemeltetés, háztartások

- az építőipari vállalatok felelőssége nem ér véget az építkezés befejeztével, hiszen a már meglévő épületek is jelentősen hozzájárulnak a környezetszennyezéshez - a CO2-kibocsátás 28%-a ebből a szektorból származik
- a saját háztartásunkból is bőven kerül a levegőbe pl. szén-monoxid, szén-dioxid, vízgőz, korom, kén-dioxid, nitrogén-oxidok, metán, szénhidrogének a fűtési és hűtési rendszereken keresztül
- az új bútorok, burkolatok, textíliák jelentős mennyiségű formaldehidet juttatnak a lakások légterébe
- Környezetkárosító vagy egészségkárosító építőanyagok (pl. azbeszt, mínium stb.) nemcsak a bontásnál kerülnek káros rostok a levegőbe, hanem folyamatosan, az anyag teljes élettartama alatt

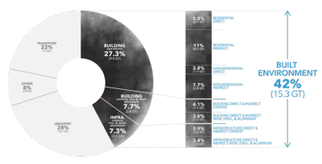
Bontás, hulladék

- Magyarországon 2020-ban az összes hulladék 47,3%-a építési-bontási hulladék volt[22], míg Európában az összes hulladék 37,5 %-ért felel az építőipar[23 24]. Hazánkban a hulladéktermelés mennyisége az utolsó 10 év során megduplázódott, sajnos így ez az egyetlen ágazat, ahol az elmúlt 15 év során növekedett a hulladéktermelés mennyisége nemcsak a bontási folyamat jár erőteljes lég- és zajszennyezéssel, de az elbontott anyagok sorsa is jelentős problémát okoz.



[18] Architecture 2030: **Global building floor area is expected to double by 2030**
A beépített terület 2017-hez képest globálisan megduplázódik 2060-ra,
forrás: Architecture 2030

[19] KSH Fenntartható fejlődési célok,
Erőforrás termelékenység,
Éves CO_2 kibocsátás
https://www.ksh.hu/sdg/3-31-sdg-12.html



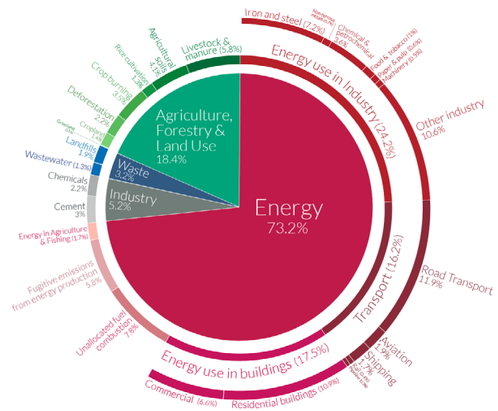
[20] Ha összeadjuk a meglévő épületek 28%-os kibocsátását az építőipar közvetlen szennyezésével, máris rekordmagas 39%-ot kapunk (a Global Alliance for Buildings and Construction szerint). Sem az ipar(30%), sem a közlekedés (22%) kibocsátása nem éri el ezt az értéket. Az éves globális CO_2 kibocsátás arányai (Dierkt és indirekt energia és folyamat kibocsátás), forrás: Architecture 2030

[21] Global Construction Perspectives & Oxford Economics. (n.d.). Global Construction 2030. A global forecast for the construction industry to 2030

[22] KSH - Fenntartható fejlődés indikátorai - Fenntartható fejlődési célok, tematikusan az összes célra egyesével grafikonok elérhetőek a honlapon: https://ksh.hu/s/kiadvanyok/fenntarthato-fejlodes-indikatorai-2023/

[23] Eurostat 2020

[24] Hulladékkezelés az EU-ban: trendek és statisztikák (infografika),
forrás: Európai parlament, Témák, Közzétéve: 12-04-2018



Globális üvegházhatásúgáz-kibocsátás ágazatonként
(Global greenhouse gas emissions by sector, forrás: Our world in data)



[25] **European Green Deal:** Az Európai Zöld Megállapodás lényegében a klímasemleges, fenntartható gazdaság létrehozására irányuló tervek és előírások összefoglalója, amelynek célja az olyan, környezetszennyező ágazatok, (mint például a közlekedés, a gyártási- és az energiaszektor, vagy éppen az építőipar) energia- és klímatudatos átalakítása. Ez amiatt is indokolt, mert az elmúlt években végzett kutatások azt mutatják, hogy Európában jelenleg az energiahatékonysági céllal végzett épületfelújítások, azaz a green retrofit projektek aránya az elvárt volumen 50%-át sem érik el.
forrás: Nemzeti Építésgazdasági Stratégia - tervezet

[26] A változást segítő szervezetek, programok: EU green deal (2030-ra 55%, 2050-re 0% CO_2). A New European Bauhaus célja az emberek mindennapjaiba bevezetni. Főbb elvek: sustainable, inclusive, beautiful. A projektet a NEB academy támogatja elméletben és anyagilag

A változást segítő uniós egyezmények és javaslatcsomagok, amelyekhez hazánk is kapcsolódik

Világosan látszik, hogy a változás érdekében szemléletmódváltásra, új értékrendre van szükség. A klímaváltozás, környezeti válság, energiaválság, gazdasági fenntarthatóság, társadalmi problémák hatásaira egyre több nemzetközi egyezmény és egyre szigorúbb uniós előírás születik, ezáltal szaporodnak vállalásaink, kötelezettségeink is. 2030-ig például az ENSZ Fenntartható Fejlődési Céljai szerint az épületek közvetlen szén-dioxid-kibocsátását felére, 2050-re nullára kell csökkenteni.[25] Magyarország 2016-ban csatlakozott a Párizsi Éghajlatvédelmi Egyezményhez, önkéntesen vállalva a globális felmelegedés mérséklését az éghajlatváltozás hatásainak jelentős csökkentése érdekében. Az Európai Zöld Megállapodás célja – ezáltal hazánknak is –, hogy 2050-re Európa karbonsemleges kontinenssé váljon.

Alig több, mint egyéves minisztériumi munkám során kollégáimmal vizsgáltuk a legfontosabb, hazánkra is érvényes nemzetközi egyezményeket, javaslatcsomagokat; ezek a ENSZ 17 Fenntartható fejlődési célja, a European Green Deal, a New European Bauhaus, Union Internationale des Architectes, Davos Declaration[26]. Ezt követően 13 ország építészetpolitikáját is vizsgáltuk (benchmarking), amelyekből kiválasztottuk a legfontosabb szempontokat és megoldásokat, majd integráltunk a víziónkba. A vizsgált országok: Amerikai egyesült államok (AIA), Csehország, Dánia, Egyesült királyság (RIBA), Finnország, Franciaország, Hollandia, Lengyelország, Németország, Spanyolország, Svájc, Szlovákia, Svédország.

A kutatói folyamat során megfigyeltük, hogy a legalapvetőbb, szinte minden szakpolitikában és irányelvgyűjteményben megjelenő, az épített környezetre általánosan érvényes, minden szereplő által követendő szempontok a következők:

- Tudatos, felelős attitűd
  Az építőipar minden területére érvényes az a tudatos, felelős attitűd, amely figyelembe veszi a természet és az ember jóllétét, ennek fényében változtat építéssel a természeti és az épített környezeten. Életciklusokra tervez, tudatos rendszereket alkalmaz
- Természeti környezet védelme
  Klímaváltozás hatásai, reziliencia, a természeti környezet, a zöldfelületek, ökoszisztémák és a biodiverzitás védelme, szennyezés mértéke és csökkentése, természet-alapú megoldások, környezettudatosan működő épített környezet, amely nemcsak ökológiai, gazdasági, társadalmi, kulturális értelemben fenntartható, hanem élettartamában és esztétikumában is
- Emberi jóllét, egészséges életterek
  Mentális és fizikai egészség, egészséges környezet, komfort, biztonság, megközelíthetőség, identitás, közösséghez tartozás, megfelelő minőségű és mennyiségű elérhető lakhatás biztosítása, építészet és ember kapcsolata, biofília
- Egyenlőség és társadalmi integráció
  Közösség, felelősségvállalás, részvétel, egyetemes tervezés, inkluzivitás, diverzitás, közterületek, közösségi terek, állampolgári autonómia, önvezérlés, helyi közösségek önszerveződése, környezet-társadalom-kultúra szempontjai
- Épített környezet
  Örökség védelme és használata, meglévő épületek, rozsdaövezetek hasznosítása, identitás és kontextus, hagyományok, új építés, szépség, hasznosság és tartósság, alkalmazkodás (reziliencia, építészeti rugalmasság, kríziskezelés)
- Infrastruktúra
  Mobilitás, élhető, 15 perces, kompakt város, sűrűség, megközelíthetőség, akadálymentesség, fenntartható, jól szervezett közlekedés
- Erőforrások – anyag és energia
  Energiahatékonyság, jövőtudatosság, hosszútávú gondolkodás, erőforrás optimalizáció, beavatkozás optimuma, élettartam tervezés, nem-építés, takarékosság, tartósság, üzemeltetés – karbantartás, funkcionalitás, hasznosítás, mixed-use
- Gazdaság – építőipar - körkörös szemlélet, fenntartható egyensúly,
  Körkörösség gondolata a gazdaságban és az építőiparban, egyén helyett a közösség, a jelenlegi helyett a jövő generációk érdekei, egyetemes tervezés, valós szükségletek, Körkörös gazdaság, finanszírozás, gazdaságosság, életciklus, anyaghasználat
- Tudásmegosztás
  A jövő biztosítása, építészeti kultúra (baukultur) fejlesztése, oktatás, kommunikáció, innováció, környezetkultúra, adatbázis, oktatás, képzés, együttműködés, kutatásfejlesztés

- Együttműködés és kommunikáció
  Magas szintű kommunikáció és összefogás, részvételiség, bizalmi infrastruktúra egyén és közösség, szervezetek, állam és döntéshozók, beruházók és üzemeltetők, az építőipar résztvevői között, eredmény monitorozás
- Az állam szerepe
  Közérdek, példamutatás, kormányzat, átfogó, országos stratégiák, szakmagyakorlási protokol és feltételrendszer, szabályrendszer, támogatási rendszer, ösztönzők, felelősség

Az új építészeti szemlélet megformálásának alapvető célja egy magas minőségű, élhető, egészséges, mindenki számára elérhető, fenntarthatóan működő hazai épített környezet kialakítása.

A New European Bauhaus[27] mindössze három szempont köré szervezi az építőiparban szükséges változás irányelveit. Szerintük az épített környezet Szép (activate, connect, integrate), Fenntartható (repurpose, close the loop, regenerate) és Összeköt (include, consolidate, transform).

A 2023 júliusában szervezett UIA építészek világkongresszusának eredményeit a 10 "koppenhágai tanulság" cím alatt foglalták össze - megfontolandóak ezek a szempontok is.

- A méltóság és az önrendelkezés minden ember számára alapvető az építészetben, a kirekesztésben nincs semmi szép.
- Az épített környezet építése, tervezése és fejlesztése során először a lemaradás veszélyének kitett emberek érdekeit kell figyelembe venni.
- Először mindig a meglévő épületeket kell hasznosítani - új építés helyett.
- Új fejlesztés nem valósulhat meg zöldmezős területen - csökkentve annak méretét.
- A természetes ökoszisztémákat és az élelmiszertermelést az épített környezettől függetlenül fenn kell tartani.
- Az építés során nem szabad "szűz" ásványi anyagot felhasználni, ha az újrafelhasználás is lehetséges.
- Az építkezéseken ne termelődjön, vagy maradjon vissza hulladék!
- Az építési anyagok beszerzésekor a helyben fellelhető megújuló anyagok az elsőbbséget élveznek!
- Bármit építünk, a széndioxid megkötésének mértékének meg kell haladnia a kibocsátását!
- Az épített környezet fejlesztése, tervezése és építése során a tevékenységnek pozitív hatással kell lennie a vízi ökoszisztémára és az ivóvízellátásra.

A mindannyiunk életét érintő globális folyamatok (információs forradalom, globalizáció, klímaváltozás, vírusok, gazdasági válság, lakhatási válság, menekülthullám) hazánkban specifikusan is jelentkeznek, emiatt elengedhetetlenné vált a hazai építőipart meghatározó értékrend újrahangolása és annak alkalmazkodóbbá tétele. Magyarországon is születtek előremutató rendelkezések és programok. A sokat vitatott 2023-as Építészeti Törvényben is találhatóak a (környezet)tudatosabb gondolkodásra és építésre való átállást segítő elemek.

[27] Az Új Európai Bauhaus (NEB) az Európai Bizottság által 2021-ben indított uniós szakpolitikai és finanszírozási kezdeményezés, amely fenntartható megoldásokat támogat az épített környezet és az életmód átalakítására a zöld átmenet keretében

Hazai helyzet



Nyolcvanas években épült családiház,
fotó: Hajdú D. András,
forrás: Abcúg

A nemzetközi folyamatok után a hazai jelenségeket vizsgáltam. Az itthoni viszonyok természetesen különböznek bármelyik más ország viszonyaitól, vannak specifikusan hazánkra jellemző problémák és jelenségek, ezekre helyben érdemes megoldást találni. Milyen tényezők vannak hatással a kilencvenes évek előtt épült ingatlanállomány fejlesztésére? Milyen sajátosan hazánkra jellemző jelenségek akadályozzák az ilyen típusú, funkciót vesztett épületek fejlesztését - akár esetlegesen lakó funkcióval? Miért volna fontos és előnyös ezeket az épületeket hasznosítani újak építésével szemben? A külföldön tapasztalható támogató légkörrel ellentétben milyen tényezők akadályozzák hazánkban a piacinál olcsóbban elérhető lakások létesítését különösen meglévő épületekben? A kutatást kizárólag a funkciót vesztett ingatlanállomány és a lakhatással kapcsolatos problémák témakörére szűkítettem. Interjúkon, konzultációkon, előadásokon keresztül szerzett ismeretek alapján formáltam meg válaszaimat ezekre a kérdésekre, többek között az uniós forrásokból megvalósított, a Főváros által 2024 májusában szervezett Otthon Budapesten - lakás és lakhatás konferencián, amelyre többször is hivatkozom a továbbiakban.

Mivel állunk szemben?

A hazai ingatlanállomány állapota

Magyarország meglévő ingatlanállománya óriási értéket és problémát képvisel. Ennek az örökségnek a fejlesztése a klímaváltozás és a lakhatási válság miatt nem várathat magára. Az elavult, energiapazarló épületek nem képesek az egyre szélsőségesebb időjárásnak ellenállni, az egyre komolyabb, működéssel kapcsolatos uniós elvárásoknak megfelelni. Az önkormányzatok nem képesek a rájuk maradt ingatlanállománnyal kielégíteni a szükséges szociális bérlakások iránti igényeket, ráadásul ezek állapota is egyre kritikusabb. Az állam kezében összpontosul minden erőforrás - pénz, paripa, fegyver, vagyis hatalom a változtatásra, anyagi és jogi erőforrások - amely a válságot feloldhatná.

Minisztériumi munkám során alkalmam volt a hazai ingatlanállomány állapotát is feltérképezni. Mielőtt a változtatásra tett javaslatokat megfogalmaztuk volna, a stratégiát összeállítottuk volna, kollégáimmal azt vizsgáltuk, milyen kihívásokkal kell szembesülnünk az ingatlanállományunk tekintetében, illetve milyen erőforrások rejlenek benne, amelyre építhetünk? Társadalmi, épített és természeti környezetünket is vizsgáltunk az építőipar vonatkozásában. Jelen írás fókuszában a használaton kívül esett ingatlanokban rejlő lakhatással kapcsolatos lehetőségek állnak, így erre koncentrálva e három csoportban találtakat az alábbi táblázatokban foglaltam össze.



Budapesti bérház,
fotó: Lex Mihály,
forrás: 24.hu

Társadalmi környezet

a magyar ember és a magyarok közösségei

Kihívásaink	Erőforrásaink
✦ Lakhatási szegénység, energiaszegénység	✦ Társadalmi összefogás az építésben – építő táborok, kalákázás, participatív, közösségi tervezés
✦ Megfizethető árú, egészséges lakóhely hiánya	✦ Közösségeink aktív színterei: piacok, vásárok, sétálóutcák, civil kezdeményezések
✦ Tulajdonviszonyok alakulása a lakóépületeknél- A népességszám csökkenésével egyre inkább elöregedő társadalomban élünk, ezzel együtt nő az egyedül élők száma, ez kihatással van a lakásállomány állapotára, fenntarthatóságára, összetételére	✦ A kényszer szülte leleményesség, tehetség, innovációra való fogékonyság
✦ Urbanizáció, városokba áramlás; ez a jelenség elnéptelenedő kistelepüléseket és falvakat eredményez, fellazul a szomszédsági viszony és a kötődés	✦ Többszintű identitásunkból (sváb, szlovák, roma, határon túli magyarság) előny
✦ elavult közösségi terek (kultúrházak, templomok gyülekezeti terei), illetve azok hiánya	✦ Felértékelődő, újraéledő lakótelepek, mint a 15 perces várost megtestesítő
✦ Alacsony bizalmi ráta	✦ Generációról generációra öröklődő bútorok, lakások, ragaszkodás és megőrzés mint a takarékosság, használatfolytonosság példája
✦ Szakmai együttműködés hiánya	

Épített környezet

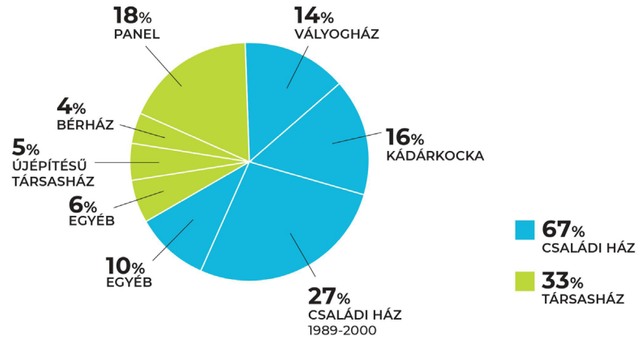
hagyományos építéskultúránk, meglévő épületállományunk és településein

Kihívásaink	Erőforrásaink
✦ Kiszolgáltatott energiahelyzet és nyersanyagellátás, a tájpotenciállal nem élő energiaellátás	✦ Meglévő épületeink sokfélesége
✦ Elöregedett, energiapazarló épületállomány	✦ Sűrű kultúrházhálózat és egyházi közösségi terek
✦ Stílusválság	✦ Meglévő épületállomány mint helykötődést segítő, identitásformáló eszmei érték és mint hasznosítható gazdasági vagyon
✦ Illegális építési tevékenységek, trükközés, vizuális környezetszennyezés	✦ Hagyományos építéstechnológiák ismerete, szaktudás
✦ Elnéptelenedő falvak, növekvő agglomeráció	✦ Jól működő meglévő közlekedési infrastruktúra, vasúthálózat, tömegközlekedés
✦ Épületek és környezetük kivitelezésével, karbantartásával, fenntartásával kapcsolatos hanyagság és a felelősségvállalás hiánya	✦ Elhagyott városi helyek értéknövelő átmeneti hasznosítása
✦ Barnamezős övezetek, üresen álló épületek, lakások	
✦ Centralizált szolgáltatások, kis településeken, új lakóparkokban nincs hozzáférhetőség az alapvető szociális ellátáshoz, szolgáltatásokhoz	

Természeti környezet

környezeti adottságaink és kihívásaink

Kihívásaink	Erőforrásaink
✦ Termőföld fogyás, szuburbanizáció	✦ A táj erőforrásai: biomassza, víz, szél és nap mint passzív és aktív energiaforrások
✦ Klímaváltozással járó időjárás hatások és következményei az épületekre, városrészekre (heves viharok, villámárvizek, aszályok, átlaghőmérséklet emelkedés, extrém meleg napok száma)	✦ Termálvízkészletünk okos és mértékletes használat mellett energiaforrás
✦ A környezeti adottságokkal összhangban élő épület és építéstechnikák hiánya	✦ A vízpartokban rejlő lehetőségek
	✦ Hazánk jelentős kitermelhető ásványvagyon készlettel rendelkezik. A legjelentősebb nyersanyagaink építésgazdaságunk alapjául szolgálnak
	✦ A tájból nyerhető növényi alapanyagok rendelkezésre állása (pl. szalma)



A hazai lakásállomány megoszlása épülettípusok és építési kor szerint, forrás: KSH
ábra: Komjáthy Hedvig

Hazai lakásállomány számokban

állapot és kihasználtság

A hazai lakás- és ingatlanállomány legnagyobb problémája a kora. A hazai lakásállomány több mint 80%-a 1990 előtt épült, ami leginkább energetikai okokból, de az épületek állapotát tekintve is óriási probléma. A lakhatási- és energiaszegénység, végső soron a lakhatási válság egyik indoka is ez. Erről a problémáról részletesebben az Energetika, energiahatékonyság című fejezetben írok.

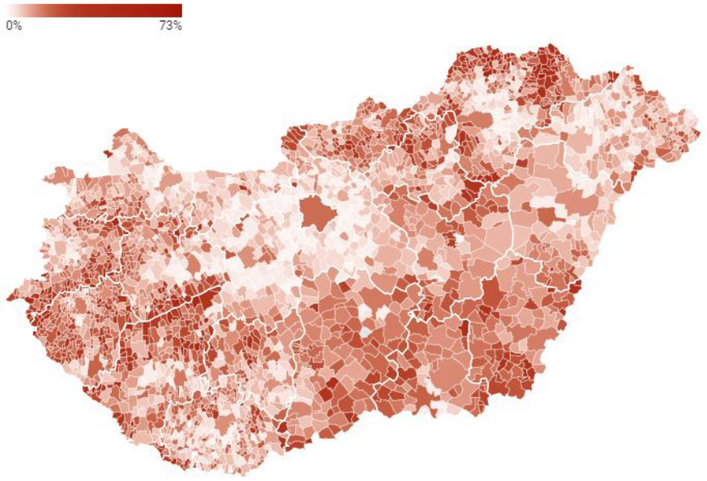
2019 és 2022 között a hazai lakásállomány volumene 64 ezerrel nőtt, 4 455 ezerről 4 519 ezerre, figyelembe véve az időközben megszűnt vagy lakhatatlanná vált ingatlanok számának levonását.[28] Láthatóan növekszik az igény új és új lakások építésére, ugyanakkor Budapest közigazgatási határán belül összesen 2787 hektár barnamezős terület található, ami a város területének több mint 18%-a. Ezen felül 18,9 hektár beépítetlen belvárosi telket és 1 050 000 m² összterületű üresen álló épületet tartanak nyilván a fővárosban.[29]
A 2022-es népszámlálás után a KSH szerint 571 997 lakást nem laktak az országban, ebből 160 723 Budapesten található. Ez a szám kétszázezerrel több, mint húsz évvel ezelőtt.[30]
Az OECD adatai alapján Magyarország a 3. helyen áll a világon az üres lakások arányát tekintve Japán és Ciprus után. A községekben lévő ingatlanok üresedésében szerepet játszik a csökkenő népesség, a községek lakosságának öregedése, és az elvándorlás a munkaerő-piaci szempontból kedvezőtlen területekről, de nőtt a nyaralóként használt ingatlanok száma is. Az elmúlt évek felmérései alapján az önkormányzati lakások nagyjából 10%-a kihasználatlan Budapesten, a megyeszékhelyeken pedig nagyjából 11%-uk.[31] Ez az adat azért érdekes, mert hazánkban jól láthatóan egyszerre van jelen a hiány és a túlkínálat a lakáspiacon; sokan nem jutnak lakáshoz, ugyanakkor nagyon sok áll üresen. Kérdés, vajon ezen az ellentéten enyhíthet-e az üresen álló épületek elérhető áron kínálható lakóépületként történő hasznosítása?

[28] A 2023. január első felének lakásállomány adatait a KSH 2023 április végéig teszi közzé.

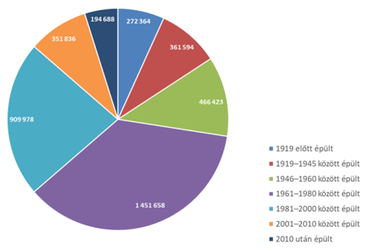
[29] Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten. A kataszter adatállományának frissítése és üzemeltetése. Készítette: Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. (2022. december), 5. oldal

[30] Ld. a 2022-es népszámlálási adatokat: KSH (n.d.). Népszámlálási adatbázis. A lakások tulajdonjellege árásonként (STADAT) https://nepszamlalas2022.ksh.hu/adatbazis/#/table/WBL004

[31] Nemzeti Építésgazdasági Stratégia 2023-2027, 36. oldal, létrehozta és kiadja: Építési és Közlekedési Minisztérium



Üres lakások aránya településenként 2022,
térkép: Telex,
forrás: KSH népszámlálás 2022



Magyarországi lakott lakások megoszlása építési évek szerint 2022-ben,
forrás: KSH népszámlálás 2022

Lakhatási válság

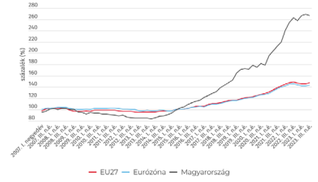
A hazai bérlakásszektor elhanyagoltságát bizonyítja, hogy a bérlői jogviszony nem megfelelően szabályozott, nincsenek bérlakásépítési programok, a szociális bérlakások száma nagyon alacsony, illetve az ezt helyettesíteni képes szociális lakbértámogatás is alig található meg.

A Periféria központ elemezte a KSH 2016-2022 közötti önkormányzati lakásokkal kapcsolatos adatait.[32] Az elemzés legfőbb eredményei

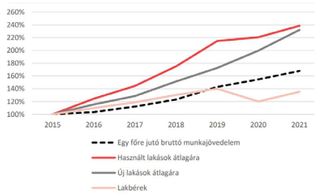
- Tovább csökkent az önkormányzati bérlakások száma, a vizsgált településeken 6.500 lakással lett kevesebb 2016-2022 között.
- A vizsgált önkormányzatok több mint 71,5 milliárd forintot vontak ki a bérlakásszektorból 2016-2022 között. Vagyis ennyivel több bevétel származik a bérlakásszektorból ezeken a településeken, mint amennyit költenek a bővítésére, fenntartására.
- Az önkormányzatok rendkívül keveset költenek a lakásállomány felújítására és karbantartására: lakásonként átlagosan csak havi 10-20 ezer forintot.
- Továbbra is nehéz hozzájutni egy önkormányzati bérlakáshoz: 2016 és 2022 között a vizsgált önkormányzatok összesen évente átlagosan csak 5.500 lakást utaltak ki új bérlőknek.
- A lakáskiutalásoknak alig több mint 20%-a történt átlátható és számonkérhető pályázatokon keresztül; a kiutalások nagyjából fele "egyéb" jogcímen történik.
- Bár 2016 és 2022 között csökkent a kilakoltatások száma és aránya is, a teljes időszakban összesen 2.880 befejezett kilakoltatás történt az önkormányzati bérlakásszektorban.

Az alábbiakban azokat a tényezőket vizsgálom, amelyek a hazánkban egyre fajsúlyosabban jelentkező lakhatási válságot előidézték.

[32] K-Monitor Közhasznú Egyesület és a Periféria Központ Politikai és Kutatóközpont: Önkormányzati bérlakásszektor - 2016-2022 közötti KSH adatok elemzése, https://onkormanyzatilakasok.periferiakozpont.hu/



[33] **Összevont lakáspiaci árindex az Európai Unióban és Magyarországon**
(KSH és EUROSTAT adatai alapján)
Összevont lakáspiaci árindex az Európai Unióban és Magyarországon (2015 = 100%),
forrás: KSH, Eurostat



Az egy főre jutó bruttó munkajövedelem, az átlagos lakásárak és lakbérek alakulása Budapesten 2015-2021, a 2015-ös érték százalékában, készítette: BFVT,
forrás: KSH

Extrém lakásár és bérletidíj emelkedés, lakhatási szegénység

Az MNB és a KSH adatai alapján 2014 és 2022 harmadik negyedéve között Magyarországon a lakásárak folyamatosan és exponenciális mértékben emelkedtek, azonban a növekedés mértéke eltért az egyes településtípusokban. Az OECD elemzése alapján a magyarországi lakás-árindex 2010 és 2020 között 89,68%-ot növekedett, amely a második legmagasabb érték az EU-ban[33], azonban a jövedelmek ennél szerényebb mértékben, 70%-kal nőttek hazánkban. 2012 és 2020 között Budapesten több mint 130 százalékkal nőttek a magánlakások bérléti díjai, de országszerte is duplázódtak a számok – ennek egyik oka a Lakhatási Minimum szerint a rövid távra kiadott lakások számának gyarapodásában rejlik.

Budapest a legkevésbé megfizethető EU-s fővárosok közé tartozik: 2023 év végén 11 évnyi átlagfizetésre volt szükség egy 75 négyzetméteres lakás megvásárlásához – derült ki az Intrum és a GKI legújabb fizetőképességi jelentéséből. Mindez nagymértékben nehezíti a lakáshoz jutást, kiemelten az alacsonyabb jövedelműek és a gyermektelenek esetében, hiszen az állami támogatások leginkább a többgyermekes családok lakáshoz jutását segítik elő.

Magyarország esetében a régiós és európai átlagot tekintve is kiemelkedően gyorsan drágultak az ingatlanok. Ennek a drágulásnak vannak általános és Magyarországra specifikus okai is a jelentés szerint. Tekintettel arra, hogy a befektetők jellemzően a leginkább jövedelmező térségekben vásárolnak ingatlanokat, ez a lakáspiac polarizálódásához, azaz a területi egyenlőtlenségek növekedéséhez, valamint a vagyoni és jövedelmi különbségek kiélesedéséhez vezet.

Magyarországra jellemző ugyanakkor, hogy az ingatlanok emelkedő ára egyáltalán nem áll arányban a minőségükkel. Általában a lokációt fizetjük meg, nem a lakások állapotát, minőségét, a beépített anyagok, technológiák színvonalát.

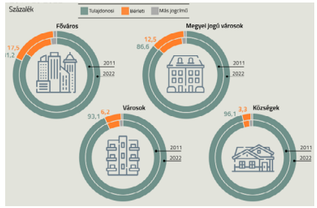
A KSH szerint 2022-ben a magyar háztartások közel harmada, két-hárommillió magyar küzdött lakhatási szegénységgel, amely azt jelenti, hogy a háztartás a meghatározott jövedelemminimumot nem éri el - komfort nélküli, egészségtelen, rossz állapotú vagy energetikájú lakásban, jogilag kiszolgáltatott helyzetben él, nehezen teljesíthető bérleti díjakat fizet. Mivel nincs elég, a piacinál kedvezőbb, megfizethető áron elérhető lakás, sokan vannak, akik hosszútávon, vagy sosem jutnak lakáshoz. Az elszálló ingatlanárak miatt egyre nehezebb helyzetbe kerülnek az életük első lakását megvásárolni szándékozó fiatalok. Nekik ugyanis nincs még olyan ingatlanuk, amelynek szintén egyre növekvő árát beforgathatnák a következő lakásba, vagy felhasználhatnák önerőként egy lakáshitelhez. A Duna House adatai szerint a befektetési célú vásárlások egyre növekvő arányával párhuzamosan egyre csökken az első lakásukat megszerzők aránya. Az elmúlt évtizedben háromszorosára (6-ról 19%-ra) nőtt a magánbérleti szektor Budapesten - jelenleg minden ötödik fővárosi felnőtt lakást vagy szobát bérel -, az önkormányzati bérleti szektor viszont szűkült! Ez az eredmény megerősíti a lakhatási válság mélyülésével párhuzamosan a „bérlői generáció" kialakulását (angolul generation rent)[34], amelybe azok a 18 és 40 év közé eső fiatal felnőttek tartoznak, akik kiszorultak a lakáspiacról, mert nincs pénzük lakást vásárolni, így a jövedelmük nagy részét bérleti díjra kénytelenek fordítani. A jövőben tehát a megfizethető bérlakások iránti kereslet növekedésére és a bérleti jogviszony elutasításának csökkenésére számítunk.

Nehéz helyzetbe kerülnek azok is, akiknek nem sikerült a rendszerváltás előtt ingatlanhoz jutni, amikor ez könnyebben volt megoldható és mostanra nyugdíjas korúak, rokkantak, egyedülállóak stb. lettek. Ha egy nyugdíjas nem rendelkezik saját ingatlannal és emellett nem tud munkát vállalni nagy bajba, akár az utcára kerülhet és az államtól sajnos nem remélhet segítséget! Ez a helyzet a rendszerváltás óta folyamatosan romlik.

Azok is extrém nehéz helyzetbe kerülnek, akik kénytelenek egyedül nevelni gyermekeiket. Az egyszülős családok minden állami lakhatási, vagy lakásfelújítási támogatástól elesnek, pedig ma Magyarországon mintegy 300 ezer egyszülős család él, a probléma közel félmillió gyereket érint. Mindnyájan ismerünk elvált anyákat és apákat, akik kénytelenek egy fizetésből eltartani gyermeküket, vagy gyermekeiket. Nekik szinte sosem éri el a bérük azt a szintet, hogy képesek legyenek hitelt felvenni, hogy lakáshoz jussanak, így kénytelenek szívességből élni valahol, vagy bérelt lakásban, ami szinte lehetetlen vállalkozásnak tűnik. Kétségbeejtő, abszolút periféria-helyzet az övék.

A Lakhatási Koalíció szerint a felsoroltakon kívül a fogyatékossággal élők, a romák (és szegregált lakáshelyzetben élők) és a kilakoltatás által fenyegetettek[35] helyzetében szintén drasztikus változásokra lenne szükség.

Az önkormányzati bérlakhatások legvonzóbb tulajdonsága, hogy „vannak" és hogy a piaci ár harmadáért[36] bérelhetőek. Somogyi Eszter szerint egy ilyen lakásra háromszáz jelentkező vár.



[34] Kende Ágnes: Egyre többen élnek albérletben, de a fiatalok nagy része nem jókedvében dönt így, 2022 08. 04. forrás: Quibit
A háztartások megoszlása a lakáshasználat jogcíme szerint 2011 és 2022-ben,
forrás: KSH 2022 népszámlálási adatok

[35] Magyarországon a népesség közel 8 százaléka fogyatékkal élő vagy súlyosan korlátozott. 2022-ben a 270 ezer fogyatékkal élő magyarra csupán nagyjából 15 ezer intézményi férőhely jutott, viszont csak 2292-en laktak támogatott lakhatásban. Jelenleg a fogyatékkal élő személyek többsége számára nincs valós alternatívája a családtagok által való ellátásnak és lakhatásnak – ez pedig abból is jól látszik, hogy a fogyatékkal élők 95 százaléka él a szociális rendszeren kívül, családjában.

[36] 2022-es adatok szerint a teljes roma népcsoport 51 százaléka élt halmozottan hátrányos anyagi helyzetben, míg ugyanez az arány a teljes magyar népességnél csupán 10,4 százalék volt.

[37] Az eladósodottság miatti, elhelyezés nélküli kilakoltatások sokszor helyrehozhatatlan törést jelentenek az azt átélők életében és lakhatási helyzetében, ráadásul ezek az emberek utána gyakran kötnek ki a szociális ellátórendszerekben.

[38] Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.: Lakbér és külön szolgáltatások díja, díjhátralék, támogatások, forrás: OV Zrt. honlapja

[37] Ferge Zsuzsa (1931-2024) szociológus, Széchenyi-díjas magyar szociológus, az ELTE Társadalomtudományi Kar egyetemi tanára, a Magyar Tudományos Akadémia rendes tagja. A szegénység, a kirekesztés és a társadalmi rétegződés szociológiai aspektusának jelentős kutatója

[38] Misetics Bálint szociálpolitikus, a főpolgármester lakás- és szociálpolitikai főtanácsadója

Állam felelőssége a lakhatási válság kialakulásában és fennállásában

a lakáspolitika hiánya, a bérlakás szektor szabályozatlansága

A rendszerváltozást követő első 10 év tematikájában nem szerepeltek sem a rossz lakáskörülmények között élők, sem pedig a rossz lakásállomány, továbbá nem irányult figyelem a külföldi, európai jó példákra, megoldásokra. Elmondható, hogy az állam egyre inkább kivonul a lakhatási szegénység kezeléséből. Ferge Zsuzsa[37] szóhasználatával élve; a „perverz újraelosztás mértéke" egyedülálló hazánkban, ahol az 1993-as lakástörvény óta nem történt érdemi előrelépés a lakhatás területén, egyetlen kormányzat sem készített átfogó lakáspolitikai koncepciót. Azokat lakhatáshoz juttatni, akik önerőből ezt képtelenek megtenni egyértelműen állami szakpolitikai kérdés.

Mind a bérbeadók, mind a bérlők oldalán alul van szabályozva a piac, ami kiszolgáltatott helyzetet eredményez. Hiányzik a joguralom biztosítása, Misetics Bálint[38] szerint a lakáspiac ma Magyarországon egy szabályozatlan, "vadnyugati mocsár". A lakáspolitikával kapcsolatos kutatások és háttértevékenységek elszigetelt, egyfajta „partizánharcként" értelmezhetők.

A lakásbérlési rendszer nem kellően hatékony, a magyarországi bérleti piacon jelenleg elhanyagolható a professzionális, kifejezetten lakások hosszú távú bérbeadásával foglalkozó társaságok szerepe, bérbeadói oldalon túlnyomó a kis lakásportfólióval rendelkező magánszemélyek aránya. Az ilyen magánszemélyek gyakran nem érzik magukat érdekeltnek az egy bérlővel való hosszútávú elköteleződésben (az is gyakran előfordul, hogy bérbeadás helyett inkább üresen tartják lakásukat), hiszen tartanak az esetlegesen problémás bérlőktől, és saját élethelyzetük jövőbeli alakulásával sem tudnak kellő bizonyossággal számolni. Ezen felül a jelenleg hatályos magyarországi bérleti szabályozás – kevés kivételtől eltekintve – szinte teljes egészében a felek magánautonómiája körébe utalja a bérleti szerződés tartalmi elemeinek meghatározását. Ez az európai viszonylatban is meglehetősen liberális szemléletű szabályozás ugyan rendkívül rugalmassá teszi a lakásbérleti piacot, egyben meglehetős bizonytalanságot is eredményez a jogviszony mindkét oldalán, megakadályozva, hogy a piaci lakásbérlet a saját tulajdonú lakás alternatívájává válhasson. (Nemzeti Építésgazdasági Stratégia 2023-2027, 47-49. oldal, létrehozta és kiadja: Építési és Közlekedési Minisztérium)

Az önkéntes alapú, a megfizethető árú lakáskiadást a tulajdonosok anyagi ösztönzésével elterjeszteni próbáló gyakorlatok esetében az ösztönzők megfelelő mértéke a fontos. A tulajdonosok akkor adják ki a piaci árnál olcsóbban lakásaikat, ha annak adminisztratív és adóterhei a piaci árú kiadás vagy a lakás egyéb hasznosításának terheinél lényegesen alacsonyabbak. Magyarországon jelenleg a magánbérlakás-szektorra nemcsak az hat rendkívül negatívan, hogy a drága és az olcsó, illetve a rövid és a hosszú távú lakáskiadás adóterhei megegyeznek, hanem hogy a lakások egyéb hasznosításai – turistaszállásként történő üzemeltetés vagy üresen tartás spekulációs céllal – adózási szempontból nagyon kedvezők. A lakások turistaszállásként való hasznosítása lényegesen nagyobb hozamot biztosít a hosszú távú kiadásnál, miközben adózása jelenleg annál összehasonlíthatatlanul kedvezőbb. Annak, ha a tulajdonos spekulációs céllal hosszú távon üresen tartja a lakását, jelenleg nincsen specifikus adóvonzata. (A megfizethető bérlakásszektor felé, Javaslatok a bérlakásszektor megfizethetőségének és biztonságának javítására, 2017., szerkesztő: Kováts Bence, 99. oldal, támogatta és kiadta a Habitat for Humanity)

A Bérbeadó biztonságát is védeni kellene: a lakásbérletre vonatkozó jogszabályi keretet kellene újraírni. Érthető módon sok tulajdonos/bérbeadó is fél, hiszen a bérleti díjból kell fedeznie adott esetben a felvett hitele törlesztőrészletét, vagy idős hozzátartozójának ellátását.

Szociális / Önkormányzati bérlakások / Támogatott lakások hiánya

A rendszerváltás óta folyamatosan csökken az önkormányzati bérlakások száma, ma már csak a teljes lakásállomány 2,4 százalékát teszik ki országosan[39] , emellett állapotuk is romlik. Pedig lenne igény az olcsóbb bérlakásokra, egyes számítások alapján a családok 35 százaléka küzd lakhatási problémákkal, és Budapesten a lakosság 60 százaléka változtatna lakhatási helyzetén.[40]

A Lakhatási koalíció szerint a városok egyik feladata lenne az önkormányzati lakások számának növelése és a már meglévőkkel együtt azok állapotának javítása, valamint az olyan civil és egyházi szervezetekkel való szoros együttműködés, akik már most is kedvező áron adnak bérbe lakásokat az arra rászorulóknak. Magyarországon is működnek olyan civil szervezetek, amelyek képesek lakhatást nyújtani a rászorulóknak és lakásállományukat úgy üzemeltetni, hogy az se a lakásban lakó háztartásokat, se a lakásszolgáltató szervezeteket ne adósítsa el és a kilakoltatások is alacsony szinten maradjanak. [41]

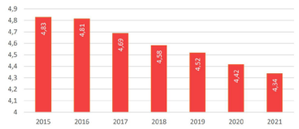
Fővárosba áramló népesség, kiürülő vidék

A szociális bérlakás és a megfizethetőség problémája elsősorban a Fővárosnak jelent óriási kihívást, hiszen továbbra is erősödik a Fővárosba történő népesség áramlás. A vidéken, főleg a keleti országrészben tapasztalható ellehetetlenülő életkörülmények, a munkahelyhiány, az erősödő szegregáció miatt továbbra is egyre többen kénytelenek Budapestet választani. Ugyanakkor a beáramló munkavállalóknak nem jut elegendő és megfizethető bérlakás, így azonban felmerül a lehetőség, hogy így egy idő után maga a város sem tud majd működni. Nagyon sokan dolgoznak a várost üzemeltető szektorban; hulladékszállítók, ápolók, takarítók, stb., akik ha nem jutnak megfelelő lakóhelyhez, összeomlik az egész rendszer! Elmondhatjuk, hogy a lakhatási mobilitás nehézségei miatt a társadalmi mobilitás is még jobban ellehetetlenül. [42]

Az önkormányzatokra hárul a felelősség

A lakásprivatizáció után a lakások negyede magándulajdonba került, így az épületek, lakások államegóvásának problémája így nagyrészt az állampolgároké, illeve az önkormányzatoké lett. Sajnos azonban, mivel az Önkormányzatok nem képesek fejleszteni saját ingatlanportfoliójukat - az állami támogatás drasztikus csökkenése miatt -, sem tőkét felhalmozni, kénytelenek eladni saját vagyonukat. Emiatt - és az egységes koncepció hiánya miatt - egyedi megoldások születnek, minden önkormányzat máshogy próbálja megoldani a kialakult helyzetet.

Azok a lakások, amelyek önkormányzati tulajdonban maradtak kellene, hogy biztosítsák a hiányzó szociális lakásokat, ám számuk a fent leírt eladások és az állami támogatások hiánya miatt drasztikusan lecsökkent, újak pedig - szintén az állami piacorientáltság miatt - nem épülnek. A szociális alapon történő szociális lakhatás hiánya és annak megoldása így az önkormányzatokra hárul. Mivel az önkormányzatok és az állam kapcsolata erősen átpolitizált, a politikai feszültségek tovább nehezítik a feladat megoldását. A háztartások rászorultsági alapon történő, lakhatási célú támogatását tehát döntően az önkormányzati szint biztosítja (önkormányzati bérlakásokon és szociális támogatásokon keresztül), a legrászorultabbak lakhatását pedig továbbra is az intézményi elhelyezés felé tolja az állam. Az intézményi lakhatási megoldások területén egyre erősebben vannak jelen a nem kormányzati szereplők, a civil szervezetek és az egyházak által fenntartott intézmények. Ezek

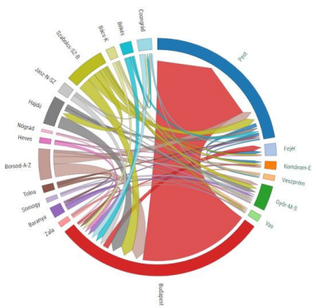


[39] Városjelentés 2021-2022., Otthon budapesten program monitoring 2023. május, megbízó: Budapest Főváros Önkormányzata, megbízott: Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. **Megfizethető lakások aránya a teljes lakásállományon belül, forrás: BFVT**

[40] Somogyi Eszter szociológus, a Városkutatás Kft. munkatársa a következőket mondja: „Nálunk a támogatott lakhatás, a szociális bérlakások alapvetően önkormányzati lakásokat jelentenek, ahol a lakbér alatta marad a piaci lakbéreknek – mondja Somogyi. – A rendszerváltáskor az ilyen lakások aránya még 20 százalék felett volt, ma már csak 2 százalék alatt van, és még ez az arány is folyamatosan csökken, miközben a magánbérlakások aránya nő. Ez azért veszélyes tendencia, mert a nagyon alacsony önkormányzati bérlakások aránya miatt a szegény és rászoruló háztartások kiszorulnak a magánbérleti piacra, ahol nem védi őket semmi, mert azt az állam csekély mértékben szabályozza." Kende Ágnes: Olcsón laknál zöld környezetben, teraszos lakásban, a tetőn medencével? Bécsben megteheted!, 2023 07. 23., forrás: Quibit

[41] A megfizethető bérlakásszektor felé, Javaslatok a bérlakásszektor megfizethetőségének és biztonságának javítására, 2017., szerkesztő: Kováts Bence, 103. oldal, támogatta és kiadta a Habitat for Humanity

[42] **Megyék közötti belföldi vándorlási különbözet, 2019-ben.**
Forrás: KSH, Portfolio.hu

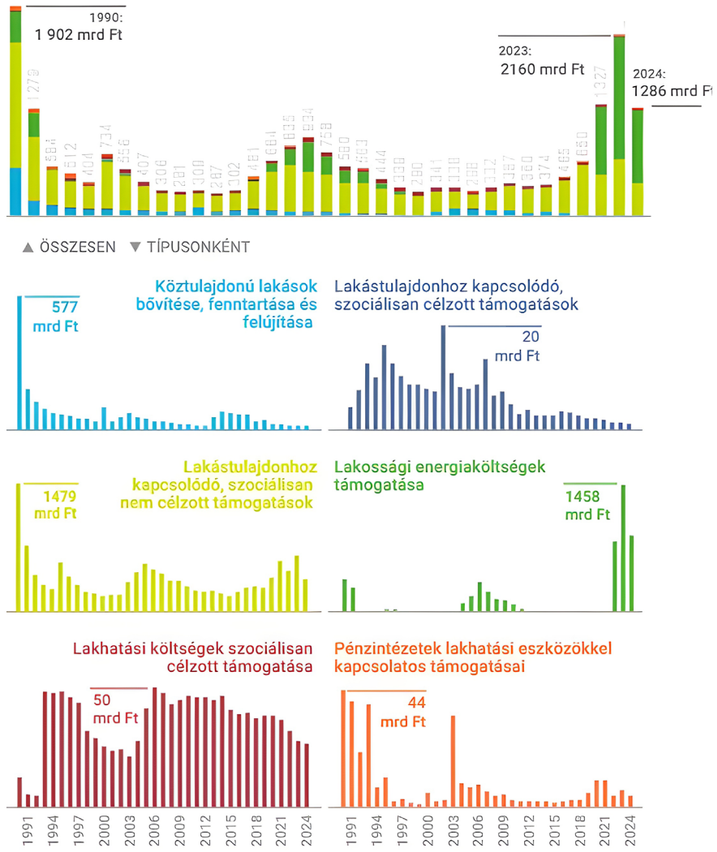


[43] Habitat for Humanity: Éves jelentés a lakhatási szegénységről, 2023, szerkesztette: Lukács György

A kormányzat lakhatási célú kiadásai (milliárd Ft, 2023-as árakon, 1990-2024, forrás: Habitat for Humanity, Éves lakhatási jelentés 2023, Kormányzati szakpolitikák és költségvetési kiadások, szerző: Czirfusz Márton (Periféria Központi Kutatóközpont). adatok forrásai: KSH, zárszámadási (1990-2020) és költségvetési (2021-2023) törvények

és az európai uniós források azonban nem pótolhatják a hazai törvényhozás szerepvállalását és megfelelő költségvetési források biztosítását a lakhatási válság megoldására.

A Központi Statisztikai Hivatal adatai alapján a lakhatási célú juttatások a GDP 0,9 százalékáról (2007) 2015-re 0,3 százalékra csökkentek; 2007-ben még a szociális transzferek 4,1 százalék-át fordította az állam lakhatási célra, ami 2015-re 1,5 százalékra csökkent. A Habitat for Humanity 2023-as Éves jelentés a lakhatási szegénységről című kiadványában olvashatjuk, hogy a köztulajdonú lakások bővítésére, fenntartására és felújítására már lényegében nem költ a központi állam. Az önkormányzati lakásállomány felújítására az önkormányzatok 2022-ben 16,8 milliárd Ft-ot fordítottak, amelyhez a központi állam továbbra sem biztosít normatív finanszírozást. [43]



Óriási teher az önkormányzatoknak kezelni egy ekkora és ilyen állapotú lakásállományt. A városüzemeltetési problémákról - a fentebb írtakon kívül - Barts Balázstól és Vitézy Dávidtól tudtam meg fontos részleteket. Barts Balázs (Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt., elnök-vezérigazgató) az alábbiakat mondta el:

- A fővárosi bérbe adott lakások évente nagyjából 667 millió forint veszteséget termelnek! Ahhoz, hogy ezeket a lakásokat megérje fenntartani, ötszörösére kellene felemelni a bérleti díjakat, ám ez nem lehetséges. Hogy lehet a bérbeadás mégis rentábilis a kerületeknek/fővárosnak? A 9 nyugdíjasház 500 millió forintos éves minuszt termel, ez azt jelenti, hogy a szociális lakhatás

fenntartása jelenlegi formájában nem működik, veszteséges! A díszsírhelyek ezzel szemben évente darabonként 1 millió forint bevételt hoznak. A Főváros birtokában jelenleg 1000 db van. Rosszak az arányok. Hogyan lehetne ezen változtatni?A Főváros birtokában rengeteg ingatlan (épület, telek) áll, ennek nagy része olyan, amivel azonban lehetetlen bármit kezdeni (tisztázatlan jogviszonyok, rossz elhelyezkedés, rossz állapot, stb.), emiatt eladni sem lehet őket. Ezekre az ingatlanokra várnak hasznosítási koncepciót, ugyanis egy jó ötlettel el lehet mozdítani az álló projekteket. Tudnak javasolni fejlesztésre váró ingatlanokat, de kell üzemeltető, vagy befektető, akit érdekelhet a felvázolt koncepció. Ha ez megvan, a Főváros hajlandó támogatni a projektet, sőt kifejezetten várják a megoldásokat. A befektetető haszna és az ingatlan értéke közötti haszonrés lehet vállalkozásom bevétele.

- A lakás célú bérbeadást támogatják, az alapítványokat nem, mert azok tapasztalataik alapján problémásak. Számukra nehézkes az üzemeltetési költségek megfizetése (bérletidíj, áram, víz, stb.)



Budapesti bérház,
forrás: Getty images

A szociális bérlakások kiadásából származó, az önkormányzatokat érő folyamatos veszteségek, az évekig üresen álló önkormányzati lakások és a piaci alapon kiadott önkormányzati lakások növekvő száma, az utóbbi évtizedek folyamatos lakásprivatizációja megmutatja, hogy az önkormányzatok – kevés kivételtől eltekintve – nem képesek megfelelő nagyságú szociális bérlakásállományt fenntartani, az állományt bővíteni.[44]

Szétaprózottság

Az egységes koncepció és a megoldások keresésével kapcsolatban egyértelműen nehezítő tényező a szétaprózottság: a Főváros 23 kerületből áll, ahol minden került saját erőből, saját erőforrásokkal, saját szabályrendszer és (szociálpolitikai) célok alapján próbálja megoldani a sokasodó problémáit. Országos léptékben ez még inkább igaz.

Hazánkban elérhető lakásfinanszírozási lehetőségek szűkössége

A Periféria Központ munkatársai, Pósfai Zsuzsa és Jelinek Csaba 2022-ben a kelet-közép-európai régió országaiban átfogó kutatást végeztek[45]. 39 pénzügyi intézmény magánszemélyek számára elérhető lakásfinanszírozási termékeit vizsgálták és arra a következtetésre jutottak, hogy azok szinte kizárólag hagyományos jelzáloghitelek.

Mivel más típusú hitel nem elérhető, a régió országaiban az elmúlt időszakban az újonnan felvett jelzáloghitelek száma intenzíven megnőtt és - részben ennek következtében - a lakásárak is meredeken emelkedtek. Az ilyen típusú hitelezési forma nem fenntartható, mert bár ezek a hitelkonstrukciók megfelelnek azon ügyfelek igényeinek, akik már bizonyos szintű stabil anyagi biztonsággal rendelkeznek, nem érhetőek el a lakosság azon - jóval szélesebb - rétegei számára, akik nem tudnak megfelelni a kereskedelmi bankok kritériumainak. Az alábbi tényezők teszik elérhetetlenné ezeket az eszközöket:

- foglalkoztatási státusz - vannak, akik magas keresettel rendelkeznek ugyan, de szerződéssel már nem
- Saját tőke hiánya - a legtöbb bank legalább 20%-os önrészt követel meg ingatlanvásárlás alkalmával, ami sokak számára nem megfizethető.
- jövedelemarányos adósságszolgálati mutató (DSTI) - a bankok határozzák meg azt az arányszámot, amely megmutatja, hogy a felhasználó havi bruttó jövedelmének hány százalékát fordítja adósságai kifizetésére. Az alacsonyabb jövedelmű emberek számára érthető módon ez a konstrukció elérhetetlen, hiszen az adósságkezelés mellett nem maradna elég jövedelmük a megélhetéshez.

A szervezetek számára elérhető lakásfinanszírozási termékek terén sem sokkal jobb a helyzet, mert ezek többnyire profitorientált projektfinanszírozási modellek. Bonyolultságuk miatt minden egyes hitelkérelmet egyesével és sokkal részletesebben kell elbírálni. Az esetlegesen felmerülő, civilszervezetek, vagy alapítványok által indítványozott megfizethető bérlakáskonstrukciók megvalósítása döntően azért fullad kudarcba ebben a régióban, mert a piaci hiteleken kívül nincs más lehetőség, ezek viszont, mivel bizonyos volumen alatti projektek, kevésbé érdekesek a bankok számára az aránytalanul magas járulékos költségek miatt. Általában inkább a nagyobb fejlesztők jelentik a potenciális ügyfélkört, mivel a kisebbek a hitel helyett a lakások előértékesítéséből finanszírozzák már magát az építési folyamatot is. Még egy nehezítő tényező; a futamidő kérdése. A szóban forgó hitelek rövid, 2-3 éves futamidővel rendelkeznek és mivel a fejlesztők leginkább eladásra építenek, számukra a gyors megtérülés a fontos. Ez a típusú finanszírozási forma nem alkalmas tehát a bérleti és szövetkezeti lakásprojektek finanszírozására, mivel ezek hosszú távú megtérülésre vannak tervezve; a beruházás költségeit a havi bérleti díjakból törlesztik.

Összességében úgy tűnik tehát, hogy a régió pénzügyi intézményeinek érdekei nem találkoznak az egyre szélesebb körben felmerülő megfizethető bérlakás iránti igénnyel. Ha a hazai lakáspolitika támogatási eszközeit nézzük, akkor megállapítható, hogy az erősen magántulajdon-orientált mind a támogatási eszközök célját, mind a felhasznált források arányát tekintve. Ez az állapot zavartalanul fennmaradhat, ha nem teszünk valamit, hiszen a kereslet és kínálat elviekben megfeleltethető egymásnak (a befektetők megtalálják a számításaikat, hiszen találnak vevőt az egyre több épülő lakásokra), de tény, hogy egyre nő az a társadalmi réteg, amely nagyon is érdekelt lenne a piaci árak alatt lakást találni. Ők olyan, számottevő léptéket képviselnek, hogy már érdemes lenne célzottan a számukra ingatlanpiaci termékcsomagot kidolgozni.

[44] Somogyi Eszter „Az önkormányzatok nagyon érzik helyben a nyomást, hogy megfizethető lakhatást nyújtsanak a településükön vagy a kerületükben élő szegényebb és a közszférában dolgozó embereknek. Ebben az önkormányzatok teljesen magukra vannak hagyva mindenféle állami támogatás nélkül. Nincs pénzük felújításokra és érdemi lakhatási támogatások nyújtására." A támogatott lakhatási lehetőségek bővítését célzó új kezdeményezés, ami pár helyen már működik, az úgynevezett önkormányzati lakásügynökség, amikor az önkormányzatok támogatást nyújtanak a rászoruló családoknak ahhoz, hogy kifizessék a piaci albérletek árát.

[45] Pósfai Zsuzsanna, Jelinek Csaba (Periféria Központ): Catalytic capital investment as an enabler of afforable rental and cooperative housing in Central and South-Eastern Europe - Investor Report / 2023.

Állami támogatások fókusza

A kormány a központi költségvetésen keresztül jórészt nem lakáspolitikai támogatásokat nyújt, hanem a lakásépítést, a felújításokat erősíti (mint például a lakásépítés áfájának 5%-ra való csökkentésével 2016-ban, vagy a különböző lakásfelújítási programokkal az elmúlt néhány évben) vagy népesedéspolitikai eszközöket (pl. CSOK, Babaváró hitel) alkalmaz. Ezek a juttatások nem a lakhatási szegénység mérséklését szolgálják, hanem a jobbmódúak tulajdonhoz jutását segítik.

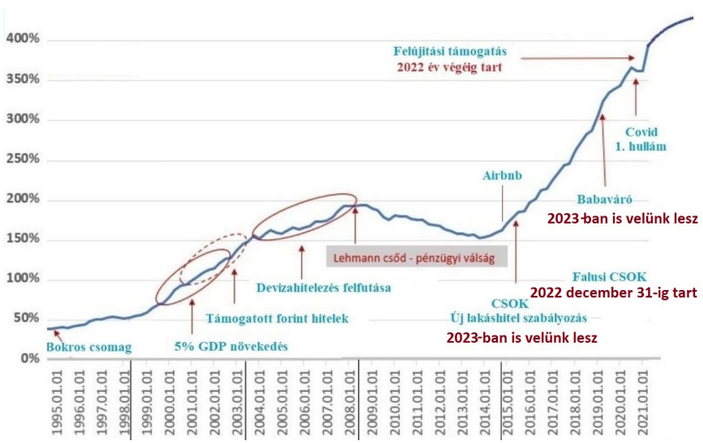
Itthon az elmúlt 9-10 évben tovább erősödött a tulajdon-orientált lakhatás támogatása. Azoknak a családoknak kedveznek az állami támogatások, akiknek egyébként is jobb az anyagi helyzetük, illetve akik eleve rendelkeznek saját ingatlannal.

A kormány látóköréből kikerült a szociál-és lakáspolitika problémája, talán mert ennek megoldása sok tőkét és rendkívüli energiabefektetést igényel, ráadásul nagyon kevés megtérüléssel kecsegtet.

Czirfusz Márton elmondása szerint Magyarországon mostanra adottságnak tekintjük a tényt, hogy a piac irányítja a lakhatás kérdéskörét. Az Otthon Budapesten konferencián hangsúlyozta, hogy ezt nem szabad adottságnak tekintenünk és belenyugodnunk, hiszen a lakhatás alapvető jog és szükséglet, tennünk kell annak érdekében, hogy mindenki egyenlő mértékben juthasson hozzá!

A kérdés; vajon szociális, vagy piaci alapon kezeljük a lakhatás problémáját?

A fentieken kívül fontos megemlítenünk a tényt, hogy a lakásfelújítási támogatásokon keresztül rengeteg pénz áramlik ki az államiból a magánszektorba. Sokan az államtól kapott összegekből magántulajdonban álló lakást, házat újít fel, majd bérbe adja azt. Az így beérkező bérleti díjakból nem forgatnak vissza az állami költségvetésbe; ennek a folyamatnak lehetne gátat szabni.



Ingatlanárak alakulása Magyarországon 1995-2023 között,
forrás: ingatlan5

Energetika

rezsicsökkentés, CSOK, otthonfelújítási programok, meglévő épületek energetikai korszerűsítése

[46] Csehország és Szlovákia lehet jó példa, ahol 15 évvel ezelőtt komplex, megbízható, nagyléptékű, átfogó fejlesztési programot indítottak. Pontosan meghatározták a célokat, ezek megvalósításához megfelelő mértékű anyagi forrást rendeltek. A jól működő rendszer kommunikációjáról is gondoskodtak; stopshop irodák nyíltak, ahol meg lehet nézni, hol tartanak a fejlesztéssel.

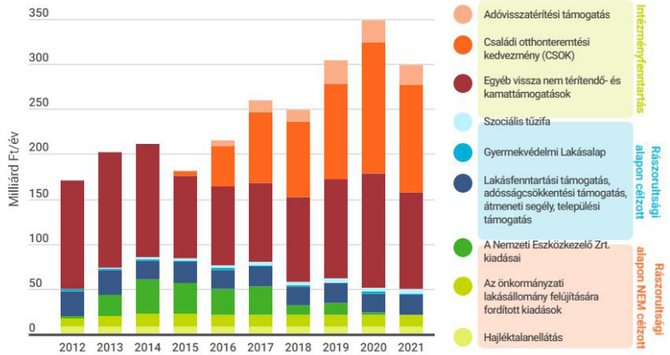
Hazánk sajnos továbbra is elfogult a fosszilis energiahordozók irányában - így értelemszerűen a bevezetett különböző lakásfelújítási támogatások is ebbe az irányba mutatnak. A támogatások ezzel párhuzamosan kampányszerűen, kis költségvetéssel, egy-egy épületrészletre koncentrálva kerülnek kihirdetése, ezzel csökkentik a hatékonyságot, hiszen nem a lépcsőzetes és komplex felújítást támogatják, amely valóban megoldást jelentene az elavult épületállomány energetikai fejlesztésére.[46] Sajnos továbbra is igaz, hogy aki szegény, az a legszegényebb. Ha az állami támogatások néhány évente elszórtan, az épületek más-más részleteit megcélozva próbálják felújításra sarkallni az állampolgárokat, sajnos a végeredmény nem lesz megfelelő, az egyes részletek különálló fejlesztése nem vezet célra. A társadalom legszegényebb rétegei élnek a legrosszabb minőségű házakban és éppen ők nem férnek hozzá a támogatásokhoz, nem tudnak igazán hatékony és drága berendezéseket vásárolni, amelyek a valóban érdemi fejlesztés feltételei lennének. Számukra öt-nyolcszorosára emelkedtek az otthonuk fenntartásához szükséges költségek, ezért elkezdtek nem fűteni, összehúzták magukat – így voltak képesek megtakarításokat tenni. Azokat, akik energetikailag jobb, magasabb minőségű, új, vagy felújított házban élnek, nem érintette a változtatás. Csak látszólagos csökkentés történt tehát, valódi szociális támogatás nem.

Az otthonfelújítási programok arra kényszerítik az embereket, hogy rövidtávon gondolkozzanak, személyi kölcsönt, hitelt vegyenek fel, így a kormány az eladósodás felé taszítja az állampolgárokat. A pályázatok a teljes építőipart meghatározzák, az ingatlanárakat és építőipari béreket is megemelik.

A csökkentésnek volt pozitív eredménye is; végre mindenki motiválttá vált és sokan racionalizálták az épület, vagy lakóház, lakás működését.

Az állami költségvetés lakhatási célú kiadásai (2012-2021)

forrás: Habitat adatkérés
https://infogram.com/1pk2nemy5zj07es97rwly-ly1qnju36kmqe0n?live



Energiahatékonyság

A Takarék Jelzálogbank 2022-es elemzése alapján a jelenleg több, mint 4,5 milliós hazai lakás több mint 80%-a 1990 előtt épült, és csak kis része tekinthető energetikai szempontok alapján hatékonynak. A korszerűt megközelítő, a korszerű vagy az ennél is jobb besorolású ingatlanok aránya nem éri el a 10%-ot. A magyar lakásállomány nagyjából 60%-a „gyenge" vagy annál is negatívabb energetikai besorolású. [47]

Az energetikai problémák főleg a rosszabb anyagi helyzetben élők körében figyelhetőek meg, összesen pedig a magyar háztartások legalább 10 százalékát érintik. A 2022-es népszámlálás adatai alapján Magyarországon majdnem 130 ezer olyan lakás található, amely nem érte el a komfortos besorolást – vagyis nem található benne WC és fürdőszoba, vagy 12 négyzetméternél nagyobb helyiség. Kifejezetten magasak például a Kádár-kockák energiaigényei, viszont a benne élőknek sokszor nincs elég pénzük a lakások műszaki felújítására, ez a probléma pedig nagyjából 700 ezer házat érinthet az országban. 2022-ben még mindig van 22 ezer szükséglakás is hazánkban, ami azt jelenti, hogy családok, emberek élnek olyan komfortfokozatba nem sorolható helyiségekben (helyiségcsoport), amelynek (vagy amelyben legalább egy helyiségnek) alapterülete a 6 négyzetmétert meghaladja, külső határoló fala legalább 12 cm vastag téglafal, vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal, ablaka vagy üvegezett ajtaja van, továbbá fűthető és csak WC (árnyékszék) használata, valamint a vízvétel lehetősége elérhető. [48]

Kijelenthető, hogy a használt lakások piacáról hiányzik a fiatal, relatíve újabb építésű és jó minőségű kínálat. Magyarországon a legnagyobb energiamennyiséget a lakások használják fel[49] , nem kérdés tehát, hogy az épületek hasznosítása - egyúttal felújítása az energiaigény jelentős csökkentését is jelentené.

Az épületenergetika nem csak gazdasági kérdés, hanem más „valós" előnyökkel is jár: a rossz energetikai mutatókkal rendelkező épületek felújításával csökken az energiaköltség és a környezet szennyezése, jobb az épület komfort fokozata, a jobb energetikai adatokkal rendelkező épületek rendszerint jobb hangszigetelésűek, és a bejutó porszennyezés is kevesebb, az épület magasabb áron értékesíthető, a magyar energia import csökkenthető.

A lakásvagyon műszaki állagának gyors romlása, öregedése hazánkra kiemelten jellemző, amelynek oka, hogy a tulajdonosok nem költenek megfelelően a lakásfelújításra, a lakhatás minőségére. Az ÉVOSZ 2023. februári előrejelzése alapján a drasztikus áremelkedések következtében ez még inkább így alakul az elkövetkezendő időszakban, hiszen a lakosság lakáscélú megtakarítása jelenleg nem elegendő a feladatok finanszírozásához, így mindenképp hitelekre van szüksége a lakossági megrendelőknek.

A háztartások döntő többsége nem korszerűsítené otthonát, ha csak saját megtakarításaira és hitelekre támaszkodhatna. Sajnos az idő előrehaladtával az épületállomány állapota folyamatosan romlik, a nem hatékony rendszer pedig nem képes reagálni - az Állam felelőssége és lehetősége tehát ezen a helyzeten változtatni.

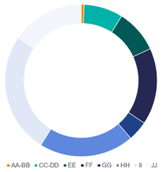
A kereslet leginkább a megbízható, előre kiszámítható és alacsony fejlesztési és fenntartási költségekkel rendelkező lakások felé tolódik, ilyenek pl. a panellakások, a fenntartható és zöld ingatlanok, miközben a piacon egyre több a korszerűsítésre váró otthon.[50]

2024 elején csak a fővárosban a legalapvetőbb felújításokra 108milliárd forintra lenne szükség, de Somogyi Eszter szerint ez az összeg 4-5.000 milliárd forint, amellyel a budapesti lakásállomány a szükséges módon újulna meg. Ez országosan közel kétmillió lakást jelent - tudtam meg Ámon Ada előadásából az Otthon Budapesten konferencián. A Takarék Jelzálogbank elemzése alapján 2022. októberi árakon számolva 18-19 ezer milliárd forintba kerülne csak a teljes magyar lakóingatlan állomány költségoptimalizált energetikai felújítása.

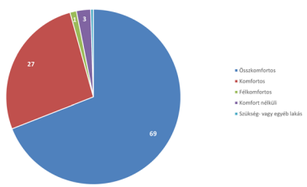
Az állam nem várhatja el az állampolgároktól, hogy a szükséges fejlesztéseket - amely egyben uniós energiahatékonysági kötelezettség is - saját erőből teremtsék elő az állampolgárok. A szükséges anyagi források meteremtéséhez köz- és magánfinanszírozásra is szükség van, a nagy kérdés Somogyi Eszter szerint, hogyan tudjuk meggyőzni a szereplőket; megmozgatni a befektetőket és hogyan tudjuk meggyőzni az államot az ügy fontosságáról?

Az Otthon Centrum az ingatlanok energetikai hatékonyságáról készített elemzést, amelyből többek között az derül ki, hogy az energiahatékonyság jelentősen megemeli az ingatlan árát. A magyarok többsége azonban az olcsóbb, kevésbé hatékony ingatlanokat veszi, valószínűleg nem önszántából. [51]

Az energia drágulás miatt egyrészt az energiafogyasztás csökkenését kell elérni mind az épületek működtetése, mind az alapanyag előállítás terén, másrészt az energiaigények fedezésére a megújuló energiák részarányának a növelését és az energiát nem igénylő passzív épületműködések rendszerszintű alkalmazását. Fontos tehát a már megépült épületek felé fordulnunk a zöldmezős beruházások helyett, hiszen ezzel megtakarítjuk az új építőanyagok előállítását, szállítását, beépítését.



[47] **A hazai lakásállomány megoszlása energetikai osztály szerint** (Takarékindex számítás Csoknyay 2013-as ingatlanbesorolása, energetikai tanúsítványok száma, KSH adatai alapján), forrás: Növekedés



[48] **A lakások megoszlása komfortfokozat szerint, 2022**, forrás: igylakunk.hu

[49] „Az épületek országos energiafogyasztása nagyobb, mint más területek fogyasztása, az összes energiafogyasztás mintegy 40%-a." Nemzeti Építésgazdasági Stratégia 2023-2027, létrehozta és kiadja: Építési és Közlekedési Minisztérium, 47. oldal

[50] "Az Otthon melege program keretében 2014 és 2017 között nagyságrendileg 40 ezer lakáson hajtottak végre energiahatékonyságot javító beruházást (épületek energetikai felújítása, nyílászárók cseréje, fűtéskorszerűsítés), ez azonban a kitűzött célnak csak kevesebb, mint 5%-a volt." Nemzeti Építésgazdasági Stratégia 2023-2027, létrehozta és kiadja: Építési és Közlekedési Minisztérium, 36. oldal

[51] Kaszás Gábor: Nem jöttek be a várakozások: inkább az olcsóbb, kevésbé energiahatékony ingatlanokat viszik, 2023.09.20., forrás: Index

[52] Illésné Szécsi Ilona előadásában hangzott el az Otthon Budapesten konferencián 2023 májusban

Energiaszegénység

Egy háztartást akkor nevezünk energiaszegénynek, ha az nem képes megfizetni a fűtés vagy az egyéb alapvető energiaszolgáltatások olyan szintjét, mely a tisztességes életminőséghez szükséges. Mindennapi életünk alapvető feltétele az otthonunkban felhasznált energia; ez biztosítja a világítás, a fűtés, a főzés és számos berendezés és használati tárgy működését. Aki nem engedheti meg magának, hogy elegendő energiához jusson, hátrányt szenved az élet számos területén is. A Habitat for Humanity honlapján olvashatjuk, hogy Magyarországon jelenleg nincs hivatalos definíciója és mérőszáma az energiaszegénységnek. Mivel a különböző országok adottságai és az elérhető adatok is nagyon eltérőek, az Európai Unió arra ösztönzi a tagállamokat, hogy helyi szinten határozzák meg és mérjék ezt a jelenséget. A fogalom tisztázatlansága és mérhetőségének bizonytalansága miatt hazánkban rejtve maradnak azoknak az állampolgároknak a nehézségei, akik kénytelenek egyedül megbirkózni ezekkel a problémákkal. Az energiaszegénység a lakhatási szegénységgel szorosan összefüggő probléma, hiszen nagyon magas azoknak a száma, akik a megemelkedett bérletidíjak mellett nem tudják fizetni a szintén emelkedő közmű számlákat. A rejtett energiaszegénység azt jelenti, hogy aki ilyen helyzetbe került nem fűt, hanem inkább fázik. Ez az adat egyáltalán nem jelenik meg a rendszerben, hiszen aki nem fogyaszt, egyszerűen nem fizet. Ez a negatív spirál egészségkárosodáshoz vezet, majd a rossz egészségi állapot miatt a munkahely elvesztéséhez; egyre rosszabb helyzetbe taszítva ezáltal az embereket. Közép-kelet-Európai sajátosság, hogy sokan vannak, akik vagyonban gazdagok, de életvitelben szegények (pl. hatalmas nagypolgári lakások tulajdonosai, akik nyugdíjasként már kifűteni sem tudják örökölt lakásukat), ők azok, akik a felújításra sem tudnak költeni, így az épületállomány még rosszabb állapotba kerül.

Az energiaszegénységet 3 tényező befolyásolja

- háztartás jövedelme
- energiahordozók ára
- lakás állapota [52]

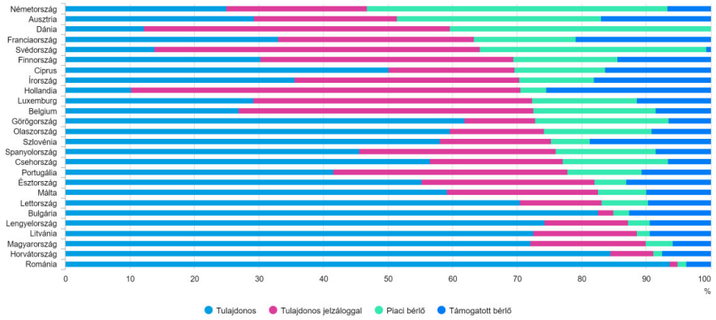
Nagyon előremutató kezdeményezés a témában a Budapest CARES program, amelynek első lépéseként megtörtént a budapesti lakásállomány felmérése. A reprezentatív felmérés 2023. október 13. és november 10. között zajlott közel 2000 interjúval. A kutatásból kiderült, hogy a lakosság 22,2%-a nem tud fűteni Budapesten! Ez óriási szám.

Berögzült kulturális adottságok, szokások

Hazánkban komoly problémát jelentenek bizonyos lakhatással kapcsolatos kulturális adottságok, szokások, berögzült elméletek. A tulajdonjoghoz való ragaszkodás, az ellenségeskedés, az osztozkodással kapcsolatos ellenérzések, az egyes társadalmi rétegek diszkriminációja mind akadályozzák a megfizethető bérlakásszektor kialakulását, hátráltatják a közösségi, szociális lakhatás ügyét.

Tulajdonfétis, a szociális bérlakások stigmatizáltsága

A hazai lakáspiacot elemezve fontos tény, hogy a magyarok csaknem 92%-a saját tulajdonú ingatlannal rendelkezik az Eurostat 2021-es adatai alapján. Ennél magasabb arány az Európai Unióban csak Romániában van (több, mint 95%), az uniós átlag 70% körül van, azonban Németországban csaknem fele-fele arányban van a bérleményben élők és saját tulajdonú ingatlannal bírók aránya.



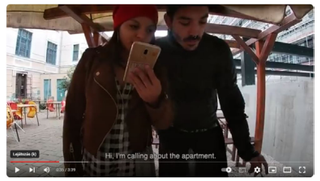
A tulajdonosok által lakott lakások aránya az EU tagországokban 2022-ben,
forrás: Eurostat, EU-SILC-felmérés

A budapesti lakosok 10%-a szívességi lakáshasználó, azaz családtagja vagy ismerőse lakásában él, ahol nem fizet bérleti díjat. A magántulajdonú lakásban élők nagyobb része nem önerőből jutott lakásához, hanem családi segítséggel vagy hitellel. Az összesen 68%-ot kitevő lakástulajdonosok negyede örökölte vagy ajándékba kapta a lakást, több mint harmada pedig hitelt vett fel a lakásvásárláshoz. Ezek az adatok megmutatják a lakáshoz jutás fő útjait: a magántulajdonú lakáshoz jutás elsősorban örökléssel és lakáshiteleken keresztül történik, és egyre szűkebb csoport tud saját erőből magántulajdonú lakáshoz jutni.

Látható tehát, hogy Magyarországon nagyon erős a "magántulajdon-fétis", erősen tulajdon-orientált ország vagyunk. Akkor is, ha rossz minőségű, kis alapterületű, rossz helyen van a lakóhely, akkor is inkább a saját tulajdont preferálják az emberek - mert ez ma Magyarországon a biztonságosabb választás.

A magyarok képesek stigmatizálni minden olyan lakóhelytípust, amely nem magántulajdonban áll és szociális alapon elérhető, illetve amelyekben a legszegényebb rétegek kénytelenek élni. Ellentétben Béccsel, ahol a a szociális bérlakás a megfizethető, méltó lakhatás szinonimája, Magyarországon a szociális bérlakás fogalma még mindig stigmatizált, megtűrt jelenség, a társadalmi lecsúszás jele, amely azt bizonyítja, hogy aki ilyen helyen él, "annyit is ér", nem rendelkezik saját tulajdonnal, vagyis olyan mértékű bevétellel, amelyből egy saját lakást, vagy házat finanszírozni tudna.

Ha szerepel a „szociális" a bérlakás szó előtt, az emberek fejében azonnal szükséglakások, a legrászorultabb társadalmi csoportok (szegények, cigányok, hajléktalanok) megsegítésére való legrosszabb állapotú, ideiglenes lakások jelennek meg. A csökkentett



[53] A videó az ELTE PPK Szociálpszichológia Tanszék és Közép-Európai Egyetem (CEU) közreműködésével, az „**Európai kisebbségek elidegenítő félreismerése**" (MisMiE) európai projekt keretében készült. https://www.youtube.com/watch?v=Wgl98QCtqJo&t=93s

komfortfokozatú, rossz minőségű lakás jelentette régen a szociális lakást, mert akkoriban, amikor az IKV kezelte ezeket, nem foglalkozott a lakások állapotával, azok kriminális állapotba kerültek. A magyarok számára homályos és rossz ízű a "szociális" szó fogalma, amely számukra a lakás árát, a bérlő etnikumát, vagy a minőséget jelölheti. Hogyan lehetne a rosszat és a megfizethetőt különválasztani?

A New Euopean Bauhaus 2023-ban felmérést végzett a régóban, amely szerint Budapesten volt a legalacsonyabb, 20% azoknak az aránya, aki el tudja képzelni, hogy hosszútávon bérlaskásban éljen.

A Periféria Központ kutatása alapján kimondható, hogy a már jelenleg is bérlői jogviszonyban élők sokkal nyitottabbak hosszú távon is bérlők maradni, amennyiben az kiszámítható és megfizethető lakhatást nyújt számukra. A lakásbérlést a magántulajdonnal rendelkezők egy része viszont határozottan elutasítja.

Diszkrimináció

Elsősorban a Fővárosban nagyon erősen jelentkezik a lakhatási diszkrimináció. Nemcsak a megfizethető bérlakások hiányoznak hazánkban, de egyúttal az olyan lakóhelyek is, amelyek kifejezetten az egyszülős családok, romák, kisállattartók, fiatalok, alacsonyabb keresettel rendelkezők, nyugdíjasok számára elérhetőek. Ezt a jelenséget elválasztanám a megfizethetőségtől, mert leginkább egy, az emberek fejében rögzült "szokás", hogy romáknak, kisgyerekeseknek, kisállatot tartóknak stb. nem adják ki a lakásukat. Ma Magyarországon "rendben van" kimondani, hogy "ha roma vagy, nem bérelheted a lakásomat" - tudhatjuk meg a Mindennapi akadályok: albérlet című rövidfilmből.[53] A diszkriminációs faktorok ráadásul kumulálódnak; egy roma számára, aki egyedülálló és gyereke van tulajdonképpen lehetetlen lakást találnia. Hiányzik az egyenlő bánásmód, amely ellen a hatóság sem képes fellépni; hiszen ez nem az ő feladatuk. De akkor mi lesz ezeknek az embereknek a sorsa?

Társadalmi szintű, mélyen gyökerező probléma a cigányok diszkriminációja, akik a legnagyobb számú etnikai csoport ma Magyarországon. Egyelőre úgy tűnik, az állam nem képes választ adni erre a kérdéskörre, pedig ez gazdaságilag is előnyös lenne, hiszen Budapest lakosságának közel 10%-a roma! Nagyrészük ugyanolyan fizetőképes, dolgozó állampolgár, mint a többi, lakást kereső ember. Ha kényszerűségből is, de elhivatottak abban, hogy munkát találjanak és ezért hajlandóak hátrahagyni vidéki otthonukat, hogy a fővárosban dolgozhassanak, ehhez viszont lakóhelyre lenne szükségük a munkahelyük közelében - amit a fent leírt okok miatt nem kaphatnak meg. Így függ össze a diszkrimináció a társadalmi mobilitás témájával is.

Éppen a legsérülékenyebb társadalmi csoportokból kerülnek ki azok az erőforrás-hiányos háztartások, bizonytalan lakhatási-helyzetűek, akiknek nincs stabil jövedelmük, erőforrásuk nem kapnak lehetőséget és ők azok, akik ingázni kénytelenek, hiszen diszkriminációs hátrányuk miatt nem kapnak megfelelő lakást a munkahelyük közelében.

Nyitottság hiánya az alternatív megoldásokra, merevség

Sajnos a politikai szereplők ellenállnak a bizonytalan kimenetelű bérleti konstrukcióknak, az alternatív finanszírozási és tulajdonosi struktúráknak. A civilszervezetek, a lakásszövetkezetek stb. bonyodalmat jelentenek számukra. Ők, mivel gazdasági emberek és nem "civilek", az egyszerű folyamatokat és a haszonszerzést tekintik prioritásnak. Minden, ami ennek lehetőségét nehezíti, zavart okoz, kerülendő a számukra. A mondás igazolódni látszik; a civil civilizál, a politikus politizál.

Kommunikáció

Hiányzik a szervezett és egyértelmű információáramlás, az emberek kénytelenek egymástól, a szomszédtól és a kivitelezőktől tájékozódni.

Klímaváltozás – Klímapolitika – épületek klímaadaptációja

Ha épületek hasznosításáról értekezünk, nem hagyhatjuk ki a klímaváltozás jelenségét, amelynek hatása már most nagyon erősen érezhető hazánkban, ezellen pedig csak kőkemény szabályozással, a revitalizációs folyamatok támogatásával lehet védekezni. Az uniós források remek lehetőséget adhatnak mindehhez, a kérdés Ámon Ada szerint, hogy hogyan tudjuk ezeket értékes dolgokra (levegőminőség, komfortfokozat növelése stb.) költeni ezeket a forrásokat és a közpénzeket? Klímavédelmet, lakhatást, alacsonyabb rezsit finanszírozunk, vagy azt választjuk, hogy az emberek lakhatási költségeit csökkentsük? Ezek mind infrastrukturális beruházások, tehát állami beruházások, az állam feladata irányt szabni nekik.

Bontott anyagok hasznosítása

A klímaadaptáció egyik legegyszerűbb módja, hogy nem építünk, hanem használjuk azt az épített infrastruktúrát, amely már rendelkezésünkre áll. Az épületszerkezetek és építési termékek élettartamának növelése a bontott anyagok hasznosításával lehetséges legegyszerűbben. Sajnos a hazai jogszabályok ezt egyelőre teljes mértékben lehetetlenné teszik, így a hazai épület adaptációk elesnek attól a lehetőségtől, hogy a környezetterhelés, a projekt karbon lábnyoma és a költségvetés kisebb lehessen annál a verziónál, amely jelenleg minden ilyen típusú fejlesztést jellemez; az új építőanyagok és szerkezetek beépítésénél.

Az építési-bontási hulladékok változatlan formában vagy átalakítás után történő újrahasználatának, továbbértékesítésének vagy más funkcióban történő továbbhasználatának feltétele a támogató szabályozási környezet és a kereslet-kínálatot segítő adatbázisok. A bontott anyag újrafelhasználásának és szabályozási környezetének kidolgozásával cél az építéshelyi szelektív gyűjtés, az értékesítés és az újrafelhasználás.

Környezeti, társadalmi és gazdasági szempontok

2. rész

Az első részben az épített környezetre, használaton kívül esett ingatlanállományra és a lakhatási válságra vonatkozó globálisan és specifikusan hazánkra jellemző állapotok feltárása után a második részben arra keresem a választ, miért fontos környezeti, társadalmi és gazdasági szempontból az üres épületek lakóépületekké történő alakítása és milyen lehetőségek rejlenek ezeken a területeken és hogyan állhat az építészet a környezeti regeneráció, a társadalmi egyenlőség és a gazdaságosság szolgálatában?

Bálna terasz,
forrás: Bálna terasz

1. TÉMAKÖR:

Környezeti szempontok

építészet a (környezeti) regeneráció szolgálatában



Seestadt aspern bécsi önkormányzati bérlakások,
tervező: Berger + Parkkinen and Querkraft Architekten,
fotó: Herta Hurnhaus,
forrás: Dezeen

Alkalmazkodás a klímaváltozás hatásaihoz

Hihetetlen mértékben nő a nagyvárosok lakossága, egyre nehezebb a természeti erőforrások elérése, egyre nagyobb a városokat érintő felmelegedés, rosszminőségű a levegő, csökken a zöldfelület és a biodiverzitás, romlik a lakosság egészsége és elöregedik a társadalom, a szegényebb rétegek egyre kevésbé képesek egészséges élelmiszerekhez hozzáférni. Ezekre a problémákra olyan átfogó megoldási stratégiákat kell kidolgozni, melyek hatékonyan segítik a növekvő populáció számára produktív, kiegészítő városi tájkép megtervezését. Eközben világszerte nagyon sok város küzd a kietlen, vagy alulhasznosított területek okozta problémákkal. Ezek a területek elpazarolt erőforrást és lehetőségeket jelentenek, amíg nem hasznosítják őket. Az alulhasznosított és kihasználatlan városi terek újrahasznosításával csökkenthető és észszerűsíthető a városok gyors növekedése.

A kontinentális klímaváltozás Budapest számára már most komoly problémát jelent! Az esztétikai minőség mellett a döntéshozóknak - akár ingatlanfejlesztők, akár önkormányzati vezetők, vagy politikai szereplők - ezt a szempontot is komolyan figyelembe kell venniük.



[54] **Vancouver városa** az egyik legjobb példa arra, hogyan lehet sikeresen ötvözni a klímaváltozáshoz történő alkalmazkodást egyéb szociális és gazdasági fejlesztéssel. A Greenest city action plan egy napjainkban is megvalósuló sokéves program, amelyről rengeteget lehet hallani manapság.

A városok sűrű beépítettsége, az egybefüggő burkolt felületek, a fekete aszfalt, az átszellőzés korlátozottsága, a csekély zöldfelületi arány és azok túlszabdaltsága, növényállományának nem megfelelő minősége mind hozzájárulnak a nyári időszak túlzott felmelegedéséhez, a hősziget, ill. hőkupola hatáshoz. Az élhető városi területeken a nagyobb lombkorona -borítottság, a többszintű növényállomány, a 15 foknál laposabb tetőkön a klíma-vagy zöldtetők, valamint a zöldhomlokzatok jelentősen csökkentik a felületek felhevülését. A vízfelszínek párolgása is hozzájárul a környezet hűtéséhez. Ezért ezek minél változatosabb beillesztése a városszövetbe nagyban elősegíti a hőszigethatás csökkenését, ugyanakkor növeli az alkalmazkodóképességet a klímaváltozás hatásaival szemben.[54]

A klímaváltozás hatásainak (hőség, aszály, extrém szél és csapadék, árvizek) enyhítésében is támaszkodhatunk magára az ökoszisztéma gyógyító erejére. Azonban az utóbbi évtizedek kizsákmányoló túlhasználata miatt a bioszféra mint ökológiai rendszer labilissá vált. A kibillent egyensúly visszaállítását, a természet regenerációjának elősegítését elsődleges feladatunknak kell tekintenünk, amennyiben az emberi élet számára továbbra is élhető, egészséges életteret szeretnénk biztosítani tájainkon. Ezért az épített környezet alakítójaként felelősségünk abban rejlik, hogy biztosítsuk az ökosztisztémák jóllétének feltételeit, megfelelő kiterjedési lehetőségét és optimális összetételét. Ez az épített környezet minden szintjén feladata az építőipar résztvevőinek.

Háromszintes brooklyn-i sorházi lakás passzív házzá alakítása, felújítása,
tervező: CO Adaptive,
fotó: Peter Dressel,
forrás: CO Adpative







Természetalapú megoldások

A különböző természetalapú megoldások kiváló eszközök az emberi tényezők környezeti hatáscsökkentéséhez, illetve a klímaváltozás lassításához. A tájregeneráció és a körforgáson alapuló vízgazdálkodás a talaj, a levegő és a víz minőségének javulását is eredményezik. A körforgásos szemlélet ugyanakkor megjelenik a természet inspirálta épületműködésben, a passzív energetikai megoldásokban vagy az anyaghasználatban is. Az innovatív, fenntartható módon, körkörös gazdasági szemlélettel előállított természetes anyagokkal (fa, kender, szalma) történő építés/felújítás/karbantartás, illetve az anyagok újrahasznosítása és a hulladékhasznosítás innovatív építési technológiákkal mind a természetes körforgást támogatják, ezáltal hozzájárulnak a klímaváltozás mérsékléséhez.

Amennyiben meglévő épületek ökoszisztémával harmóniában történő hasznosítása a célunk, ahol jelentősen szeretnénk növelni a lakók életminőségét nem hagyhatjuk figyelmen kívül a természeti környezettel egységben történő, rendszerszintű zöld megoldások együttes alkalmazását. A szellőzés, az árnyékolás, a szennyvíztisztítás, a csapadékgyűjtés- és hasznosítás, az egészséges lakókörnyezet biztosítása mind lehetséges természetalapú megoldásokkal - ezeket azonban célszerű egymással összefüggésben tervezni, ha valódi eredményt szeretnénk elérni. Ide tartoznak a következők: zöldfelületek az épületen kívül és belül (tetők, homlokzatok, falak), napenergia hasznosítása, esővíz gyűjtése, tisztítása, tárolása és hasznosítása (öntözés, wc öblítés), növény-alapú szennyvíztisztítás, gravitációs szellőzés (pl. Venturi torony). Ezek a megoldások az egyéb energiahatékony gépészeti megoldásokkal, hőszigeteléssel, az épület energetikai és üzemeltetési hatékonyságát növelő eszközökkel egységben érvényesülnek igazán.

A csapadék kezelés különösen fontossá vált az elmúlt évek során. Hazánkban ma is az esővíz minél hatékonyabb elvezetése a gyakorlat, pedig a klímaváltozás miatt a lehulló csapadék éves eloszlása egyre szélsőségesebb, ám azt az elégtelen zöld-és kékfelületek sem csillapítani, sem befogadni, sem elvezetni nem tudják azt. Az aszályos időszakokban pedig nagy szükség lenne az elvezetett, kárba veszett csapadékra. Rendszerszintű, komplex, holisztikus megközelítésű tervezésre van szükség. Alkalmassá kell tenni a városi tájat, az épületeket az esővíz gyűjtésére és tárolására, így a vezetékes öntözővíz-használatot nélkülözni, vagy jelentősen csökkenteni tudjuk.

Az ivóvízkészletek fogyása miatt a víz épületen belüli felhasználásának hatékonysága is tudatos tervezői, beruházói hozzáállást kíván. A mindennapi tevékenységünk során elhasznált szürke -és feketevíz körforgásban tartása (pl. a növények és a talaj általi biofiltrációs, bioremediációs tisztítása után öntözésre használni) támogatja a természetes vizek regenerációját a vízkivétel és az emberi környezeti terhelések (antibiotikumok, hormonok, nehézfémek stb.) csökkentésével.

A gyakorlatban a természet-alapú megoldásoknak számos válfaja létezik: zöldfalak, városi erdők, vizes élőhelyek, közösségi kertek, városi parkok stb. Ami igazán különlegessé teszi őket, hogy nem csak élőhelyet biztosítanak, hanem szabályozzák a mikroklímát, tisztítják a levegőt, a vizet és a talajt, táplálékot és energiát biztosítanak, és értékes rekreációs, edukációs és közösségi terekként is funkcionálnak. [55]

Az általam bemutatott tervek képviselik a fent leírt elemek alkalmazását, a környezethez való kapcsolódás lehetőségét (jobb életminőség), egy magasabb minőségű lakóhely létrehozását, a környezeti értékek megóvása és helyreállítása mellett.

[55] Bukovszki Viktor, Qingchang He: **Természet-alapú megoldások az építészetben és a várostervezésben** 1. rész: Természettel építeni – szükség vagy kötelesség?, Építészfórum, 2021 07. 15. https://epiteszforum.hu/termeszet-alapu-megoldasok-az-epiteszetben-es-a-varosterve-zesben-1-resz-termeszettel-epiteni--szukseg-vagy-kotelesseg



Növényi szennyvíztisztító,
tervező, forrás: Biopolus

Leiden noord városrészfejlesztés,
tervező, forrás: Stipo







EVA-Lanxmeer,
fotó: Jérôme Pidoux, Benjamin GRILLET,
forrás: Collectif argos



Meglévő épületek hasznosítása (Sustainable adaptive reuse, upcycling, fenntartható–értékteremtő újrahasznosítás) *– környezeti szempontból*

A lakosságszám csökkenésének[56] ellenére továbbra is nő az építési kedv az. ún. földfogyasztás; az erőteljes urbanizáció, az agglomerációs területek növekedése, az intenzív zöldmezős beruházások (lakóparkok, szolgáltató és ipari parkok) sokasodása a termőterületek és zöldfelületek vészes fogyatkozásához vezet. [57] [58] Meglévő épületállományunk (a barnamezős területeket beleértve)[59] hasznosítása a fenntartható területhasználat egyik módja, amely segít csökkenteni a beépítésre szánt területek felélését, a meglévő infrastruktúra hasznosításával elkerüli azok kiépítésének szükségességét. Csökkentik az energia- és az erőforráspazarlást, hiszen jóval kisebb mértékben van szükség bontásra és építésre, mint egy zöldmezős beruházásnál. Mivel ezek az épületek a már meglévő városi szövet részei, csökken az autóhasználat szükségessége, így a légszennyezés mértéke is. Ha a meglévő épületet a helyben, vagy a környékről származó bontott anyagok hasznosításával alakítjuk át nemcsak az épületek, építőipari alapanyagok és termékek élettartamát hosszabbítjuk meg, hanem lényegesen csökkenthetjük a beépített új anyagok előállításához és szállításához szükséges befektetett energiahasználatot, a környezeti terhelést, csökken a lebontásához szükséges energiamennyiség és a bontásból eredő hulladéktermelés is. Az épületek hasznosításával nem veszítünk zöldterületeket, így azok ökológiai gazdagsága is megmaradhat.

Egy meglévő épület jelentős beépített karbonnal (embodied carbon) rendelkezik. Újrahasznosítása, azaz új funkcióval való megtöltése, felújítása vagy átalakítása a járulékos energiafelhasználás és az épület teljes életciklusa szempontjából összességében kedvező.[60] Az új építések helyett a meglévő épületek hasznosítását értékeli és ösztönzi a zöld minősítési rendszerek elterjedése is az épületek teljes életciklusra történő értékelése által (építés, működtetés, felújítás, átalakítás, bontás, újrahasznosítás).

Az épületek hasznosításával meghosszabbítjuk annak életciklusát, amely mindenképpen üdvös a bolygónkat kímélő, körforgásos szemléletmódra való áttérés esetében. A cél az épületek hosszabb élettartamának elérésére, az alkalmazkodóképesség és a javíthatóság elérése, az életciklus végén pedig bontás helyett az épületrészek és építési anyagok szétszerelhetőségére és újrahasznosíthatóságára is gondolhatunk már a tervezés során.

[55] Bukovszki Viktor, Qingchang He: Természet-alapú megoldások az építészetben és a várostervezésben 1. rész: Természettel építeni – szükség vagy kötelesség?, Építész-fórum, 2021 07. 15. https://epiteszforum.hu/termeszet-alapu-megoldasok-az-epiteszetben-es-a-varostervezesben-1-resz-termeszettel-epiteni--szukseg-vagy-kotelesseg

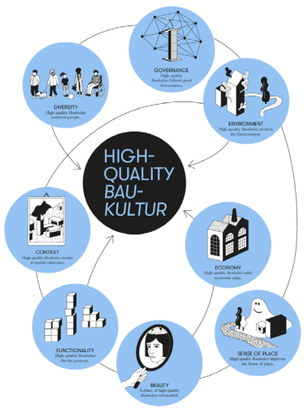
[56] A KSH által végzett legutóbbi népszámlálás adatai alapján 2022. október 1-én Magyarország népessége 9 603 634 fő volt, amely az előző, 2011-es adatokhoz képest 334 000 fővel csökkent. 1980-ban ez a szám 10 709 463 fő volt. Bővebben ld. https://nepszamlalas2022.ksh.hu/eredmenyek/vegleges-adatok/kiadvany/

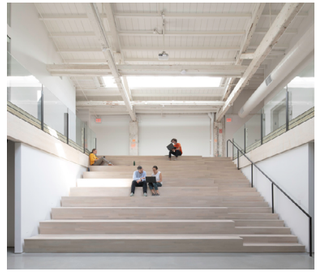
[57] 2019-es KSH-adatok alapján az épített környezet javára a földművelés alól kivett terület mára az ország 21,3%-át tesz ki. In KSH (2020). Magyarország, 2019. p. 84. https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/mo/mo_2019.pdf

[58] Ez az adat 1990-ben 11% volt. Bővebben ld. KSH. 19.1.1.8. Magyarország földterülete művelési ágak szerint (1853–2023). Összefoglaló táblák (STADAT). https://www.ksh.hu/stadat_files/mez/hu/mez0008.html

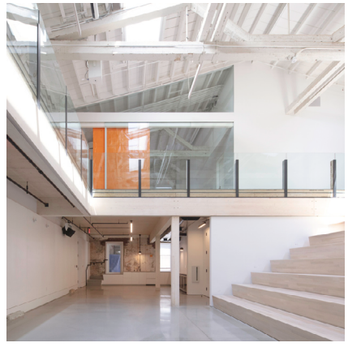
[59] Bővebben ld. 2023. évi C. törvény a magyar építészetről. 9. §

[60] A felújított épületek működésük során több CO_2-t bocsátanak ki, mint az új épületek, ugyanakkor mintegy negyven százalékkal kevesebb szürke üvegházhatású gáz kibocsátásáért felelősek, mivel ezek nagyrészt az építés során keletkeznek / **Davos Declaration -Environment Eight criteria for a high-quality Baukultur–the whole story.** (2021, p. 29). Swiss Federal Office of Culture. (A dokumentum szerzőjének saját fordítása.)



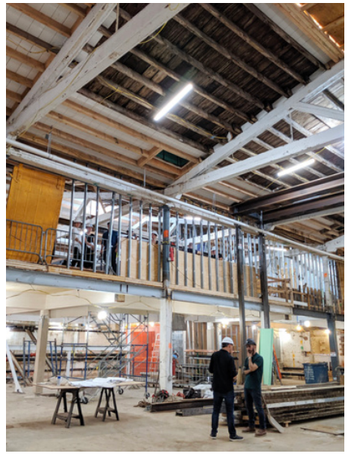








E131, Mercury store,
tervező: CO Adaptive,
fotó: Naho Kubota,
forrás: CO Adaptive







Brüsszeli raktárépület átalakítása négyszintes társasház és co-working térré,
tervező: Hé! architects,
fotó: Tim Van de Velde, forrás: Dezeen

Anyagújrahasznosítás

A másodlagos nyersanyagok, azaz az építési és bontási hulladékok építési alapanyagok formájában történő hasznosítása Magyarországon még nem terjedt el széles körben, bár Európa egyes országaiban ezek felhasználása nem egy esetben jövedelmező iparággá vált. Az elmúlt 20 évben hazánkban is nőtt az anyagában történő újrahasznosítás[61] mértéke, amely leginkább az útépítések során feltöltésként elhelyezett bontási hulladék hasznosításnak köszönhető. Épületek körében az újrahasznosítás még nem vált gyakorlattá, amelynek okai többek között a bontott anyagokra vonatkozó szabályozási környezet hiánya és az építési gyakorlat lineáris szemléletében keresendő.

A bontásból származó építőanyagok visszaforgatására, az építészetben történő újrahasznosítására, vagy másodlagos nyersanyagok innovatív felhasználására számos hazai példát tudunk felsorolni (pl. Re-built Glass projekt, újrahasznosított beton stb.)



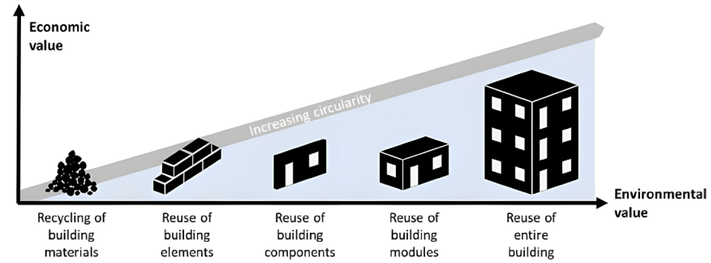
Az építőanyagok terén rendelkezésünkre álló lehetőségek:

- A meglévő épületállomány tudatos, innovatív újragondolása (Rethink) a legkörnyezettudatosabb megoldás.
- Meglévő anyagok újrahasznosítása (Recycle) a legegyszerűbb és legismertebb eljárás, pl. a nagyobb betonépületek bontásánál keletkező hulladék felhasználása útépítésnél vagy burkolatok előállításánál.
- Meglévő anyagok újszerű használata, újragondolása (Reuse, Rethink). Régóta alkalmazott, tradicionális anyagokat is használhatunk újszerűen anélkül, hogy speciális technológiákat vennénk igénybe. Innovatív és helyettesítő magyar építőanyagok és termékek a kender, a szalma, a vályog és a nád.
- Meglévő, tradicionális építőanyagok új technológiákkal történő hasznosítása (Rethink). Egyre több izgalmas hazai példája ismert, pl. a 3D vályognyomtatás és a táblásított szalma - hőszigetelés. Innovatív és helyettesítő magyar építőanyagok és termékek pl. a szuperválygo és az agyagalapú vakolat.[62]

Re-Built glass; Deák Zsuzsa építészeti üveget készít újrahasznsosítással

[61] Ld. a készülő Nemzeti Építésgazdasági Stratégia 2023-2027 ÉKM-dokumentum vonatkozó fejezetét, 10. cél.

[62] Ld. a készülő Nemzeti Építésgazdasági Stratégia 2023-2027 ÉKM-dokumentum vonatkozó fejezetét a magyar innovatív és helyettesítő építési alapanyagokról és termékekről



Az építőanyagok újrahasznosítási fokozatai,
forrás: Leonora Charlotte Malabi Eberhardt

[63] Ten best examples of circular economy in the built environment

[64] UN 17 sustainable development goals

Anders Lendager a körforgásos építészet[63] nagymestere. Ő tényleg olyan szinten veszi komolyan az építőanyagok hasznosítását, hogy az általa tervezett óvodában (The swan project) az előzetesen a telken álló épület elbontása után annak teljes anyagállományát ott helyben újrahasznosították teljesen más struktúrában. A nagyon bonyolult tetris-ezés eredménye egy, a korábbinál sokkal jobban használható és jobban működő, szerethető épület. A tervezés során alapanyag katalógust készítettek, amelyet más munkákhoz is jól lehet használni. A Karstadt Re-Parked projektben parkolóházból high-end hotel épült. Az elbontott épület anyagait hasznosítva egy izgalmas mixed-use fejlesztés született, amely a környék emblematikus épülete lett, új identitást adva annak. Anders nagyon szigorúan veszi figyelembe az ENSZ 17 fenntarthatósági szempontjait[64], ezekből gyúrt tervezési szempontokat, így született a UN17 village épülete. Tervezési alapelvei a következők:

- Tervezzünk szétszerelésre és újrahasznosításra
- Tervezzünk minimális a környezetet minimálisan terhelő anyagokkal.
- Tervezzünk a hasznosítás és újrafelhasználás érdekében
- Gondolkozzunk körkörös városi rendszerekben

Munkáit részletesebben a Szemléletmódváltás az építőiparban, építészetben - építész szerepe című részben mutatom be, ugyanúgy, ahogy a COAdaptive, a MAD arkitekten és a Kjellander Sjöberg vonatkozó munkáit.





Svanen, óvoda,
tervező: Lendager,
fotó: Rasmus Hjortshøj,
forrás: Lendager





H431-Recycled Content Apartment,
tervező: CO Adaptive,
fotó: Peter Dressel,
forrás: CO Adaptive

A lakóhely egészségre gyakorolt közvetlen hatása

természetes anyagok, kapcsolódás a természettel

„Az építészet egy eszköz arra, hogy az emberi életet jobbá tegyük.” [65]

Anna Heringer [66]

Ha épületek adaptációjában gondolkodunk, érdemes azok egészségre gyakorolt hatását is vizsgálni.

A modern ember életének akár 90%-át beltérben tölti el, így különösen fontossá váltak az egészségi állapotát, a közérzetét és a szellemi tevékenységét meghatározó épülettulajdonságok. Az épületek fizikai sajátosságai közvetlen hatással vannak az ott tartózkodók életminőségére, ezért az építészeknek komoly felelősségük van a tervezésben. „Az építésben a fenntarthatóság az új wellness. Az a cél, hogy az épített környezetet fizikailag egészségesebbé tegyük az emberek számára” – nyilatkozta nemrégiben Jonathan Penndorf[67], az American Institute of Architects fenntarthatósági tanácsadója.

A betervezett, majd beépített anyagok esetében a természet-alapú megoldások a legjobbak; a természetes építőanyagok nemcsak használatuk alkalmával, hanem előállításuk során is jóval kevésbé terhelik a környezetet és az élőlények szervezetét. A napfény, a természetes megvilágítás, a beltéri, vagy kültéri növényzet látványa, érintése is kapcsolódást jelent a természettel, amely nagymértékben növeli fizikai és mentális jóllétünket. A növények felületükkel párologtatnak és megkötik a port, ami tisztítja a városi levegőt. A „tervezés az egészségért” szemlélete szerint az épület biztosítja, hogy a felhasználó a jó arányú terekben jobb beltéri levegő mellett tisztább vizet igyon, mentesüljön a hangszennyezéstől, egészséges legyen számára a beltéri páratartalom és hőmérséklet, a természetes világítás vegye körül, sőt a mozgás és az egészséges táplálkozás lehetősége is biztosított legyen számára.[68]



Co-housing hat család számára egy antwerpeni rendőrállomás épületéből,
tervező: Polygoon architektuur,
fotó: Stijn Bollaert, forrás: ArchDaily

[65] Heringer, A. (2020). Közösség(i)építés. Metszet, 2020. (4), p. 20. https://epa.oszk.hu/03500/03575/00014/pdf/EPA03575_metszet_2020_04.pdf

[66] Anna Heringer (1977-) építész, különösen a földépítészet és a fenntarthatóság specialistája

[67] Howard, B. C. (2017.02.14.). 5 Surprising Ways Buildings Can Improve Our Health. National Geographic.
(A dokumentum szerzőjének saját fordítása).
https://www.nationalgeographic.com/environment/article/surprising-ways-green-buildings-improve-health-sustainability

[68] Így jött létre a főként fenntarthatósági szempontokra fókuszáló BREEAM-és LEED-rendszerek kibővítéseként a nemzetközi WELL Building Standard, amely mindezeket a törekvéseket foglalja egységbe.

A jó lakókörnyezet

A jól működő lakókörnyezet támogatja a mindennapi életet és ösztönzi a fenntartható életformát. A kompakt, sétálható környék a felhasználási módok és létesítmények jó arányú elhelyezésével redukálja az erőforrás -igényt (földterület, energia, víz, közlekedés), valamint támogatja az egyéni és közösségi egészséget, jóllétet. Mindezek eléréséhez hatékonyan használja a földterületeket, fenntartja a természetes ökoszisztémákat, minimalizálja az árvizek kockázatát és lehetséges hatását, csökkenti a túlmelegedést és a légszennyezést. Lehetőséget és teret ad az aktív közösségi élet számára, így az itt élők mélyebben kötődnek egymáshoz, ezáltal ezekhez a lakóhelyekhez.

Mivel ezek a vegyes felhasználású terek olyan eltérő korú, társadalmi helyzetű, foglalkozású és képességű embereket is összekötnek, akik egyébként nem találkoznának egymással, segítik a szociális interakciót, ezáltal erősítik a társadalmi kohéziót.

Melyek azok a tulajdonságok, vagy jellegzetességek, amelyek ha teljesülnek, igazán jó lakókörnyezet és élőhely jön létre, ahol mindenki szívesen él? Hogyan válhatnak az újjáéledő épületek, vagy épületcsoportok olyan új lakókörnyezetekké, mikroközösségekké, amelyek képesek tágabb környékükre is intenzív jótékony hatást gyakorolni? Gondolkodhatunk az új élőhelyekről úgy, mint egy nagyon kis léptékű kompakt város.

Épületek értékteremtő újrahasznosításakor ugyanazokat a szempontokat vehetjük figyelembe, mint egy 15-perces, kompakt város tervezésekor; ezek előnye a fenntartható településszerkezet, amely ideális kihasználtságot mutat, megfelelően sűrű és kompakt, továbbá elegendő rekreációs és zöldfelülettel rendelkezik. Ezáltal elkerülhető a túlzott egyéni mobilitás, a hosszú útvonalakon történő ingázóforgalom és a környezettel való kapcsolat hiánya. Így biztosíthatjuk a rendelkezésünkre álló terület fenntartható használatára való törekvést, a közösségek számára gyalogosan is elérhető mikrokörnyezetet, a lakókörnyezet identitásának megőrzését és kialakítását, valamint a természethez és egymáshoz való kapcsolódás lehetőségét.

CPH village mobil diákszálló újrahasznosított konténerekből,
tervező: Effekt arkitekter,
fotó: Andreas Raun,
forrás: Argency





Co-housing hat család számára egy antwerpeni rendőrállomás épületéből,
tervező: Polygoon architektuur,
fotó: stijn bollaert,
forrás: ArchDaily





2. TÉMAKÖR:

Társadalmi szempontok

építészet a társadalom, az egyéni és közösségi jóllét szolgálatában



KOLLAB,
tervező: Paradigma Ariadné,
fotó: Zombori András,
forrás: Forbes

„Az ember belső lelki igénye a közösségben való létezés." [69]

Balázs Mihály

Azok az épített terek a legmagasabb színvonalúak, amelyek képesek lehetőséget adni az interakcióra, a közösség létrejöttére, az egymással való kapcsolódásra. A jó épületek elősegítik a társadalmi befogadást azzal, hogy biztosítják a kiegyensúlyozott és vegyes, azaz mindenki számára megfelelő és elérhető város- és épületrészek kialakítását.

A jelenkor embere az egyszerre globalizált és atomizált társadalomban nem képes egyéni szinten felvenni a harcot a globális problémákkal, de gyakran még a saját, hétköznapi életét érintő gondokkal sem. Társadalmunkban jelentős mértékű az elmagányosodás és az emiatt kialakuló mentális problémák. Kutatások bizonyítják, hogy az erős és pozitív kapcsolatokkal rendelkező emberek boldogabbak, egészségesebbek és tovább élnek. A biztonságos és felelős közösségek alkotják az egészséges társadalom alapjait, amelynek tagjai azt érzik, hogy számon tartják, ismerik és elismerik őket.

[69] Balázs, M. (2019). Közösségépítés: középpontban az alkotó. In Közösség és építészet. Műcsarnok Nemzeti Építészeti Szalon szöveggyűjtemény

[70] AIA Framework for design, Design for well-being fejezet

[71] A KSH adatai szerint 2023-ban a hazai öregedési index 141,5%. Ld. KSH. Fiatalok és idősek. (STADAT) https://www.ksh.hu/fiatalok-es-idosek?lang=hu

[72] In Amréus, L., Bouche-Florin, L-É., De Francesco, G., Koch, U., Nagel. R., Rezac, V., Selfslagh, B., Spanžel, Š., Warr, A., Lavenir, M-L., Schwalfenberg, C., Bräker, L., Martin, O., Mekacher, N., Haas, C. & Müller, B. (Eds.), (2021). The Davos Baukultur Quality System. Eight criteria for a high-quality Baukultur–the whole story. Diversity . p. 35. Swiss Federal Office of Culture. (A dokumentum szerzőjének saját fordítása.). https://davosdeclaration2018.ch/wp-content/uploads/sites/2/2023/06/2022-05-27-083053-dbqs-the-whole-story-en.pdf

[73] Somogyi Krisztina

Az AIA (American Institute of Architects) által kidolgozott építészeti irányelvek szerint az épített környezetben három összetevő segíti elő az emberek jóllétét:

- egészséges környezet (egészség, kényelem, biztonság)
- inkluzivitás (accessibility)
- identitás, közösséghez tartozás [70]

Vagyis az emberek életszínvonalát és életminőségét döntően befolyásolják a megfelelő árú és minőségű lakóhelyekhez, illetve a szolgáltatásokhoz, közösségekhez való hozzáférés.

Meglévő épületek átalakítása, hasznosítása esetében lehetőség adódik olyan tervezési szempontok beemelésére, amelyekkel alkalmassá tehetjük az épületet arra, hogy a legújabb elvárásoknak is megfeleljenek. Ezek a szempontok a leendő felhasználók és a környékbeli közösség érdekeit képviselik, amelyek ma már nélkülözhetetlenek, ha épített terekről gondolkodunk. Ilyen a társadalmi fenntarthatóság szempontja is. Az épített környezetnek alkalmazkodnia kell az egyre rétegezettebbé váló társadalom újonnan fellépő igényeihez és elvárásaihoz (home office, internetes lefedettség, munkahely-elérés, generációk igényei, tömegturizmus, diverz csoportok szükségletei stb.). [71]

A 2018-as Davosi Nyilatkozatan a következőket olvashatjuk: „A magas színvonalú építési kultúra (Baukultur) összeköti az embereket. A magas színvonalú építési kultúra tükrözi és elősegíti a befogadó társadalom kialakulását, valamint ösztönzi a vegyes használatot, megkönnyítve az interakciót és a közös felelősségvállalást, amely társadalmi és térbeli kohézióhoz vezet." [72]

A minőségi design és építészet képezi az egyenlőségen alapuló társadalmi befogadás alapját, eszközei alkalmasak az emberi méltóság és az önálló cselekvés előmozdítására. Olyan helyeket és tereket hoz létre, amelyek egészségesek, elősegítik a jóllét és a társadalmi integráció megvalósulását.

Olyan értékrendről van szó, ahol az egyén érdekei mellett a közösség és közös tér érdekei is megjelennek mint érték. [73]

Annabel Rotterdam, ipari területből átalakított szórakozóhely,
tervező: ZUS,
forrás: ZUS



Társadalmi fenntarthatóság

Újkeletű az építészethez szorosan kapcsolódó társadalmi fenntarthatóság fogalma, amely az emberközpontú szemléletet az egyéni léptéken túlmutató, közösségben való gondolkodással egészíti ki. A társadalmi fenntarthatóság röviden azt jelenti, hogy a társadalom minden rétege számára elérhetővé tesszük azokat a javakat és szolgáltatásokat, amelyek a jóllét alapját képezik, köztük a minél több ember számára elérhető árú és minőségű, méltó lakóhelyet. A fenntarthatóság ugyanis megkérdőjeleződik, ha a fejlődés lehetősége csupán szelektív módon valósul meg, és léteznek olyan társadalmi csoportok, amelyek nem képesek a célul kitűzött alapvető szükségleteiket fedezni. A fizikai terek és a társadalmi környezet tervezése szoros összefüggésben kell, hogy álljon egymással. Ezt a társadalmi és kulturális életet támogató infrastruktúrával, a szociális jóléttel és a polgárok bevonását szolgáló rendszerekkel érhetjük el. Ez a tervezési mód segíthet a társadalmi, gazdasági különbségek kiegyenlítésében, a szegregáció csökkentésében, ezáltal egy méltányosabb társadalom megvalósításában.[74] Kiindulási alapja, hogy a jól megtervezett épített környezet segíti egy adott közösség együttélését, valamint fizikai és szellemi szinten is hozzáadott értéket teremt. Ehhez a közösségen belül létező egyén komfortszintjének fenntartása mellett megfelelő közösségi terekre, átgondolt funkciópalettára, kapcsolódási pontokra és hozzáférésre van szükség. Korunkban, amikor növekszik az urbanizáció és egyre nagyobb tömegek zsúfolódnak össze a korábbival megegyező méretű területeken, ha a környezetünk szempontjait figyelembe véve nem jelölünk ki új beépítendő területeket, hanem a meglévő épületeket hasznosítjuk, mind lényegesebbé válik a társadalmi fenntarthatóság fogalma.





[74] Ld. ADEC ESG (n.d.). What is Social Sustainability? https://www.adecesg.com/resources/faq/what-is-social-sustainability/

Valyo Rakpart és Szabihíd,
forrás: Valyo

Befogadó (inkluzív) épület, erős közösségek

Ha lehetőségünk nyílik meglévő épületeket hasznosítani, érdemes az univerzális tervezés szempontjai szerint átalakítani az épületet. A jóléti társadalomban az életminőség javulását mindenki számára egyenlő arányban kell biztosítani. A tervezői világban lassan alapelvvé válik az akadálymentességen túlmutató egyetemes tervezés (Universal Design) szemlélete is. Az univerzális tervezés olyan termékek létrehozására vonatkozik, amelyek sokféle képességgel, fogyatékkal és egyéb jellemzőkkel (kor, nem, mentális különbözőségek stb.) rendelkező ember számára egyformán hozzáférhetők, használhatók és akadálymentesek. Az épületek kialakítása során ez azt jelenti, hogy senkit nem érhetnek az életminőségét negatívan befolyásoló tényezők. [75]

A Commission for Architecture and the Built Environment (CABE) szervezet szerint a jól megtervezett befogadó helyre az alábbi szempontok érvényesek:

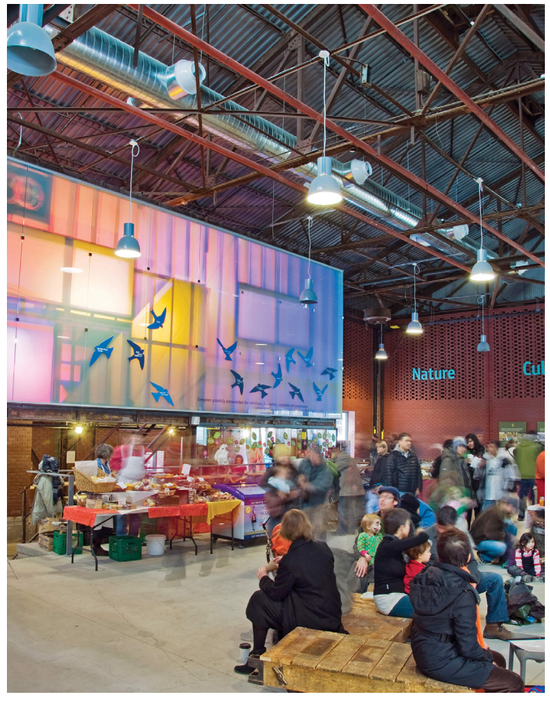
- inkluzív: mindenki számára biztonságosan, könnyen, méltósággal használható
- reszponzív: a használók igényeiből indul ki, arra folyamatosan reagál
- flexibilis: különböző emberek különbözőképpen használhatják
- kényelmes: mindenki erőfeszítés és a kirekesztettség érzése nélkül használhatja
- elfogadó: minden ember számára egyformán használható, korra, nemre, képességre, etnikumra, életkörülményre való tekintet nélkül
- befogadó: korlátozó, egyes embereket kizáró elemek nélkül épül
- realista: felismeri, hogy egy megoldás nem lehet mindenki számára megfelelő, ezért többet ajánl fel

[75] AIA (n.d.). Design for Equitable Communities. https://www.aia.org/showcases/6082410-design-for-equitable-communities

Evergreen Brickworks, Toronto,
(bal oldali kép)
generáltervező: architectsAlliance,
fotó: Holcim Foundation
forrás: Evergreen Brickworks

Pannka part játszóház és közösségi tér,
(jobb felső kép)
tervező: Archikon,
fotó: Danyi Balázs,
forrás: Archikon

Csillagvirág református óvoda,
(jobb alsó kép)
tervező: Archikon,
fotó: Danyi Balázs,
forrás: Archikon







A közösség ereje

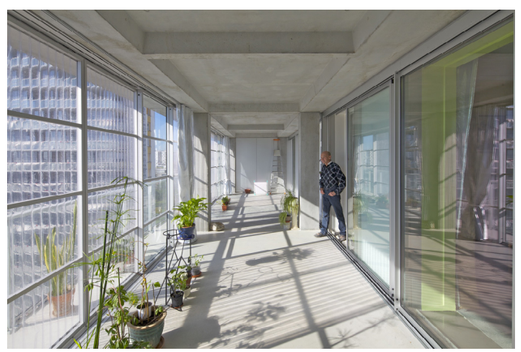
Közösségi (participatív) tervezés és kivitelezés

Az közösségalapú és reszponzív tervezés akkor valósulhat meg leginkább, ha a leendő felhasználóknak van lehetősége formálni leendő lakóhelyüket. Az egyenlőséget és a társadalmi integrációt segítő épített környezet kialakításának előfeltétele, hogy a tervezés reális, helyben jelentkező igények alapján valósuljon meg. Fontos tehát a megelőző kutatómunka és az adott közösség bevonása, akár több tervezési munkával. A világon egyre több helyen valósul meg a helyi közösség bevonásával, participatív tervezéssel megvalósuló épített környezet. A nyitott és interaktív designkultúra mindenki számára lehetőséget biztosít arra, hogy részt vehessen saját lakókörnyezetének alakításában. A felhasználók bevonása, a networking és a közös, interdiszciplináris tervezés a biztosíték arra, hogy a várostervezésben és az építészeti pályázatokon a lakosság valódi és helyspecifikus igényei megjelennek egy adott terület fejlesztési szempontjai között.

A kollaboratív, illetve a lakók által befolyásolt egyéb kivitelezési modellek alternatívát nyújtanak a befektetők részéről kontrollált lakásstruktúrákra is. A leendő felhasználók így már a tervezési szakaszban irányíthatják az életterük kialakítását, hiszen reflektálnak az igényeikre, az életvitelükre, valamint a különböző gazdasági és társadalmi változásokra.[76] Legkedvesebb példáim a DeFlat Kleiburg lakóépület transzformáció, valamint Lacaton et Vassal hatalmas társasházfejlesztései, amelyet a Jógyakorlat fejezetben részletesen bemutatok. Mindegyik lényege, hogy hatalmas, nagyon elavult épületeket, rossz lakásokat egyszerű eszközökkel, minimális beavatkozással emeltek sokkal magasabb színvonalra. A lakások teraszokat, nagyobb tereket kaptak, kényelmesebbek lettek, az egész épület jobban használható, a közterület felé is nyitottabb lett.







[76] Ld. Finnish Government Helsinki (2022). Towards Sustainable Architecture. Finland's National Architectural Policy Programme 2022–2035. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/164413/VN_2022_62.pdf?sequence=1&isAllowed=y

DeFlat Kleiburg, (felső kép)
tervezők: NL Architects, Rappange and Partners, XVW architecture,
fotó: Stijn Brakkee,
forrás: NLArchitects

Általános iskola tervező: CAN architects,
(jobb alsó kép)
fotó: Alex shoots buildings,
forrás: CAN architects

530 lakásos társasház átalakítása,
(bal alsó kép)
tervező: Anne Lacaton & Jean-Philippe Vassal with Fréderic Druot and Christophe Hutin architects,
fotó: Philippe Ruault,
forrás: ArchDaily

A részvételi tervezés önmagában lehetne egy disszertáció témája; ebben az írásban csak megemlítésre szorítkozom. Szerencsére mostanra sok szervezet és tervezőiroda alkalmazza ezt a tervezői módszertant, Tihanyi Dominika és az Újlrány csoport munkái első helyen említendők, de a MOME Szociális Design Hub-jában is sorra keletkeznek a különböző típusú közösségek bevonásával történő tervezési, fejlesztési projektek. Józsefvárosban szintén nagy gyakorlata van a helyi közösség megszólításának, a lakosság igényeinek a közterületek fejlesztésére vonatkozó terveibe való integrálásának. A Révő példaértékű munkájának eredményei sorra nyílnak meg a nagyközönség számára. Ezek a projektek nagyon sokat jelentenek a város élményalapú és közösségi fejlesztésében; az átadott utcaszakaszok mostanra a józsefvárosiak kedvenc találkozóhelyei, szabadtéri nappalijai lettek. A Déri Miksa utca, a Vígabb utca, a Bacsó Béla utca mellett a mikroparkok és a Józsefvárosi lakásügynökség is mind szép példái a taktikai és közösségi városfejlesztésnek.

Révő taktikai urbanizmus,
(jobb felső 3 kép)
közösségi bevonással létrejövő projektjei,
forrás: Révő







Teleki tér közösségalapú revitalizációja,
(bal 2 db kép)
tervező, forrás: Újlrány csoport





Arkt művészeti ellátó,
(legalsó kép)
tervező: Arkt építész stúdió,
forrás: Arkt



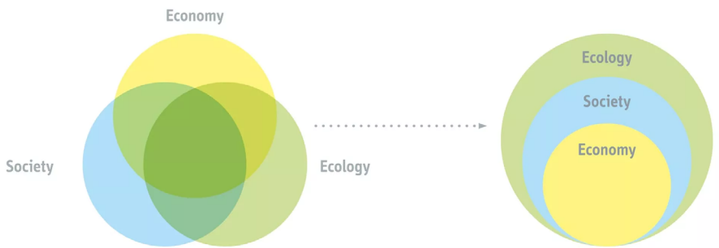
3. TÉMAKÖR:

Gazdasági szempontok

A hazai ingatlanpiac rendkívül piacorientált. Ahogy erről részletesebben írtam az első részben, a hazai lakhatási válságnak ez az egyik kiváltó oka. Úgy gondolom azonban, ha szeretnénk változást elérni a hazai viszonyok között, az ingatlanpiacot meghatározó szereplőket kell megszólítanunk, akik esetünkben ingatlanbefektetők, tulajdonosok és politikai döntéshozók. Ha azt szeretnénk, hogy a bolygónk, az ökoszisztéma, a közösségek és a társadalom szempontjai érvényesüljenek sokkal inkább a gazdaságiakkal szemben, fel kell mutatnunk azokat a szempontokat, amelyek meggyőzhetik a döntési pozícióba került gazdasági szereplőket.

Meglévő épületek hasznosítása esetén a hazai gyakorlatban a „matek" mindig az "olcsóbb serpenyő", a bontás és építés lineáris gondolatmenete felé fog billenni. Ebben a fejezetben megkísérlem felmutatni azokat az egyéb szempontokat, amelyek talán segíthetnek az ingatlanfejlesztők érzékenyítésében, értékrendjük átstrukturálásában. Mivel anyagi háttér nélkül nem létezhet ingatlanfejlesztés, a befektetők és tulajdonosok szempontjait mindenképpen úgy kellett integrálni a tervezési és fejlesztési folyamatba, hogy a végeredmény számukra is érdekes legyen. Megszólítom azokat, akik döntéseikkel meghatározzák élőhelyünket, az épített környezetünket, városainkat, lakótereinket. Hiszem, hogy létezik "unió" üzlet, design és környezettudatosság között.

A pénzügyi és gazdasági értékajánlat eredménye a JÓ BRANDING, egy jó „sztori", amit a tulajdonos-befektető magáénak érezhet. Az értékteremtés, értéknövelés befektetés a társadalomba, a jövőbe, a környezetbe, a bolygónk és közösségeink jövőjébe, az emberek jóllétébe. Ha valaki így gondolkodik, mások, a felhasználók számára is vonzóbb történetet kerekíthet saját befektetése köré.



Elobau_sustainability
a gyenge és az erős fenntarthatóság három eleme és egymáshoz való viszonya)

Ingatlanfejlesztők érzékenyítése, döntéshozók szemléletformálása

Életminőségünket alapjaiban határozza meg a minket körülvevő épített környezet, kulcsfontosságú tehát, hogy milyen szemléletmóddal rendelkeztek azok, akik azt létrehozzák.

Az Indotek group Zrt.[77] projektelőkészítési igazgatója elgondolkodtatott, amikor beszélgetésünk során ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos nézeteiről mesélt; elmondása szerint a magyarok úgy vásárolnak ingatlant, ahogy kekszet. Ha a polcon megtalálhatóak a legdrágább, legfinomabb, legegészségesebb, legszebb kekszek, ők akkor is az alsó polcon található, legrondább csomagolásban található legolcsóbb, legrosszabb minőségű terméket fogják választani. Felesleges tehát felkínálni a magas minőséget, ha úgyis az alacsonyat választják az emberek.

Vajon lehetséges ez? Tényleg ez a helyzet nemcsak az ingatlanpiac, de az ízlés, igényesség és a magyarok lakásvásárlási szokásai, lehetőségei terén? Úgy gondolom, felmutatható olyan megoldás, amely nem feltétlenül drágább, mégis képes igényes, egészséges, környezettudatos megoldást felmutatni, ha épületek átalakításáról van szó. Perényi Lóránt helyettes államtitkár úr hasonlata világítja meg talán legjobban ezt a gondolatot; ha egy ponton elkezdem felfelé emelni az asztalon a terítőt, a legtávolabbi csücsök is - ha kicsit is, de - felfelé fog elmozdulni, a terítő teljes felületére hatással lesz a mozdulatom.

Ha egy New York-i üzletembernek elmondjuk egy fejlesztéssel kapcsolatos elképzelésünket, első (és egyetlen) kérdése a következő: why is it good for me? Jelen írásban bemutatott elképzeléseimmel egyrészt a hazai befektetők ugyanezen kérdésére szeretnék választ adni, emellett szeretném tágítani ezt a rendkívül szűkre szabott kérdést valahogy így; miért jó egy ilyen fejlesztés a közösségnek, a természetnek, a leendő lakóknak és milyen egyéb haszon létezik egy épület újraértelmezésekor a pénzen kívül? Miért jó dolog társadalmi és környezeti szempontokat bevonni az üzleti mellé?

[77] Az Indotek Group fő profilja eleinte a C kategóriás irodaházak szálláshellyé, lakóházzá alakítása volt

A vezetők érzékenyítése egy jobb jövő záloga

"Rájöttem, hogy a vezetők támogatása a kulcs a jövőhöz, meg egy jobb világhoz."
Lénárt Viktor [78]



[78] Lénárt Viktor evangélikus lelkész, szervezetfejlesztési szakértő, a Grow group vezérigazgatója

A jobb világ esetünkben minél több épületadaptációt, értékteremtést, elérhető lakhatást jelent. Lénárt Viktor a ZEL group alapítója és ügyvezető igazgatója, egyben evangélikus lelkész. A Forbes vele készült interjújában elmondja, miért fontos a vezetők értékrendjének, gondolatvilágának tisztán tartása: "A ZEL a zero emission leadership rövidítése. Azt vallják, hogy minden szennyezés, akár mentális, akár fizikai, a fejben kezdődik és a közös problémák megoldása a döntéshozóknál, a vezetőknél van. Ha a vezető pszichésen, mentálisan, üzletileg hatékony, kevesebbet szennyez." [79]

Honlapjukon olvashatjuk hitvallásukat, miszerint a vezetői szerep döntő fontosságú a fenntarthatóság előmozdításában. A hatékony vezetők ambiciózus célok kitűzésével, stratégiák kidolgozásával és partnerei ösztönzésével képes lépéseket tenni egy fenntarthatóbb jövő megteremtése érdekében. A mentális és fizikai környezetszennyezés következményei jelentősek és messzemenő hatásokkal járnak, ezért elengedhetetlen, hogy tegyünk e negatív hatások enyhítéséért!

[79] Bagi László: A győztes első dolga nem az, hogy ünnepel, hanem elmegy a veszteshez, és fölmennek együtt a színpadra, 2024 06. 10., forrás: Forbes

A „Vezetői forradalom" (Leadership Revolution) azt jelenti, hogy a 2020-as évekre elavulttá vált vezetési modellek és módszerek helyett újakat kell kidolgozni. A korábbi megoldásokat részben el kell felejteni, és olyan mérési és fejlesztési gyakorlatokkal kell helyettesíteni, amelyek a régi és a frissített módszereket a leghatékonyabb és legadaptívabb módon ötvözik. A ZEL group úgy segít a vezetőknek, hogy azok közben ne csak emberek, hanem emberségesek is maradjanak. [80]

Hogyan deríthetjük ki, mi a legjobb fejlesztési program az adott épület számára?

Hogyan lehet kiszámolni, hogy megéri-e, működik-e a tervezett fejlesztés? Az épületek tulajdonosai és más érdekelt felek különböző stratégiák közül válogathatnak megüresedett, vagy értékvesztett épületeik kezelésére. Megoldás lehet az épületek egyesítése, a bérleti díj csökkentése, az épület eladása, felújítása, átalakítása, sőt fenntartható, illetve értékteremtő újrahasználata, vagy végső esetben a lebontás és építés. A TU Delft Egyetem Városfejlesztési tanszékén kidolgozott ún. Conversion Meter,[81] egy olyan eszközt, amely az üresen álló (iroda)épületek lakássá alakítási potenciáljának értékelésére szolgál. Az utolsó, terveket bemutató fejezetben ezeket a tálázatokat is alkalmazom.

Ha valaki egy épület újraértelmezésébe vágja a fejszéjét, mindenekelőtt az alábbiakat érdemes végiggondolnia gazdasági szempontból:

- Milyen területrendezési és földhasználati változtatások várhatóak a területtel kapcsolatban?
- Milyen hatással van az infláció és az építési költségek emelkedése a vállalkozásra?
- Milyen demográfiai változások várhatóak az ingatlanpiacon és az újrafelhasználásra váró épület környékén?
- Hogyan hat a klímaváltozás a fejlesztésre és az épületek újrafelhsználására?
- Mi lesz az iroda-, lakó és a kereskedelmi épületállomány keresletének jövője? Hogyan változik az ilyen épületek használata?





A One Wall street a legnagyobb felhőkarcoló, amit New York történetében lakóépületté alakítanak.
(felső kép)
Generáltervező: SLCE Architects,
fotó: Collin Miller,
forrás: Dezeen

Közép-Manhattani utcakép,
(bal oldali kép)
fotó: Tomas Anton Escobar,
forrás: Unsplash

[80] ZEL group (Zero Emission Leadrship) https://zel-group.com/

[81] Conversion meter, új eszköz a megüresedett irodaházak lakáscélú átalakítási potenciáljának felmérésére, Kutató-fejlesztő csoport: Real Estate Management (Architecture and the Built Environment), TU Delft https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid:d65acc39-ae13-449c-ba3c-6faf54cdb1de?collection=research

[82] Károly Gábor: Eldőlt, ez lesz a sorsa a kiürült irodáknak, 2023 09. 03., forrás: EconomX https://www.economx.hu/gazdasag/irodabol-lakas-ingaltanpiac-ures-irodak.776644.html



[83] **Metszet-hipotézis**, amely bemutatja a különböző funkciókat, szolgáltatásokat és új alkóegységeket a felső lakó- és az alsó ekreskedelmi szinteken az átalakítás előtt álló Madison 260 irodaépületben. Forrás: Courtesy of ARO.

[84] Managing Building Adaptation - A Sustainable Approach 3 - online kurzus, TU Delft

Office tower on East 38th Street,
(lenti két kép)
design: Architecture research office





A koronavírus-járványt követően átértékelődött az irodák szerepe: a home office térnyerésével rengeteg cég csökkentette az irodákra fordított költségeket – például kisebbe költöztek –, bár mára elindult egyfajta visszarendeződés néhány ágazatban, illetve egyes cégek inkább a négynapos munkahetet próbálgatják. Az iroda viszont üresen áll, akik benne dolgoztak, inkább nagyobb lakásba költöznének, az viszont drága, ráadásul kevés is van belőle. Az Egyesült Államokban, különösen New Yorkban óriási problémát jelent a hatalmas irodaépület hasznosítása. A városvezetés átfogó programot indított ezzel kapcsolatban, akár 20.000 lakás is létrejöhet így, megoldva egyszerre a kihasználatlanság problémáját, valamint a lakhatási válságot is. A tervezés, sőt az építkezések is már elkezdődtek, az irodaépületek egymás után alakulnak át lakóházakká.[82]

New York-i tanulmányaim során az alábbi megoldásokkal találkoztam meglévő épületek vonatkozásában, a város bővelkedik jópéldákban, többet meglátogattam.

Reposition
(Class B to Class A)

Minden újrapozícionálási program célja a befektetés megtérülésének maximalizálása azáltal, hogy a lehető legjobb bérleti díját kapjuk kevés üresedés mellett, miközben energetikai korszerűsítéssel csökkentjük az üzemeltetési költségeket.

A COVID-korszak alatti kihívásokkal teli piaci körülmények, az új A-kategóriás ingatlanok által támasztott verseny és a változó munkahelyi követelmények mind kedvezőtlenül hatottak a kereskedelmi ingatlanokra. Ennek eredményeképpen számos New York-i B kategóriás irodaház küzd a fennmaradásért. A megüresedés és a csökkenő bérleti díjak miatt az épületek tulajdonosai választás előtt állnak: vagy nem tesznek semmit, és reménykednek a legjobbakban, vagy befektetnek, újrapozícionálják az alulteljesítő épületüket értéknöveléssel és megújult ajánlattal lépnek ki újra a piacra. [83]

Redevelopment
(újjáépítés, vagy helyreállítás, a funkció nem változik)

Akkor van értelme alkalmazni ezt a megoldást, ha

- a tervezett felhasználás teljes újjáépítési költsége kevesebb, mint a változatlan felhasználás alapköltségei
- túlépített a telek
- korlátozottan érhető el hasznosítható telek
- helyben történő bevételfokozás a cél
- Értékteremtés kulturális és építészeti vonatkozásban / Placemaking
- környezeti hatás / Sustainable Development

Sustainable adaptive reuse, Upcycling

Egy épület funkcióvesztése esetén az ún. adaptive reuse (épületek alkalmazkodó újrahasználata) akkor releváns megoldás, ha hosszútávon túlkínálat jelentkezik üres épületek terén, illetve ha az új funkciók iránt elégséges kereslet mutatkozik, valamint az adaptív újrahasználat költségei és finanszírozási lehetőségei, azaz a befektetés megtérülése elegendő ahhoz, hogy az ingatlantulajdonosokat vagy más feleket arra ösztönözze, hogy egy üres épület megvásárlásába és annak új funkcióra való átalakításába fektessenek. [84]

A körforgásos, értéknövelő hasznosítás, az urban upcycling során az ingatlanfejlesztés hagyományos, lineáris modelljével szemben a lehetséges beavatkozási formák kiválasztásakor szempont a meglévő épületszerkezetek minél nagyobb arányú felhasználása. A helyzeti potenciál és az ingatlanpiac elemzése nyomán meghatározott funkciókra kell alkalmassá tenni a meglévő szerkezeteket.

Az ingatlan jellege és léptéke egyaránt befolyásolja az adaptálhatóság mértékét, ebben kell egyensúlyt találni.

Az épületek életre keltésével, hasznosításával azok a "veszteség" oldalról a "nyereség" oldalra kerülnek, nem kiadást és problémát, hanem bevételt és megoldást jelentenek, nem növelik, hanem csökkentik az értelmetlen pazarlást, költséghatékonyak, autonómak lehetnek. A jó működés feltétele a megfelelő funkció, illetve több funkció kombinációjának megtalálása! A következő alpontokban ezekről lesz szó.

Más funkciókkal való kombinálás nélkül az adaptív újrahasznosítás nem lesz sikeres. Fontos tehát felmérni a leendő célcsoportok igényeit és elvárásait, különbséget tenni az olyan felhasználói csoportok között mint a diákok, fiatal pályakezdők, fiatal családok és idősek. Nekik mind különböző igényei és lehetőségei vannak a költségeket és a minőséget illetően, az életük különböző szakasza és eltérő jövedelemszintjeik pedig befolyásolják az általuk megfizethető bérleti díj, vagy a vételár mértékét.[85]

Saját munkáim közül a Hullám Csónakházak volt a legnagyobb épület-újraértelmezési revitalizációs projekt. A Ráckevei-Dunaág soroksári szakasza már a századfordulón közkedvelt fürdőhely volt, a parton öltözőkabinos, elkerített strand, sőt étterem is épült a víz fölé nyúló hatalmas terasszal. Az 1910-20-as évek fordulóján a vízi sportok kiszolgálására fa szerkezetű csónakházakat építettek, az épületek körül és azok között eleinte öltözőkabinok, majd kisméretű üdülőszobák kerültek kialakításra a szegényebb társadalmi rétegek nyaralóit pótolva. A pesterzsébeti Hullám Csónakházak a 40-es években élte fénykorát. Az akkoriban hihetetlen népszerű, közel két hektáros evezős telep a 2010-es évekre szinte teljesen kihalt, romlásnak indult.

A Blokk építészműhellyel átfogó hasznosítási tervet dolgoztunk ki a közel két hektáros területre, ezzel nyerte el a fejlesztéshez szükséges támogatást a kerület a Főváros által kiírt "Tér_Köz" pályázaton. Kiviteli terveket készítettünk a teljes épületállományra, majd az első ütem keretében néhány épület meg is újult, azóta is vendéglátóhelyként üzemel. A projekt célja a Hullám Csónakházak újrahasznosítása, működő funkciókkal való megtöltése, újra virágzó közösségi és sportélet létesítése volt. Célunk a jelenleg elhanyagolt állapotban lévő terület és az épületek újszerű, kreatív, haladó szellemű felújítása, revitalizációja volt egyszerű építészeti eszközökkel, néhol újrahasznosított anyagok felhasználásával, a helyi közösség bevonásával. A revitalizáció során az eredeti funkciót (csónakház) az 1. és 2. csarnokban megtartottuk, az épületeket korszerűsítettük, javítottuk a szükséges mértékben. A 3. számú csónakházon nagyobb átépítést terveztünk, melyet a leginkább leromlott állapota is indokolt. A Hullám csónakházak revitalizációját több ütemben képzeltük el, egy öngerjesztő folyamatként, civil szervezetek bevonásával, közösségi összefogással.

A meglévő épületekhez igazodva a tervezés során főként fa szerkezetű és burkolatú, könnyen, olcsón és egyszerűen előállítható szerkezeteket alkalmaztunk. A bontásokból származó anyagokat is terveztük felhasználni a környezettudatosság jegyében.

Minden épületbe valamilyen közösségi, sport, illetve szállás funkciót terveztünk, de gondoltunk közösségi kertre és vizes játszótérre, amely kifejezetten a környékbeli közösségek számára épült volt. Az egyik csarnokba közösségi konyhát is terveztünk főzőtanfolyamok, életmódtáborok számára. A vízisport volt a központi téma, a partszakaszt és a területet célunk volt újra beemelni a Budapestiek kedvenc vízparti célpontjai közé. Szálláshelyeket is kialakítottunk, hogy akár hosszabb időt is eltölthessenek a területen a látogatók. Az Eurovel6-os bicikliútvonal közvetlen közelsége miatt a vízisportok mellett biciklis túracélpont is egyben a Csónakházak területe.

A partra stégeket, sétányt terveztünk a minél teljesebb vízparti élmény érdekében.

Az Csónakházak honlapját és arculattervét a mi javaslatunkra és a mi elképzeléseink alapján készítette az Artistokrats és a Kunszt. Az építkezést magát is egy folyton változó műalkotásnak tekintettük. Az átalakulás folyamata alatt különböző "akciókat", performanszokat szerveztünk a helyszínre táncosokkal, zenészekkel.[86]

[85] Azokban a városrészekben, ahol sok diák és fiatal van érdemes alacsony költségű szálláshelyeket, lakásokat kialakítani. Magas irodaházak esetében növekvő (nemzetközi) tendencia figyelhető meg az idősek és családok elhelyezését célzó átalakításoknál a nagyvárosokban. A lakások iránti kereslet meghatározására irányuló piackutatás segíthet annak meghatározásában, hogy melyik típusú átalakítás a legmegfelelőbb a potenciális célcsoportok igényeinek és preferenciáinak kielégítésére.

[86] Képek és videók a Blokk építészműhely honlapján láthatóak, www.blokk.hu/hullamcsonakhazak

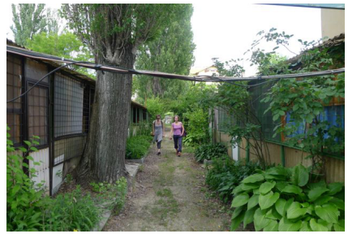


Hullám csónakházak
tervező: Blokk építész műhely
fotó: Danyi Balázs



















Lakások elérhető áron

Hogyan lehet egy lakás, vagy lakóház bérletidíjait, vagy magát az árát kordában tartani? Milyen megoldások vannak az elszálló ingatlanárakkal párhuzamosan elérhető közelségben tartani mégis legalább az ingatlanállomány egy részét?

A nyilvánvaló megoldások a következők:

- energetika javításával - a jó gépészet minimális rezsidíjakat eredményez. Ugyanakkor a gépészet fejlesztése, felújítása, vagy cseréje a felújítás költségvetésének legnagyobb hányadát teszi ki. Ki az, aki ezt finanszírozza?
- lakásméret minimalizálásával - minél kisebb területet kell megvásárolni, vagy bérelni, annál kevesebbet kell fizetni ért. A lakásméretet úgy (is) lehet minimalizálni, hogy csak a legszükségesebb elemek maradnak a személyes térben, minden, amit közösen lehet használni, közös terekbe kerül (pl. mosógép, konyha, stb.). Ez a megoldás viszont csak bizonyos korosztálynak felel meg, a családosoknak nagyobb térre van szüksége és kevesebb dolgon tudnak megosztozni.
- bevételtermelő egységekkel - ha az épületben megjelennek profitorientáltan működő, bevételt termelő, esetleg bérbeadott egységek, az ezekből származó jövedelem a házban lakóké, tehát ilyen megoldással csökkenthetőek a közös költségek, nem a lakások bérleti díjából térül meg az épület felújítására befektetett összeg
- a lakóegységtípusok, így ezek bérletidíjainak differenciálásával - a kisebb lakások olcsóbbak, a nagyobbak drágábbak, így a befektetőnek, tulajdonosnak gyorsabban térül meg a befektetett összeg. Nem elvárható, hogy piaci beruházásoknál ne legyen megtérülés, hiszen egy befektetőnek az elvárt haszon megszerzése az érdeke.

Más a helyzet, ha a tulajdonos az állam, vagy az önkormányzat. Ebben az esetben másféle konstrukció alkalmazására van szükség. A legnagyobb probléma ezekben az esetekben a forráshiány és az ingatlanállomány állapotának drasztikus romlása.

Ezek tehát a nyilvánvaló megoldások. Mi van ezeken túl? Milyen alternatív lehetőségek nyílnak a befektető-tulajdonosok és a legnagyobb hatáskörrel és ingatlanvagyonnal bíró Kormányzat számára a lakhatási válság kezelésére, megfizethető lakóhelyek kialakítására? Az alternatív megoldásokat az Alternatív finanszírozási struktúrák fejezetben mutatom be.

Finanszírozási formák

Az épületek felújításához szükséges befektetési tőke jellemzően hat forrásból származhat: az uniós tagállamok kormányaitól, maguktól az épülettulajdonosoktól, az épületek felhasználóitól (lakók, bérlők), a bankoktól, az ingatlanfejlesztőktől vagy pedig az energiaszolgáltatóktól.

Az alábbiakban a legalapvetőbb finanszírozási formákat mutatom be, amelyekkel megvalósulhatnak az általam megcélzott fejlesztések.

- Az állam,
  vagy állami szervezet, esetleg önkormányzat (vagy mindkettő együtt) által finanszírozott fejlesztés esetében nincs elvárt anyagi haszon, egy fontos cél érdekében történik az ingatlanfejlesztés, melyhez általában szociális funkció kötődik. Az állami szereplőé a legnagyobb szerep, mellé esetenként csatlakozhatnak egyéb mecénások, illetve civilszervezetek, akiknek elsősorban operatív szerep jut a fejlesztésben. Amennyiben nem szociális célok érdekében valósul meg a fejlesztés, úgy tisztán üzleti célokról beszélünk. (pl. Project Thrive, Tour Bois le Prêtre)
- Konzorcium,
  vagyis több szervezet közösen végzi a fejlesztés teljes folyamatát, sőt később a működtetést is. Ebben az esetben - mivel a szereplők egy része piaci érdekeket szem előtt tartó befektető, van igény elvárt megtérülésre. Amennyiben nemcsak egyetlen funkció (pl. lakás) valósul meg az adott helyszínen, hanem a kulturális-szociális funkciót kiegészíti egy bevételt termelő üzleti egység is, ebben az esetben hibrid megoldásról beszélünk. Ha a tulajdonosnak nincs elegendő pénze a felújításra, megoldás lehet, hogy magát az ingatlant és az operatív hátteret adja a fejlesztéshez, az anyagi háttér pedig egy piaci szereplőtől érkezik, aki, miután megtérült a befektetése, nem szereplője tovább a fejlesztésnek. (pl. Kleiburg/De Flat, Stipo, Hans Karssenberg, Hamerkwartier Amsterdam-Noord, Public Private Partnership ld. később)
- Non-profit rendszer,
  ahol egy, vagy több civilszervezet együttesen hasznosít egy ingatlant, melyben akár sokféle funkció megfér egymás mellett - akár bevételt termelőek is. Fontos azonban, hogy nem az üzleti haszonszerzés a cél, hanem a közös(ségi) használat (pl. ex-rotaprint).
- Ügynökségi modellről
  akkor beszélhetünk, ha a fejlesztést ernyőszervezetként egy (akár államilag, vagy az önkormányzat által finanszírozott) ügynökség végzi. Ezek az ügynökségek összekötik az üresen álló, fejlesztésre váró ingatlanokat, a fejlesztés szereplőit, a leendő felhasználókat, valamint megteremtik a fejlesztés anyagi hátterét (pl. pályázatok, crowd-funding), sőt a működtetés, az üzemeltetés is az ő feladatuk (pl. Alt/Bau, Mietshauser syndikat). Magát a felújítást van, hogy a leendő lakó végzi, cserébe semmilyen, vagy nagyon alacsony bérleti díjat kell fizetnie a bérleményért.

Hogyan lehet a „matekot" jó irányba tolni?

Minden meglévő épületet érintő fejlesztés a bontás-építés, illetve hasznosítás-átalakítás tengelyen mozog. Az első kérdés mindig a "matek", a megtérülés; hogyan lehet minél magasabb hozammal számolni és milyen források állnak rendelkezésre? Magyarországon, ha egy épület sorsáról kell dönteni, legtöbbször a bontás mellett dönt a tulajdonos, mert ez számára a legegyszerűbb, legolcsóbb megoldás. Számomra az a kérdés, vajon milyen egyéb szempontokkal lehetne árnyalni a bontás kérdését? Hogyan lehetne megmozgatni az államot, a magán- és a bank szektort?

Nem igaz az az állítás, hogy a bankok nem érdekeltek a zöld átállás finanszírozásában, hiszen nekik is és az általuk finanszírozott beruházásoknak is kötelezettségeik vannak a szén-dioxid csökkentést illetően. Becslések szerint közel 35 millió épületet kellene felújítani az unióban amelynek nagyjából negyede uniós és állami forrásból valósul meg. Azonban ennyi pénz nem áll rendelkezésre, tehát a fennmaradó hatalmas összegeket máshonnan kell pótolni. A banki kölcsönök tűnnek a legkézenfekvőbb megoldásnak, ám a helyzet ennél összetettebb. A különféle finanszírozási lehetőségeket az Alternatív finanszírozási struktúrák fejezetben mutatom be.





Dada distrikt,
tervező: Kogaa,
fotó: Kubicek stúdió,
forrás: Dada distrikt

Gazdaságosság

A gazdaságosság gazdaságos építést és üzemeltetést is jelent, amely energetikai kérdés is. A gondos programtervezés, a használat maximalizálása, a vegyes használatú terek szintén a gazdaságos üzemeltetést és használatot segítik.

A gazdaságosság a költség és az érték egyensúlya. Minden projektnek van költséghatára, de kiemelkedő attól lesz, ha szereplői arra összpontosítanak, hogy a projektet a lehető legnagyobb értékre emeljék a költséghatáron belül. Az értékalapú tervezéshez már a projekt előkészítésénél meghatározó az épület mérete, anyaghasználata, az anyagok újrafelhasználásának lehetőségei, az üzemeltetési követelmények, a finanszírozás és a közösségi/használói támogatottság. A gazdaságos tervezés a projekt minden aspektusába beleszövődik, beleértve a helyszínválasztást, a projektfinanszírozást, a költségbecslést és értéktervezést, a programalkotást, a használattervezést, az anyagválasztást, a helyszínhez igazodó erőforráshasználatot és az épületrendszerek alkalmazkodóképességét a jövőbeli változásokhoz.[87] Az ebből származó gazdasági előny a működési költségmegtakarításban, rövidebb megtérülési időben, hosszabb élettartamban, ezáltal a megnövekedett összértékben jelentkezik.

Az értékszemléletű tervezés amellett, hogy gazdasági értéket teremt (értékteremtés[88]), nemcsak a közvetlen költségekre összpontosít, hanem a társadalmi és környezeti tőke megőrzésére és növelésére is, ezáltal nemcsak a beruházók számára előnyös, hanem az épülethasználók, a helyi közösségek és az ökológia szempontjából is. Az e szempontok szerint keletkező, hosszú távon mérhető környezeti és társadalmi haszon értékszámításban való megjelenése a cél. Ezt az értéket igyekeznek számszerűsíteni a zöldminősítési és épületértékelési rendszerek (LCA, LEED, BREEAM) (ezek már építészeti szempontok is).



Vizafogó tagóvoda,
tervező:Archikon,
fotó: Bujnovszky Tamás,
forrás: Archikon

[87] 2023. évi C. törvény a magyar építészetről, 11§

[88] Davos Declaration - Economy Eight criteria for a high-quality Baukultur–the whole story. (2021, p. 35). Swiss Federal Office of Culture. (A dokumentum szerzőjének saját fordítása.) https://davosdeclaration2018.ch/wp-content/uploads/sites/2/2023/06/2022-05-27-083053-dbqs-the-whole-story-en.pdf

Gazdaságosság innovációval

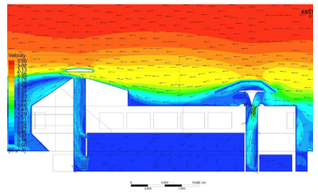
Az új technológiák fejlődésével az építési projektek költséghatékonyabbá, rugalmasabbá, fenntarthatóbbá és innovatívabbá válnak. Ezeknek az anyagoknak és technológiáknak az alkalmazása nagymértékben javíthatja az építészek, mérnökök és építők tervezési lehetőségeit, miközben csökkenti az épület vagy építmény felépítésével kapcsolatos általános költségeket.

Az AI mind a tervezés, építés, üzemeltetés terén óriási változások elé állítja az építőipart, 3D nyomtatás úgyszintén. A meglévő épületek hasznosítása esetén ezek az eszközök elsősorban különböző számításokkal, mérésekkel az előzetes hasznosítási lehetőségeket segítik modellezni, szimulációk segítségével megtalálni a legoptimálisabb megoldást mind a gépészet, mind a használat terén. A Digitalizáció, BIM, AI, VR, Generative design, Evidence based design, digitális építkezés, szenzortechnológia csak néhány példa az építészet területén jelentkező innovációkra.

A 3D nyomtatás technológiája forradalmasította az építőipart azáltal, hogy gyors és hatékony módon nyújt alternatívát bonyolult, egyedi tervezésű alkatrészek, vagy akár épületek, épületrészek előállítására. Minimális erőforrással, nagy pontossággal gyors megoldások eszközölhetők.

Az előregyártott és moduláris építési technológiákat egyre több helyen alkalmazzák a hulladékcsökkentés és az építési folyamat hatékonyságának növelése érdekében. Népszerűségük oka, hogy redukálják a költségeket, lerövidítik a projekt határidejét, javítják a minőséget, megkönnyítik az ellenőrzést és csökkentik a káros környezeti hatásokat. A helyszínen összeszerelt, előregyártott alkatrészek használatával a projektek gyorsabban befejezhetők, mint a hagyományos építési módszerekkel. A helyszíni összeszerelés pontosságának köszönhetően minimalizálódik a felhasznált anyagok mennyisége, a jóval gyorsabb építési idő miatt a kivitelező csapatnak is kevesebb időt kell a helyszínen töltenie, ezáltal a munkabérek költsége is csökken. [89]

[89] **PlanRadar** (2023.01.20.). 6 key innovation trends in sustainable architecture and construction for 2023. https://www.planradar.com/au/6-key-innovation-trends-sustainable-construction/



[90] Kistelegdi, I. (2024.01.28.). Hazai innováció (kézirat, háttéranyagként megküldve az ÉKM számára)
Termikus dinamikus szimulációs támogatással optimált végső termikus modellje

Magyarország első, felújítás során pluszenergiássá vált, intelligens lakóháza
Pécsett,
tervező: Prof. Dr. Kistelegdi István,
fotó: Szatlóczki Dóra Lilla,
forrás: Építészfórum



Gazdaságosság az üzemeltetésben

A dimenzióváltást az egyszerűsített számításokhoz képest a szimulációk jelentik. Dinamikus termikus szimulációval támogatott tervezési technikával projekttől függően 50-80%-os beruházási és üzemeltetési költségmegtakarítás érhető el a hagyományos, konvencionális tervezési módszerhez képest. A szimuláció számításaiba integrálhatóak mind a passzív stratégiák (épület), mind az aktív rendszermegoldások (épületgépészet) és az üzemeltetés, szabályozás-vezérlés (épületautomatika) problémái, kérdései. Sok lehetőséget nyújtanak az épített környezet pontosabb, megbízhatóbb és hatékonyabb tervezésére.[90]



Életciklus-elemzés

Az új épületek és építőelemeik életciklusa nagy mértékben megnövelhető, ha jövőbeli újrahasznosításukat már a tervezési és építési fázis során figyelembe vesszük. Az építőanyagok beépítését, illetve szervizelésük szükségességét szintén digitális modelleken, adatbázisokon keresztül követhetjük nyomon.

Értéknövelés, értékteremtés *soft elemek, rövidtávú hasznosítás*

A gazdasági értékek mellett az eszmei értékekről is szót kell ejtenünk. Az értéknöveléssel egy egész környék, akár kerület identitását változtathatjuk meg, tehetjük népszerűbbé (rebranding). Új Helyeket hozhatunk létre, amelyek rákerülnek a városlakók mentális térképére, népszerű, közkedvelt célponttá tehetünk addig üresen álló, az emberek által messzire elkerült telkeket, épületeket.

Az értéknövelés, illetve -teremtés kifejezés alatt leggyakrabban olyan ingatlanfejlesztést értünk, amikor egy jobb alaprajz, magasabb minőségű belsőépítészeti kialakítás stb. eredményeként a tulajdonos magasabb áron tudja értékesíteni ingatlanját. Van azonban egy olyan szegmense az értéknövelésnek, amely nem kézzelfogható, nem számszerűsíthető, mégis jelentősen emeli az ingatlan nemcsak pénzbeli, hanem eszmei értékét. Egyes fejlesztések képesek olyan szinten hatni környezetükre, hogy jelentősen emelhetik akár egész kerületek népszerűségét, hosszútávon teremtenek olyan értékeke, amelyek miatt vonzóvá válnak nemcsak a potenciális bérlők és vásárlók számára, hanem akár jelentős mértékben megnőhet a környék látogatottsága, kedveltsége. Ezek a fejlesztések kihatnak az ott lakók életminőségére, mentális és fizikai jóllétükre. Képesek erősíteni a közösségeket, a kultúra jelenlétét.

Az olyan fejlesztések, ahol "rebranding" és "repositioning" is történik, nagyon izgalmas, igazán emlékezetes és szerethető helyekké válhatnak - amelyekre szívesen áldoznak a látogatók, illetve felhasználók. Ha képesek vagyunk egy jó és szerethető, hiteles történetet (story-t) építeni az újraértelmezésre váró épületünk köré, egész más regisztereken játszhatunk, mintha a szokásos, legszükségesebb javításokat végeznénk el az adott épületeken. Ezt a történetet célszerű a Hely történetére építeni. Nem lehet figyelmen kívül hagyni, miért épült annakidején az épület, kik éltek benne, mi volt a funkciója, milyen anyagokból épült. Ha mindezt azonosítjuk, használjuk, kiemeljük és építészként, fejlesztőként továbbgondoljuk, újrapozicionáljuk, "újra-brandeljük" a Helyet.

Ilyen hely például a Kollab, amely egy közlekedési csomópontban, egy bevásárlóközpont harmadik emeletén egy régóta megüresedett üzlethelyiségből lett alkotói-művészeti csomóponttá. A Kollab izgalmas mix lett, a kortárs kultúra, design, a tudomány, a business és a technológia tudásterületeit integráló, befogadó köztér. Délelőtt co-working és kávézó, délután kultúrhely és snack bár, este bár és lazuló hely. A projekt ötletgazdái Remete Tibor kreatívstratégia-alkotó, a Kollab kreatív vezetője és Kovács Adél trendkutató, a tervező partner pedig a Paradigma Ariadné volt. Nem-helyen hoztak létre valódi Helyet, teljesen átértelmezve a pláza-funkciót. A kísérleti műhely missziója, hogy a különböző emberek diverz módon kapcsolódjanak egymáshoz. A hely minden hónapban más és más házigazdákat kér fel, akik saját témák és vendégek mentén rendeznek tematikus programokat.[01]

Az értékteremtés nem biztos, hogy csak magával az építkezéssel valósulhat meg. Már jóval előtte is elkezdődhet, sőt! Különböző rendezvényekkel, pop-up installációkkal, műhelyfoglalkozásokkal már nemcsak aktiválhatjuk a fejlesztés előtt álló területet, hanem ezekkel az eszközökkel jóval az átadás előtt bevonhatjuk magába a tervezésbe is a helyi közösséget, vagy figyelmet irányíthatunk a tervezett projektre. PR eszközökkel, de egyszerű közösségi bevonással jelentős mértékben növelhetjük egy terület értékét, hiszen a népszerűsítéssel megszólítjuk a leendő vásárlókat, lakókat, használókat. Ez az "eszköz" erősen üzleti megfontolásból is születhet, de a tulajdonos-befektető érzékenységétől függően társadalmi értéke is lehet.

[01] Az értékteremtő jövőformáláshoz pénz kell és a Kollabhoz hasonló innovációs hubok Tibor szerint erre jók példák lehetnek. Úgy látja, fontos, hogy az üzleti szereplők támogassák az ilyen kísérleteket, különben csak sodródunk a politikai és külső kitettségekkel. „A hálózatok lényege az, hogy legyél bátor, és kapcsolódj a különböző szektorok szereplőihez. Ez viszi előre a dolgokat." Melis Dóra: A közösségi hely, ahol még egy minisztériumi arcnak is sikerült belazulnia, 2024 06. 24., Forbes





KOLLAB,
tervező: Paradigma Ariadné,
fotó: Bíró Dávid, Krystyna Bilak,
forrás: Forbes







Margitutcakilenc
Blokk építész műhely
fotó: Danyi Balázs

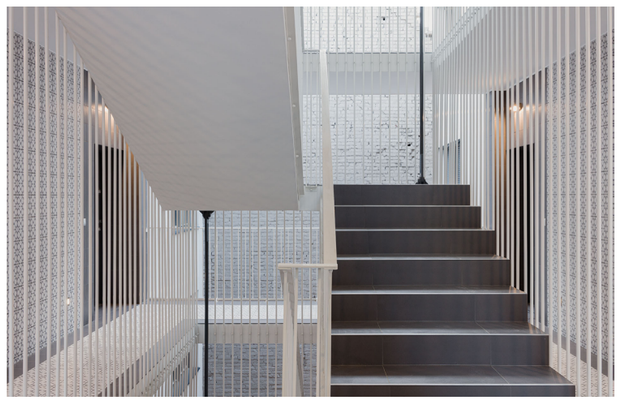












Értéknövelés, értékteremtés épületrekonstrukcióval *– hard elemek*

A “soft” elemek erősen kötődnek a “hard” elemekhez, hiszen a népszerűsítés, a közösségbevonás, a pop-up rendezvények előkészíthetik a későbbi ingatlanfejlesztést. A két folyamat szorosan összefügg, egy brand, egy vízió részei, amelyek egymásra épülnek, egymást erősítik. A jól átgondolt program tervezésével sokféle funkciót társíthatunk egymással, amelyek egymást erősítik.

Saját munkáim közül a Hullám csónakházak revitalizációja az, amely nemcsak épület hasznosítás, hanem értéknövelő és -teremtő alkotás volt. Korábban, a Hogyan derítsük ki, mi a legjobb fejlesztési program az adott épület számára? fejezetben részletesen bemutattam ezt a projektet.

Hazai épület revitalizációval megvalósuló fejlesztések közül sok szép példát találunk. Legismertebb talán a Zsolnay negyed, de érdekes az ózdi Kultúrgyár, vagy a Veszprém EKF keretében megvalósult rengeteg fejlesztés.



Ózd Kultúrgyár,
tervező, forrás: Mixastudio



Veszprém gyárkert kultúrpark

Megoldás

3. rész

Ebben a fejezetben a központi kérdésre - hogyan lehet megfizethető lakóegységeket létrehozni meglévő, üresen álló épületekben - mutatok be válaszokat, megoldásokat a környezeti, társadalmi és gazdasági szempontok ötvözésével.

A megfizethetőség tulajdonképpen a racionalitás és a gazdaságosság szinonimája, amely racionális tervezést, programalkotást, gazdaságos építést és üzemeltetést jelent. Milyen megoldások léteznek a megfizethetőség elősegítésére? Egyáltalán mi alapján határozzuk meg, hogy egy lakás még elérhető áron kerül bérbe-, vagy eladásra? Kinek és miért fontos ez a kérdés? Mielőtt továbbmennék, múltbeli példákat mutatok be, ahol ugyanerre a kérdésre adtak választ elődeink.

Co-housing hat család számára
egy antwerpeni rendőrállomás épületéből,
tervező: Polygoon architektuur,
fotó: stijn bollaert, forrás: ArchDaily

Milyen megoldások léteztek régen?
Múltbeli példák

A kutatási folyamat során vizsgáltam a különböző múltbeli várostervezési, -fejlesztési, urbanisztikai mozgalmakat, ahol meglévő épületeket "laktak be" a városlakók. Fontos volt számomra megvizsgálni, hogy a már elért eredmények hogyan élnek tovább jelenünkben, melyek azok a folyamatok, amelyek most is zajlanak és hatnak városainkra? Olyan múltbeli, példaértékű kezdeményezéseket, tervezőket kerestem, akik segíthetnek a korábban vázolt problémák megoldásában. A régi minták hogyan élnek tovább? Mi az, ami ma is hasznosítható ezekből? Milyen formában léteznek ma a régi kezdeményezések? Milyen vívmányai lettek? Mi az, amit átmenthetünk a korai mozgalmakból? Melyek a ma is releváns kezdeményezések és fogalmak?

Régen squat
Ma sharing economy

A házfoglalók (squatterek) szemléletmódja és radikális elvei ma - visszafogottabb formában - a megosztáson alapuló gazdaság megjelenésében, a különböző közösségi kezdeményezésekben fedezhetőek fel. A ma oly népszerű recycle, upcycle szavak, az újrahasznosított anyagok, tárgyak, terek nem tűnnek újdonságnak, ha ismerjük a Squat-kultúrát. Ahogy a work-live unitok, ilyen jellegű ingatlanfejlesztések, a kreatív ideiglenes ingatlanhasznosítások és az adaptív téri beavatkozások sem. Ami még mindig érvényes és hasznosításra érdemes elveikből az az újszerű, forradalmi, szabad szemléletmód, ahogy a squatterek tekintettek egy-egy városi térre.



Squat Kreuzbergben, Berlin,
fotó: Chris H,
forrás: FLICKR

Régen életmódkommunák, majd hippitanyák
Ma tudatos vásárlók

Kilépni a társadalomból és újrafoglamazni önmagunkat, vagy akár a várost, ahol és ahogy élünk, megkérdőjelezni a szokásrendet, ami mindennapi életünket meghatározza - szintén nem mai jelenségek, viszont ma talán mindennél érvényesebbek. A 19. és 20. század életreform mozgalmaihoz hasonlóan a mai új közösségek sem támaszkodnak a top-down megoldásokra, hanem önszervező módon próbálnak választ adni a fontos, őket érintő társadalmi kérdésekre. A fogyasztói, a tulajdonalapú létforma alternatíváira összpontosítanak. Ezek közé tartozik a megosztás, az újrahasznosítás, közösségi kezdeményezések, a lelassulás mozgalmai stb. Az alternatív életmódok továbbra is fontos szerepet játszanak a társadalmi átalakulásról folytatott diskurzusban. A mai megközelítések többsége kevésbé ezoterikus, vagy holisztikus, sokkal inkább racionális, de mindig a fogyasztói társadalom bevett gyakorlatainak alternatíváit kutatja (pl. tudatos vásárlók közösségei, a DIY-kultúra, a megszámlálhatatlan specializált érdeklődési csoport és közösség).

Képeslap a Battle Creek Sanitariumból, mozgás óra, c. 1911,
forrás: The Dillard Library collection



Régen Kolházak
Ma Co-housing

A számomra legizgalmasabb kapcsolat múlt, jelen és jövő között Molnár Farkas Kolházai és a mai Co-housing mozgalom kapcsolata. A Kolházak terve akár ma is készülhetett volna, annyira aktuálisak.

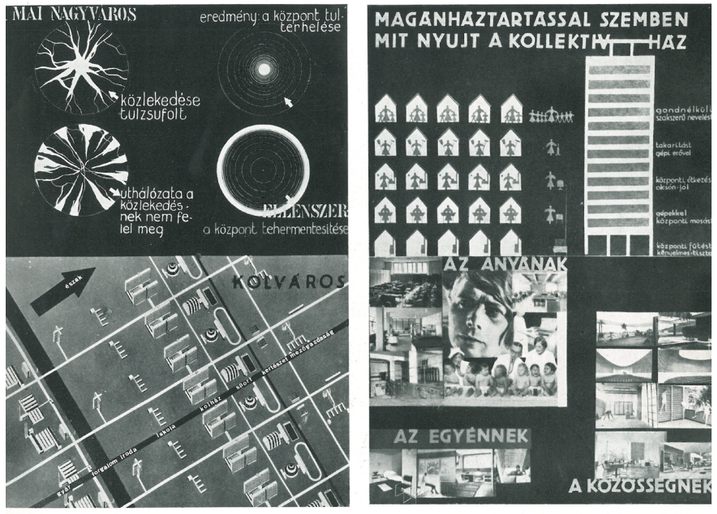
A kollektív ház a világgazdaság éveiben - szovjet előképek nyomán - számos baloldali építészt foglalkoztatott. Többen felvetették és küzdöttek azért, hogy társadalmi viszonyok és az életforma gyökeres megváltoztatására van szükség, így lehet az építészetben és a városépítészetben is alapvető változásokat elérni. A „30-as évek elejére a Cirpac magyar csoportja a szociális problémákat építészeti és városépítészeti eszközökkel akarta megoldani. Elképzeléseiket különböző nemzetközi konferenciákon, kongresszusokon

mutatták be, a hatalmas tablók feliratai hihetetlenül aktuálisak ma is! Felhívják a figyelmet a rendkívül rossz állapotú és aránytalanul eloszló lakásállományra, a szegények, munkások lakóhelyeinek rendkívül kicsi, egészségtelen állapotára, a parkok hiányára, a rossz úthálózatra, közlekedésre, stb. Megoldásként a Kolházat javasolják, felsorolják előnyeit az anyák, az egyén és a közösség számára." 1930-ban már újfajta, kollektív életmódot lehetővé tevő kislakás-alaprajzokat készítettek a frankfurti CIAM kongresszusra. A CIAM által meghatározott legfontosabb társadalmi problémákra kerestek megoldást az építészet eszközeivel. Az egyik ilyen probléma az Existenzminimum (legkisebb keresetűek) lakásprogramjának kidolgozása volt. Cél a lehető legkisebb méretű lakóegység létrehozása volt, melyben már akkor a hagyományos családi háztartás egyes funkcióit a lakóegységeken kívüli, közös szolgáltatásként, külön, közös terekben biztosították! Ez a probléma (Existenzminimum) most legalább annyira jelen van, mint a 30-as években és az akkor kidogozott megoldás ma is tökéletesen alkalmazható. Ma ezt a megoldást a Co-housinggal azonosítjuk.

Később Molnárék kollektív házát továbbgondolva kollektív lakótelep terveit is elkészítették. A közös tereken felül már a tetőfelület kihasználására is gondoltak: közös használatú teraszokat, tetőkerteket képeztek. Ezek a kommunaházak önellátóan is képesek voltak működni!

Molnár Farkas életművében nem csak tervei rendkívüliek, hanem a társadalmi problémákra adott válaszai is. "Az építész a "társadalom mérnöke", aki a különböző specialistákkal együttműködve képes a modern időknek megfelelő épített környezet létrehozására." Ez a hihetetlenül fontos mondat ma is érvényes, ez a hozzáállás az, ami számomra is követendő. Akkoriban Mies van der Rohe, Le Corbusier és Hannes Meyer is ezt az elvet vallotta, lakóépületeikben az új életmód kereteit akarták lerakni. Meg akarták dönteni a klasszikus értékrendet, a patriarchális családmodellt, a hagyományos polgári társadalmi rendet, a férfit és nőt "emberpárként", egyenlő, egyenjogú, önálló személyiségként kezelték. Lakótereik cellák, melyek letisztultságot, higiéniát tükröznek, mely a szegényebb rétegek számára is elérhető volt - óriási kontrasztot mutatva az akkoriban ismert lepusztult, egészségtelen, szobakonyhás, ágyrajárós rendszerhez képest.

A funkcionalizmus, majd a lecsupaszított, eltorzított házgyárépítészet eredeti célja, hogy egyenlő lakhatási feltételeket biztosítson az állampolgároknak - alapvetően jó cél volt. Ez ma újra cél, de a hozzá vezető útnak különböznie kell elődjétől. Az új út a co-housing, a megosztáson alapuló gazdaság, a közösségi lakhatás és a vegyesfunkciós, a szegényebb rétegek számára elérhető lakóépületek lehetnek. Ezek azok a fogalmak, melyek irányadóak lehetnek az üresen álló épületállomány hasznosításakor is.



Tabló a CIRPAC csoport KOLHÁZ kiállításából,
forrás: Lakás-történet (habitation) Archívportál

Állam lehetősége

A lakhatási válság feloldása

A lakhatási válság megoldása sokszereplős ügy, hiszen az állam felől kell érkeznie a kezdeményezésnek, a kormányzat feladata a stratégiai célok kijelölése, valamint a megvalósításhoz szükséges forrás elkülönítése. A tömeges lakásprivatizáció után a megfizethető bérlakás szektor fejlesztése (nemzeti adóprogram, stb.) vált szükségessé. A gazdasági háttér megteremtésében is több szereplő vesz részt az állam mellett; banki szféra, uniós támogatások, magánbefektetők, önkormányzatok összefogása szükséges a változáshoz. A megfelelő intézményi háttér kialakítása elengedhetetlen. Magyarországon az állami szociális lakásbérbeadás mellett szükség van erős misszióval rendelkező, nonprofit elven működő, az államtól független, de az állam által támogatott szervezetekre, amelyek a rászorulóknak nyújtanak lakhatást. Fontos szereplők az önkormányzatok, akiknél felhalmozódott a felhasználásra alkalmas lakásállomány, valamint a tudás és tapasztalat, amelyet több civilszervezet is bővít. Az alternatív finanszírozási és működési megoldások már ismertek, ezek alkalmazása és beemelése a kormány által vezetett programba szintén az állam lehetősége és feladata. A lakhatási válság megoldásához szélesebb rétegeket célzó lakáspolitikai intézkedésekre van szükség, amelyek közt elengedhetetlennek tűnik a bérlakáspiac szabályozása és a támogatott lakhatási lehetőségeket biztosító szereplők, például a szociális lakásügynökségek működésének elindítása, a meglévőek támogatása. A lakhatási támogatások rendszerbe szervezésével a lakhatási gondokkal küzdő háztartások a szociális intézményrendszer helyett önálló lakhatás irányába mozdulhatnának, ami hosszú távon nemcsak méltányossági, de társadalmi és fenntarthatósági szempontból is szükséges volna.[92] Stabil célok és megfelelő intézményi háttér megteremtésével nagymértékű javulás érhető el a lakhatási válság területén. Nehézséget jelent, hogy a lakásfelújítás drága ahhoz képest, hogy hány embernek segít. A stratégia megalkotását segítené, ha az egységesen, országosan érvényes lenne és Budapesten sem az egyes kerületek külön keresnék a megoldást, hanem egy átfogó programot valósíthatnának meg. Az államilag támogatott lakáshitelek újra-bevezetése (pl. Lakástakarékpénztár) lehetne az egyik megoldása a lakáshoz jutás problémájának.

„Jelen helyzetben nem lehet világosan megítélni, Magyarország legnagyobb nyomás alatt lévő bérlakás-piacain érdemes-e univerzális, valamennyi bérlakásra kiterjedő lakbérszabályozást bevezetni vagy egyelőre az erős adóösztönzők is megtennék a hatásukat. Ezért első lépésben mindenképpen az Olaszországban bevezetett szabályozáshoz hasonló ösztönzőkkel lenne érdemes kísérletezni, és azokkal is csak abban a néhány nagyvárosban, ahol a magánbérlakások árai a jövedelmekhez viszonyítva a legmagasabbak." [93]

Az állam pozitív üzenete és célja lehet, hogy a méltó és megfizethető lakás mindenkit egyformán megillet és ehhez mindenki egyenlő eséllyel juthat hozzá.[94] A folyamatot nagyban segítheti a pozitív kommunikáció, a társadalom érzékenyítése és szemléletformálása a köz-és magánszféra bevonásával (politikusok, befektetők, építészek, civilek). Magyarországon nincs tapasztalat arra, hogyan lehet megfizethető, illetve kooperatív bérlakásokat építeni és üzemeltetni. A változáshoz szükség van egy olyan ökoszisztémára, amely nyitott ilyen típusú lakásokra, ehhez viszont társadalmi szemléletformálásra van szükség. Minden szereplőnek közösen együtt, egymást támogatva, egymástól kell megtanulnia, hogyan kell felépíteni egy új, megfizethető lakhatást támogató rendszert.

Az energetika is fontos tényező a megfizethető bérlakásszektor létrehozásában. Az energetikai felújítás támogatása elsősorban a meglévő épületek felújítása esetében érdekes. Az unió célja, hogy a földgáz uralta energiarendszereket kitiltsa a lakossági szektorból, ugyanakkor a földgázról való leválást nem lehet egyik napról a másikra épületenként

[92] Habitat for Humanity, Éves jelentés a lakhatási szegénységről, Kovács Vera: A lakhatási célú költségvetési kiadások, 2018

[93] A megfizethető bérlakásszektor felé, Javaslatok a bérlakásszektor megfizethetőségének és biztonságának javítására, 2017., szerkesztő: Kováts Bence, 99. oldal

[94] A Főváros megújult komminikációs stratgéiájának hála önmagát nyitott, befogadó városként mutatja be, ez sokat segít a beragadt szokások, diszkrimináció csökkentésében.

megoldani. Átfogó programra van szükség, hiszen egész utcákat kell egyszerre felújítani. Mély, strukturált és átfogó felújítási programok stratégiailag, lépcsőzetesen, egymásra épülve megalkotott fejlesztések vezetnek célra, csak ebben az esetben lesznek az energetikai mutatók is jóval kedvezőbbek.

A döntéshozók érzékenyítése, tájékoztatása, ismeretek átadása (policymaking)

Gálik Györgyivel[95] való beszélgetésem sok mindent megvilágított számomra azzal kapcsolatban, hogy a döntéshozók érzékenyítése és tájékoztatása elengedhetetlen a sikerhez. Márpedig ennek eléréséhez - beleértve az építőipar, az ingatlanszektor dekarbonizációját, az elavult épületállomány fejlesztését - nagyon sok a feladat a tájékoztatás terén. Hatalmas a szakadék a szakértelem szintje és a nettó nulla szén-dioxid kibocsátással kapcsolatos céljaink között. Egy egész ágazatot kell átképeznünk a zöld munkahelyek biztosításához, a szakembereknek új technikai ismereteket és készségeket kell elsajátítaniuk. A közszféra és a helyi hatóságok ügyintézőit is képezni kell, hogy döntéshelyzetben képesek legyenek eldönteni, mit kell engedélyezni, milyennek kellene lennie a tervnek ahhoz, hogy klímabarát és reziliens legyen, hogy képesek legyenek értékelni a jó tervezést és az egészséges megoldásokat a pályázatok, tervtanácshoz érkező tervanyagok elbírálása során. Az új szakterülethez új szaknyelv, kommunikációs ismeretek elsajátítása is szükséges.



[95] Gálik Györgyi a UCL Institute for Innovation and Public Purpose szervezetnél Mariana Mazzucato asszisztense. A UCL egy design council, Györgyi pozíciója design city advisor.

2023 júliusában az UIA építészeti világkongresszuson volt alkalmam az állam hatásköréről és a "policymaking"-ben, a politikai döntéshozatalban rejlő pozitív lehetőségekről hallani. Minden átfogó, az állampolgárok életét alapvetően meghatározó változás alapja a törvényhozás és jogalkotás, amely lehet destruktív és romboló, de lehet alapja minden fejlődésnek, pozitív változásnak. Az állam hatáskörébe rengeteg olyan eszköz tartozik (pl. adóztatás), amellyel óriási változás érhető el többek között városaink, épített környezetünk működésében. Szabályozással Londonban és Párizsban például sikerült elérni, hogy már tilos bontani, kizárólag a legszükségesebb esetben, jól megalapozott indokkal lehetséges; az ingatlanfejlesztőket arra kényszeríti a város vezetése, hogy használják a rendelkezésre álló anyagokat, épületeket. Több európai nagyvárosban, többek között Párizsban az újonnan épülő társasházakban kötelező 25% szociális bérlakást kialakítani.

Az közigazgatási szektor, az állam és a jogalkotók érzékenyítésével és elkötelezésével vonzóvá és fenntarthatóvá tehetőek a városok. A városoknak azonban nemcsak fenntarthatónak, hanem egészségesnek és elérhetőnek is kell lennie. A sok köztér és bicikliút, valamint az idős-barát kialakítás - tekintettel az öregedő társadalomra - sokat javít a városlakók életkörülményein.

A megfizethető bérlakásszektor kiépítése lehet a megoldás a hazai lakhatási válságra

Megfizethető bérlakásszektor alatt a Periféria Központ által kiadott tanulmányban[96] a bérlakáspiac olyan, államilag szabályozott szegmensét értjük, amely kiszámíthatóan, hosszú távon, pénzügyileg megfizethető lakhatást biztosít a társadalom széles rétegei számára. Ez a szektor hangsúlyozottan nemcsak a társadalom legalsó, legszegényebb rétegeinek nyújtana lakhatási megoldást, hanem azoknak az alsó középosztálybeli és középosztálybeli háztartások százezreinek is, akik az elmúlt években egyre kitettebbé váltak a lakhatási szegénység különböző formáinak (Jelinek 2019).

Értelmezésükben a megfizethető bérlakásszektor fontos jellemzője, hogy szabályozó eszközökkel megakadályozza a bérlakások spekulatív, profitalapú, a megfizethetőség ellen ható felhasználását. A szektornak ebben a tág felfogásában többféle intézményi forma is helyet kaphatna, mint például az állami vagy önkormányzati tulajdonban lévő bérlakáskezelő társaságok, a részben vagy egészben civil vagy piaci szereplők által működtetett lakástársaságok, a szociális lakásügynökségek vagy a bérlői lakásszövetkezetek.

Felmerül a kérdés; lenne-e elégséges kereslet ilyen típusú lakásokra? Ha igen, kik képezhetik a hazai megfizethető bérlakásszektor célcsoportját? A Periféria Központ 2022-ben végzett kutatásában arra a kérdésre kereste a választ, hogy lenne-e tényleges kereslet megfizethető bérlakásokra Budapesten, vagy esetleg alátámasztható az a közkeletű elképzelés, miszerint a saját tulajdonú ingatlanhoz ragaszkodnak leginkább az emberek.[97] A kutatás eredményeként kimutatták, hogy Budapesten jelentős kereslet lenne megfizethető bérlakásokra. A bérlői jogviszonyban élők jelentős része kifejezetten szívesen élne hosszabb távon is megfizethető bérleti viszonyban. Empirikus adataik szerint nem állja meg a helyét az az állítás, hogy a budapestiek egyfajta kulturális sajátosságként elutasítják a bérlői jogviszonyt, félrevezető tehát az a gyakran hangoztatott állítás, miszerint Magyarországon mindenképp saját tulajdonú ingatlanban szeretnének élni az emberek. (ld. Tulajdonfétis, a szociális bérlakások stigmatizáltsága fejezet)

Nem azért részesítik tehát előnyben a magyar emberek a saját tulajdonú lakást, mert ezt szeretnék, vagy ezt "szokták meg", hanem mert nem találnak más alternatívát, nem jelenik meg más lehetőség a kínálatban.

[96] Jelinek Csaba, Czirfusz Márton: Megfizethető bérlakásszektor Budapesten? Egy kérdőíves felmérés eredményei, Periféria tanulmányok - 5.

[97] A projekt fő célja az volt, hogy felmérje, milyen módon tudnának türelmes, de elsősorban piaci pénzügyi források új, megfizethető lakhatási modelleket finanszírozni a régióban. A projekt eredményeiről lásd az alábbi honlapot: https://www.periferiakozpont.hu/turelmes-toke-a-lakhatasban

Kutatásuk eredményeként az alábbi tételeket fogalmazták meg:

- Legalább 800 000 olyan budapesti felnőtt lakos van, aki elégedetlen a jelenlegi lakhatási helyzetével, aggódik a jövőbeli lakhatási helyzete miatt vagy három éven belül elköltözne valaki a háztartásából.
- E csoporton belül 300 000 olyan budapesti felnőtt van, aki nyitott lenne hosszú távon is bérlakásban lakni, amennyiben az megfizethető és stabil lakhatást nyújt, és aki jövedelmi szempontból a budapesti népesség felső 70%-ába tartozik.
- A lakást nem öröklő, hitelekhez nehezebben hozzáférő (legtöbbször alacsony jövedelem miatt) társadalmi csoportok számára jó alternatíva lehet a megfizethető bérlakásszektor, amelyet generációsan célzott és differenciált kínáltattal, intézményi megoldásokkal érdemes kidolgozni.

A megfizethető bérlakásszektor kiépítésével és megerősítésével csökkennének a társadalmi egyenlőtlenségek, növekedne a gazdaság, ráadásul környezeti szempontból is fenntarthatóbb irányba mozdulna el a lakásállomány. Magyarországon a Magyar Nemzeti Bank (MNB) is hasonló szellemiségű tanulmányokat publikált, legutóbb a bérlakáspiac lakásszektoron belüli arányának megtriplázását javasolta, 9%-ról 30%-ra (MNB 2022a).

Tulajdonos
bérlés hibrid megoldások

Hasonlóan az amerikai PPP rendszerhez, a tulajdonos - bérlő hibrid megoldások kollektív tulajdonok támogatásával hosszútávon alacsonyan tartják a bérleti díjakat. Nem lehet, hogy csak az önkormányzatok feladata legyen a megfizethető bérlakások hiányát orvosolni; bankok, magánszemélyek és az állam szerepvállalására is szükség van a megfizethető bérlakásszektor kiépítésében. Egyre nagyobb az igény az önkormányzati, vagy alternatív megoldásokra, hiszen egyre több embernek nincs elegendő pénze kifizetni a bérleti díjakat. Sokan vannak olyanok is, akiknek van megfelelő anyagi háttere lakást bérelni, ám mivel nem hitelképesek (nincs elég fedezetük, pl. egy saját tulajdonú ingatlan, vagy nagyon magas bevétel), jelzáloghitelt már nem képesek felvenni, így elesnek a saját lakás megszerzésének lehetőségétől. Megoldás lehet, hogy a befizetett bérletidíjak egy alapba folynak, ahol összegyűlve elegendő tőkét képeznek ahhoz, hogy megvásárolja az illető a lakást.Az alapból pedig újabb lakásokat lehet vásárolni.

Állami támogatással létrejövő szociális, megfizethető bérlakások
nemzetközi példák

Hogyan birkóznak meg a különböző országok vezetői az állampolgáraik lakhatási nehézségeivel? Milyen megoldásokat nyújtanak azok számára, akik nehezen, vagy egyáltalán nem képesek önerőből lakáshoz jutni? Ebben a részben kormányzati szintről érkező lakhatással kapcsolatos támogatási modelleket mutatok be, amelyek többsége Magyarországon is bevezethető lenne és segítségükkel sok ember lakhatási helyzete javulna.

Mivel New Yorkban saját bőrömön tapasztaltam meg a lakhatással kapcsolatos nehézségeket és az állami támogatási rendszer működését, elsőként az ottani rendszert mutatom be, amely alkalmas arra, hogy megfizethető lakhatást teremtsen alacsony jövedelműek számára. Noha önmagában egyik módszer sem tökéletes és egymagában egyik sem képes megoldani sem a magyar, sem az amerikai lakhatási válságot, ezek a megoldások segítenek megelőzni a hajléktalanságot és nagyon sok családnak biztosítanak biztonságos lakhatást.

Kétségtelen, hogy New York a világméretű kapitalizmus (egyik) központja, de a városban hosszú története van a szociális gondoskodásnak és érzékenységnek is. Itt találhatóak a világ legdrágább ingatlanjai, miközben az USA többi részéhez képest magas a szociális bérlakások aránya, számos lakhatási támogatási forma van érvényben és nagyon sok progresszív lakhatási kezdeményezés is innen indult. Udvarhelyi Tessza összefoglalója és saját tapasztalataim alapján készült az alábbi lista. [98]

[98] Megfizethető lakhatás – modellek és lehetőségek New Yorkból 2013. április 20., Udvarhelyi Tessza https://avarosmindenkie.blog.hu/2013/04/28/megfizetheto_lakhatas_modellek_es_lehetosegek_new_yorkbol

Állami kezdeményezések



New Yorki bérlakások,
fotó: Joshua Lutz,
forrás: NY Curbed

Lakásutalványok (Section 8)

Ennek a támogatási formának a lényege, hogy a rászoruló családok lakhatási utalványt kapnak, amit bárhol felhasználhatnak lakásbérlésre – szociális bérlakásban vagy magánalbérletben is. A támogatás összege nem állandó, hanem az adott családra szabott. Mivel a megfizethető lakhatás meghatározása szerint egy háztartás nem költheti teljes bevételének több, mint 30%-át a lakhatás költségeire, a támogatás össze a bérleti díj és a háztartás jövedelmének 30%-a közötti különbségnek felel meg. New Yorkban jelenleg több, mint 83 ezer család lakhatását támogatják ilyen utalvánnyal.

Szociális bérlakások (public housing)

Ezeket a bérlakásokat a szövetségi kormányzat építi és működteti, a városi önkormányzatokkal együttműködésben. A lakbér mindig kötött és alacsony és csak a megfelelő rászorultsági (azaz jövedelmi) kritériumoknak megfelelő egyének és családok élhetnek ilyen lakásokban. Noha meglehetősen sok kritika éri a legtöbbször lakótelepi formában működő szociális bérlakás-rendszert, New Yorkban jelenleg a lakosság kb. 5%-a, azaz kb. 400 ezer ember él szociális bérlakásokban, és a legtöbben közülük a leginkább sérülékeny társadalmi csoportokhoz tartoznak (pl. idősek, fogyatékkal élők, nagycsaládosok stb.).

New Yorkban a legnagyobb "önkormányzati" bérlakásszolgáltató és -kezelő a NYCHA. A New York City Housing Authority (New York Város Lakhatási Hatóság, NYCHA), Észak-Amerika legnagyobb állami lakásügyi hatósága. 1935-ben jött létre azzal a céllal, hogy tisztességes, megfizethető lakhatást biztosítson az alacsony és közepes jövedelmű New York-iak számára. 17-ből 1 New York-i lakosnak ad otthont, és 528 105 regisztrált, állandó lakosnak biztosít megfizethető lakhatást a támogatott lakások és a PACT (Permanent Affordability Commitment Together) programok, valamint a Section 8 révén. A NYCHA óriási ingatlanállománnyal rendelkezik; 177 569 lakással 2411 épületben, 335 hagyományos állami bérlakás és PACT-épületben. Emellett összekapcsolja a lakókat a külső és belső partnerek programjaival és szolgáltatásaival, különös tekintettel a gazdasági lehetőségekre, az ifjúságra, az idősekre és a szociális szolgáltatásokra. Öt kerületet átfogó lakásállományával a NYCHA egy város a városban.

Az állam annakidején megépítette ezt a hatalmas bérlakásállományt, de az elmúlt negyven év során állapotuk rendkívüli mértékben leromlott. Mivel az államnak nincs kapacitása felújítani őket, a helyzet valóban kétségbeejtő, ezért különböző adókedvezményekkel (tax credit - ld. lejjebb) ösztönzik a magánbefektetőket és a fejlesztőket, hogy építsenek, felújítsanak és megfizethető bérlakásokat (affordable housing) hozzanak létre. Az óriási ingatlanállomány felújításának kérdése nagy problémát jelent a városnak. [99]



Harlem River Houses volt az egyik első államilag finanszírozott bérlakásfejlesztés az államokban.
forrás: The New York Times)

[99] Személyes kapcsolatom is volt a NYCHA épületekkel; kisfiam ilyen épületbe járt óvodába és a Pratt Institute egyik kurzusán is egy NYCHA épület teljes felújítása volt a téma, több kivitelezést is meglátogattunk.



Harlem River Houses volt az egyik első államilag finanszírozott bérlakásfejlesztés az államokban.
(felső kép)
forrás: The New York Times)



NYCHA complex,
James Weldon Johnson Houses, Manhattan,
(középső kép)
fotó: Nickolas Dagen Bloom,
forrás: The New York Times

Throggs Necks Housing,
(alsó kép)
fotó: Karsten Moran,
forrás: The New York Times



Lakbérszabályozás (rent regulation)

A lakbérszabályozás lényege, hogy a városi vagy központi kormányzat meghatározza, maximalizálja, hogy mennyi lehet az egyes magánlakások bérleti díja, valamint a bérleti díj emelkedését is korlátok közé szabja. New Yorkban először a második világháború alatt vezették be ezt a rendszert, amikor befagyasztották a bérleti díjakat, de Magyarországon már az első világháború alatt is léptettek életbe hasonló intézkedést. A jogszabály szerint addig van érvényben a lakbérszabályozás, ameddig az üresen álló lakások aránya nagyon alacsony (azaz szűk és intenzív a lakáspiac). Ma New Yorkban a bérelt lakások közel 50%-a a lakbérszabályozás valamilyen formája alá esik.

Adókedvezmények

New Yorkban nagy hagyománya van annak, hogy az önkormányzat a magánszektort is ösztönzi a megfizethető lakhatás biztosítására. Ennek elsődleges formája, hogy azok az ingatlanfejlesztők, akik hajlandóak valamennyit engedni saját profitjukból, adókedvezményeket kapnak. Részben az ehhez hasonló intézkedésnek a nyomán indultak el az 1920-as években a munkás-lakásszövetkezetek is (lásd alább). A jelenleg érvényben lévő programban, ha egy fejlesztő az építendő lakások egy meghatározott részét megfizethető lakásként értékesíti, adókedvezményt kap. Egy másik hasonló programban, ha a lakások 20%-a megfelel a megfizethető lakások kategóriájának, akkor az építtető magasabbra vagy nagyobbra építheti az épületet, mint azt az eredeti szabályok megengednék. Ezt a fajta konstrukciót a leggyakrabban amiatt éri kritika, hogy a „megfizethető" lakhatás nagyon tágan van meghatározva, így középosztálybeli családok nagy sikerrel versenyeznek nagyon szegény családokkal a lakások megszerzéséért.

Az adókedvezmények (tax credit) eredeti jelentésüket tekintve inkább „jó pontot" jelentenek az adózásban, hiszen valójában arról van szó, hogy ha a az ingatlanfejlesztő az állam által kitűzött célok elérését segíti vállalkozásával, a kormány különféle kedvezményekkel hálálja azt meg. Az Egyesült Államokban, azon belül is elsősorban New York városban például az óriási lakásínség és az önkormányzati bérlakások rossz állapota miatt kiemelt cél minél több megfizethető lakás megépítése. Mivel az államnak nincs elegendő anyagi és erőforrásbeli kapacitása, ezért az adókedvezményekkel a befektetőket vonja be ilyen típusú lakások építésébe. Az USA-ban több ún. Tax Credit van forgalomban, ezen kívül minden államnak vannak sajátjai is, amelyek specifikusan a helyi igényekre vannak szabva és a különböző kedvezmények is eltérő arányban jelennek meg a kínálatban aszerint, melyik állam számára melyik ügy prioritás. A legtöbb esetben a jóváírások az év során felmerülő kiadásokat fedezik, és az igénylésükhöz teljesíteni kell bizonyos követelményeket.
Az érdekesség az, hogy ezekkel a kreditekkel kereskedni is lehet.

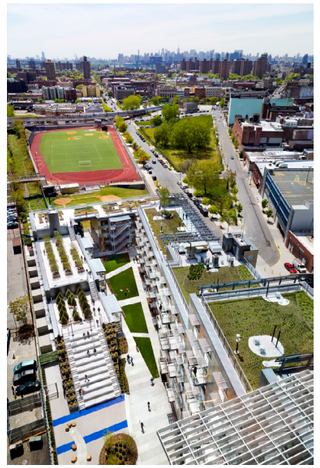
Az adókedvezmények különböző programok, vagy kreditek formájában jelennek meg a tagállamok adópolitikájában, amelyek ösztönzik, vagy támogatják az állam érdekeit szolgáló beruházásokat.



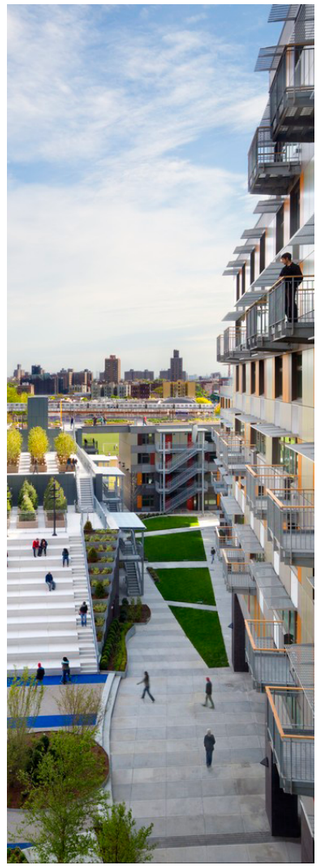








Via Verde,
(összes kép)
tervező: Grimshaw + Dettner Architects,
fotó: David Sundberg, forrás:ArchDaily),
forrás: ArchDaily



Ezek az alábbi területeken jelennek meg:

- környezeti kármentesítés (Environmental Remediation)
- Megfizethető lakások építése és felújítása (Affordable Housing Construction and Preservation)
- Örökségvédelem (Historic Preservation)
- Szövetségi és állami történelmi adókedvezmények (Federal and State Historic Tax Credits) - akár 20%
- Barnamezős adókedvezmények (Brownfield Tax Credits)
- Új piaci adókedvezmények (New Market Tax Credits)
- Gazdasági fejlesztés (Economic Development)
- Adónövekedés finanszírozása (TIF/tax increment financing) / közvetlen támogatások
- ingatlanadó-kedvezmény
- gap analysis

New yorki tanulmányaim során találkoztam egy olyan adókedvezménnyel, amelyek a kutatási témám szempontjából kifejezetten érdekes volt számomra, mert úgy láttam, ezt a konstrukciót Magyarországon is jól lehetne alkalmazni.

Az egyik legkorszerűbb, legizgalmasabb "affordable housing" fejlesztés nem sokkal ottjártam előtt készült el 2022-ben, így meglátogattam. A Via Verde egy megfizethető, fenntartható lakóépület-fejlesztés, amely egészséges életkörülményeket biztosít Dél-Bronxban. A New Housing Legacy Competition győztes pályázata tükrözi a szociális lakhatás következő generációjának megteremtése iránti állami elkötelezettséget. Ez a projekt több szempontból is új utakat nyit a környezettudatos megfizethető lakásépítésben.
Az épületben támogatott és piaci árú lakások keverednek. A lakótömbben intenzív zöldfelületek készültek a tetőn és az udvaron is, sőt közösségi kertek, tetőkert, esővízgyűjtő tartályok, napelemek, hőszivattyú alkotja a gazdag környezettudatos, energiatudatos működést. A lakók számára a közösségi élmény is biztosított a nagy udvar, amfiteátrum, pihenőszigetek, zöldtetők, tágas közlekedőknek hála. A tervezők a Grimshaw + Dettner Architects.



LIHTC

Az Alacsony jövedelemmel rendelkező háztartások adókedvezménye (Low-Income Housing Tax Credit, LIHTC) célja, hogy ösztönözze a megfizethető bérlakások (Affordable housing) létrehozását alacsony jövedelemmel rendelkező egyének és családok számára. A fejlesztők jelentős adójóváírást kaphatnak olyan ingatlanok építéséért, megvásárlásáért vagy felújításáért, amelyeket olyan bérlőknek szánnak, akik a területükön a mediánjövedelemnél (area median income, AMI)[100] kevesebbet keresnek[101]. Ez a kedvezménytípus az 1986-os adóreform keretében került bevezetésre, azóta többször is módosították. Bevezetése óta 3.5 millió lakás jött létre általa. Ez a kedvezmény rendkívül hatékonynak bizonyult, hiszen 2000-2016-ig évente átlagosan 115.000 megfizethető bérlakás építését és felújítását támogatták ezzel az adókedvezménnyel. Azóta az éves termelés átlagosan nagyjából kétharmadára esett vissza.

A szövetségi kormány adókedvezményeket nyújt az állami és területi kormányoknak. Az állami lakásügynökségek ezt követően versenyeztetési eljárás keretében ítélik oda a hiteleket a megfizethető bérlakásprojektek magánfejlesztőinek. A fejlesztők általában magánbefektetőknek adják el a krediteket, hogy támogatáshoz jussanak. Az átadástól számítva, a befektetők 10 éven keresztül igényelhetik a LIHTC-ket.

A kedvezménnyel számos típusú bérleménytípus támogatható, beleértve a nagy lakóházakat, az egycsaládos házakat vagy a kettő-négy egységből álló épületeket. A támogatásban részesülő projektek tulajdonosai vagy fejlesztői vállalják, hogy alávetik magukat a bérlők előírt jövedelem- és a bruttó bérleti díj vizsgálatának. A támogatásban háromféleképpen lehet részesülni:

- A projekt egységeinek legalább 20 százalékát olyan bérlők lakják, akiknek jövedelme a családméretre vetített területi mediánjövedelem 50 %-a, vagy annál kevesebb.
- 40 %-át olyanok, akiknek jövedelme a családméretre vetített területi mediánjövedelem 60 %-a, vagy kevesebb
- előzővel megegyező és emellett a lakóépületben nincsenek olyan bérlők, akiknek a jövedelme magasabb a családméretre vetített területi mediánjövedelem 80%-ánál

Minden LIHTC-projektnek 15 éven keresztül meg kell felelnie a fent bemutatott jövedelem- és bérleti díjteszteknek, különben az adójóváírások összege visszafizetésre kerül. Ezenkívül az állami lakásügyi ügynökségek általában meghosszabbított megfelelési időszakot (összesen 30 év) írnak elő.

[100] A területi mediánjövedelem egy terület jövedelemeloszlásának középpontját méri

[101] Tax Policy Center, Urban Institute and Brookings Institution, Briefing Book
A citizen's guide to the fascinating (though often complex) elements of the US tax system, Key Elements of the U.S. Tax System, What is the Low-Income Housing Tax Credit and how does it work?

Alulról jövő kezdeményezések

Lakásszövetkezetek (housing cooperatives, housing co-ops)

Ebben a konstrukcióban a lakások és/vagy épületek tulajdonosa a szövetkezet (egy nonprofit szervezet), a lakóknak pedig használati joguk van a lakásokra (amely jog a legtöbb esetben örökölhető). Az ún. limited equity cooperative korlátozza azt, hogy egy lakó menynyiért adhatja el használati jogát (minimális „profitot" enged csak). Ezzel a korlátozással hosszú távra biztosítja a lakások megfizethetőségét. A lakásszövetkezetek lényege, hogy a jogi korlátozások mellett, amelyek csökkenti a lakhatás áru jellegét, az épületeket és lakótereket az ott lakók demokratikus módon és közösségi formában igazgatják.

Közösségi földalap (community land trust)

Ez szintén egy jogi és egyben közösségszervezési modell is, amelyben a városi földtulajdont kiemelik a piaci viszonyok közül és közösségi ellenőrzés alá helyezik. A közösségi földalapban lévő földet (amelynek tulajdonosai rendszerint részben az állami vagy városi kormányzat, részben pedig non-profit szervezetek) csak megfizethető lakások fejlesztésére lehet használni. Az épületeket és lakásokat non-profit szervezetek fejlesztik és menedzselik. Az ilyen földön mind bérelt, mind öröklakásokat lehet építeni, a lényeg, hogy a lakások piaci árát korlátozzák, és mindig meg kell, hogy maradjanak a földalap alapító dokumentumában szereplő megfizethetőségi elvárásoknak. A jelenleg New Yorkban létező földalapok nagy részén közösségi kertek működnek (erről részletesebben lásd itt), de több kísérlet van folyamatban annak érdekében, hogy egy az egész városra kiterjedő alapot hozzanak létre nagyon alacsony jövedelmű emberek lakhatásának biztosítására.

Urban homesteading

New Yorkban ennek a gyakorlatnak a gyökerei az 1960-as években kezdődő házfoglalásokra (squat) vezethetők vissza, amikor elhagyott, üres épületekbe szegény családok és az ellenkultúra képviselői költöztek be. Az 1970-es években, amikor egyre több lett az elhagyott városi épület, New Yorkban önkormányzati program részeként lehetett lakástulajdont (vagy lakásszövetkezeti használati jogot) szerezni azzal, ha valaki részt vett egy leromlott épület felújításában (ezt nevezik angolul sweat equity-nek, ami szó szerint „izzadság alapú részesedést" jelent). Az önkormányzat bizonyos esetekben akár kedvezményes hiteleket is biztosított a lakásokat felújító háztartásoknak, így olyan alacsony jövedelmű emberek is be tudtak lépni a programba, akiknek nem volt feltétlenül elég tőkéjük a felújítás költségeinek fedezésére.

UHAB staff az első gyűlésükön a St. John the Divine katedrális előtt a '70-es években
forrás: Urban Homesteading Assistance Board



Európai példák

Európában döbbenetesen jó példák születnek a megfizethető lakóépületek-témában. Ezekben az országokban a szociális és a megfizethető lakóhely nem a legrosszabb minőség, az ínséges idők, a legalacsonyabb életszínvonal szinonímája, hanem a legmagasabb szintű építészeti formavilágé és megoldásoké, a legmodernebb életformáé és a magas életszínvonalé.

Bécs

„A bécsi városvezetés alapvető célja, hogy minden jó dolognak elérhetőnek kell lennie mindenki számára."

Ingrid Spörk, a Wien 3420 kommunikációs vezetője.

Bécsi csodának nevezhetnénk azt a százéves folyamatot, ahol az első világháború előtt Bécsben voltak a legrosszabb lakáskörülmények Európában, mára pedig többször is a világ legélhetőbb városának választották, ahol a lakosok 60%-a bérlakásban él.

Az önkormányzati bérlakásépítés története Bécsben nyúlik vissza a legrégebbi időkre. Az osztrák főváros 2020-ban ünnepelte az önkormányzati (támogatott) lakásépítés 100. évfordulóját. Mai napig hű maradt küldetéséhez; megfizethető, jó minőségű lakásokat biztosítani a lakosság széles rétegei számára. A város a 20. század elején kezdett szociális bérlakások építésébe és nemhogy nem adta el ezeket, hanem a mai napig gyarapítja az állományt különböző építési konstrukciókban. A bécsi lakások kétharmadát támogatja valamilyen módon az önkormányzat.

1918-ra Bécs lakossága kétmillió fölé emelkedett, ez pedig egyenes út volt a szegényebb rétegek elfogadhatatlanul rossz életkörülményeihez, amely egyébként kísértetiesen hasonlított - a közös történelmi múltnak köszönhetően - Budapest nyomorúságos, szobakonyhás lakóépületeihez, ahol nem is egy család, hanem gyakran ágyrajárók hada is élt.[102]

1923-ban a bécsi városi tanács elfogadta az első lakásépítési programot, amely öt év alatt 25 000 lakás létrehozását irányozta elő. A fő cél az volt, hogy a „friss levegő, fény és napsütés" mottónak megfelelően egészséges életkörülményeket biztosítsanak a bécsi lakosok számára. Az első, több mint 250 lakásos bérház a Metzleinstaler Hof volt a Margaretengürtelen, amely 1925-ben készült el. Ezt 348 további – a mai napi lakott – „Hof", közöttük számos ezernél is több lakásos szuperblokk építése követte. A város ehhez adókból teremtette elő a szükséges forrásokat. A tulajdonosoknak adózniuk kellett a kiadott lakások után, és luxusadót is kivetettek. A kor legnagyobb építészeit is bevonták a tervezésbe, mintegy 200 tervező, építész dolgozott a bérházak és környezetük kialakításán. A lakótömbök közösségi szolgáltatásokat és tereket is magukba foglaltak: mosodák, óvodák, könyvtárak, orvosi rendelők és intézmények, tágas zöld udvarok, játszóterek stb.

Fontos megjegyezni, hogy nem a város perifériájára építették ezeket a bérházakat, hanem minden kerületbe jutott belőlük. Éppen azért, hogy ne jöjjenek létre sem gettók, sem az alacsonyabb jövedelműek számára elérhetetlen városrészek. Építész körökben jól ismertek ezek a hatalmas bérházak - egyik közülük a világ leghosszabb épülete, a Karl-Marx-Hof, amely mintegy 5000-5500 lakó számára 1353 lakásban nyújtott otthont ma is.



[102] **Bécsi lakásbelső kb. 1930ban.** A Gemeindebau előtt nagyon sok munkásosztálybeli bécsi élt szobakonyhás lakásokban, nélkülözve a központi fűtést, fürdőszobát, vízvételi helyet. fotó: brandstaetter images/Hulton Archive / Getty Images



Metzleinstaler Hof 1930-ban az első a "Vörös Bécs" házépítési programban
fotó: Franz Lobinger,
forrás: Austrian Archives, Getty Images



Lakásbelső egy bécsi önkormányzati bérházban (Gemeinde Wien) 1928-ban
fotó: Gerlach, forrás: simskultur.eu, „Vörös Bécs a Karl-Marx-Hof Mosodában": Gyönyörű élet vörös bécsben - Archivált kiállítás



Karl Marx hof,
fotó: BWM Architekten,
Christoph Panzer





A bérlakásállomány nagysága lehetővé teszi, hogy ne csak a legszegényebbek lakjanak a piaci ár alatt kiadott önkormányzati bérlakásokban. Így széles rétegeknek tudjuk lehetővé tenni, hogy a lakhatási költségek ne jelentsenek túl nagy terhet – mondta Markus Leitgeb, a bécsi önkormányzat bérlőkkel foglalkozó szervezeti egységének, a Wiener Wohnennek a kommunikációs munkatársa.

A bérleti díj függ a lakás elhelyezkedésétől, méretétől, minőségétől, korától. Ez átlagosan 5,8 euró/m^2.[103]

Ennek a kiemelkedő történelmi teljesítménynek köszönhetően ma mintegy 500 000 ember él Bécs önkormányzati lakóépületeiben. Ezzel Bécs városa a legnagyobb önkormányzati lakásszolgáltató Európában. A Wiener Wohnen több mint 220.000 lakást, a lakások egynegyedét és kb. 1.800 lakóépületet kezel és irányít az osztrák fővárosban.

Az új lakások építése és a régebbiek felújítása mellett a Főváros feladatai közé tartozik a zöldterületek, belső udvarok, játszóterek, mosodák, valamint a hobbi-, sport- és szabadidős tevékenységeket szolgáló közösségi helyiségek fenntartása és karbantartása is.

Az önkormányzati lakásba költözéskor nem kell saját tőkét befektetni, a bérleti szerződés határozatlan időre szól, és nem kell jutalékot, szerződési díjat vagy kauciót fizetni - mindezek miatt az önkormányzati lakás a legolcsóbb lakhatási forma Bécsben.
Az ilyen lakások odaítélésének feltételei egyértelműek: 18 éves korhatár, legalább kétéves regisztráció egy bécsi lakcímen elsődleges lakóhelyként, osztrák állampolgárság vagy azzal egyenértékű jogállás, valamint egy meghatározott küszöbérték alatti jövedelem. Ezek a jövedelemhatárok szándékosan magasabbak, hogy a középosztálybeli családokat, párokat és egyedülállókat is bevonják, és ezáltal javítsák a lakóházak társadalmi összetételét.

Bécsben a lakosok 80 százaléka jogosult az akár tetőtéri úszómedencés vagy rengeteg zölddel körülvett, sokszor teraszos lakásokra, és ha egyszer megvan a bérleti szerződésük, az soha nem jár le, még akkor sem, ha közben a kérelmező jobb anyagi helyzetbe kerül. A lakhatási szakemberek szerint a bécsi szociális lakáspolitika, amelyben együtt élnek különböző társadalmi helyzetű emberek, gazdasági értelemben is kifizetődő, hisz nem következik be a szegregálódó lakóövezetekre jellemző gazdasági, oktatási és társadalmi lecsúszás.

Az önkormányzati bérházak az élet minden területére vonatkozó kiegészítő, átfogó tanácsadási szolgáltatásokkal, valamint kulturális rendezvényekkel és szabadidős tevékenységekkel biztosítják, hogy minden lakójuk a magasfokú komfortot és életszínvonalat élvezhesse. [104]

Bár a Gemeindebauten[105] kezdetben komoly állami kiadást jelentett, a bécsi szociális lakásépítés mára önfenntartóvá vált. „Az utalványok rövid távon olcsóbbnak tűnhetnek, de a jól szabályozott állami és korlátozottan nyereséges építkezések közvetlen finanszírozása az egyetlen módja a spekuláció mérséklésének és az egyre növekvő lakásárak elleni fedezetnek" – írja a Times.

[103] Párdi Zsófia: Bécsben a megfizethető, méltó lakhatás szinonimája a szociális bérlakás , 2019.12.08., forrás: igylakunk.hu

[104] Municipal housing in Vienna, City of Vienna, Bécs Főváros honlapja

[105] A bécsi Gemeindebauten (összkomfortos közösségi épületek) alatt a szociális vagy más kifejezéssel élve támogatott lakhatást kell érteni

Párizs

A francia szociális lakásépítés az elmúlt két évtized csendben lezajlott sikertörténete. Különösen Grand Paris vált a szociális tervezési innovációk központjává - 2001 óta 110 000 új szociális lakás épült; e lakások kétharmada új építésű, míg a fennmaradó harmadot utólagosan alakították át, vagy a magánpiacról szerezték meg. A hangsúlyt arra helyezték, hogy a hatalmas, monolitikus beépítésektől távolabb emberi léptékű lakóhelyeket biztosítsanak. Ezt inkább építészetileg takarékos rehabilitációval és nem bontással-építéssel érték el. A szociális lakásellátás újra-feltalálása Grand Parisban jó példát mutat arra, hogyan tud az építészet az egyenlőtlenség és a szegregáció ellen hatni - még a túlpörgött ingatlanpiac és az éles társadalmi különbségek összefüggésében is.

A lakbérkorlátozás Franciaországban nem csak az alacsony jövedelmű háztartásokra vonatkozik. A szociális lakásállomány nagy részét a közepes jövedelmű háztartások, illetve bizonyos szakmák művelői, például a tanárok, tűzoltók és ápolók számára osztják ki. 2021-ben a lakosság 17 százaléka élt szociális lakásokban. Franciaország 4,5 millió szociális lakásegységének kezelése megoszlik a helyi önkormányzatok és az állami-magán társulások (public-private partnership) között. A projekteket vagy önkormányzati lakásépítők, pályázatot nyert nemzeti fejlesztők vagy magánfejlesztők építik, akiknek kötelességük megfizethető lakásokat építeni - hasonlóan az Egyesült Királyság Section 106 szerinti megállapodásaihoz.

A téma azért is került előtérbe, mert 2020-ra a lakhatási bizonytalanság rendkívüli mértékben megnőtt. A 2000-ben bevezetett SRU-törvény célja az volt, hogy a szegregáció csökkentése érdekében ösztönözze a szociális lakásépítést az ország mintegy 1200 településén. Az ambiciózus célokat, miszerint az új fejlesztések 25 százalékának szociális lakásoknak kell lennie ezekben az önkormányzatokban, pénzügyi szankciókkal egészítették ki azon városok számára, amelyek nem érték el a kitűzött célokat. A meglévő tömbházak szociális lakásokká történő utólagos átalakítása mellett Franciaország 2001 és 2019 között mintegy 1,8 millió szociális lakást épített - azaz évente 100 000-et. Ma, nagyrészt a példátlan SRU-programnak köszönhetően, az ország jobban áll, mint szomszédai a lakhatási válságban, amely 2008 óta a legtöbb európai lakáspiacot jellemzi. [106]

Jó példa a La Samaritaine áruház. Az eredetileg Henri Sauvage által tervezett és 1928-ban elkészült, felújított art deco stílusú épület 2021-ben nyílt meg újra az LVMH[107] által vezetett 750 millió eurós átalakítást követően - 96 szociális lakást is magában foglaló kötelezettséggel. A tervezési engedély kiadása előtt nem sokkal a Polgármesteri Hivatal úgy módosította a helyi területrendezési szabályzatot, hogy az adott területen minden új építkezésnél kötelezővé tette a szociális lakások méltányos, 25 %-os arányát. A La Samaritaine a felhasználási módok és a társadalmi osztályok új kombinációjával a Párizs szociális lakásállomány kiegyensúlyozására, növelésére és diverzifikálására alkalmazott stratégiájának zászlóshajója. A fejlesztők és építészek szerint a projekt zökkenőmentesen zajlott, és könnyen megismételhető máshol is. A bérlők is kifejezték, mennyire sokat jelent számukra, hogy kiváló helyen élhetnek és hozzáférnek a kényelmi szolgáltatásokhoz, a jó állami iskolákhoz és a munkalehetőségekhez. Megváltozott az életük.

[106] Social contract: Parisian social housing, The Architectural Review https://www.architectural-review.com/buildings/housing/social-contract-parisian-social-housing

[107] LVMH egy francia cégcsoport, amely a világ vezető luxusmárka-csoportjának számít

La Samaritaine bevásárlóközpont revitalizáció és önkormányzati bérlakások, tervező: SANAA / Kazuyo Sejima + Ryue Nishizawa, fotó: Matthieu Salvaing, Marie Amélie Marchal, forrás: Surface Magazine, Architectural review









Berlin
squat mozgalom

Amikor 2003-ban először jártam Berlinben, lenyűgözött a Squat (elfoglalt) házak világa. Ezek a városvezetéstől a közösségek számára rendelkezésre bocsátott lakóépületek számomra akkoriban a legtökéletesebbnek látott életforma megvalósulásai, lakóhely-paradicsomai voltak, mindez a fiatalok számára könnyen elérhető áron, egymással közösségben kialakított körülmények között. Annyira megfogott, amit ott és akkor láttam, hogy több velem egykorú lakóval beszéltem arról, hogyan valósultak meg ezek a lakóhelyek, majd hazatérve elhatároztam, itthon is megvalósítok hasonló helyeket, majd beköltözöm egybe. Ez azóta sem sikerült, hiszen Berlinben a városvezetés döntésére volt szükség, hogy az egyébként a '70-es években jogtalanul elfoglalt lakóépületeket 100 évre aláírt bérleti szerződéssel jogosan lakható, olcsó közösségi lakóhelyekké tegye - míg nálunk ez a döntés továbbra is várat magára, ahogy sok egyéb is lakáspolitikai téren. A német főváros így egy alulról jövő kezdeményezés legalizálásával és engedélyezésével a saját dolgát könnyítette meg, hiszen az így bérbeadott épületek tulajdonképpen a legjobb szociális, önkormányzati bérlakások lettek. A bérleti konstrukció nagyon kedvező volt a házfoglalók számára - tulajdonképpen az állam az ő ajánlatukat fogadta el, legalizálta -; a nevetségesen alacsony bérletidíjért cserébe a lakók feladata a ház felújítása és karbantartása volt. A lakók, akikkel személyesen beszéltem saját kezükkel, saját elképzeléseik szerint újították fel a házaikat és engedélyt kaptak arra is, hogy minden ilyen épületben kialakítsanak egy olyan, a közösség által használható teret is, amelyből az épületben élő közösség számára bevétel származott. A házak, amelyekben én jártam volt, hogy a földszinten színház, kocsma, de volt, hogy közösségi térként működött. Így lettek ezek a negyedek a legpezsgőbb kulturális és közösségi központok, amelyek máig rendkívül népszerűek érdekes történetük miatt is.



Heinke Castagne's Brunnenstraße, squat,
fotó: Emma Toscani

Alternatív finanszírozási struktúrák

Hazánkban a legtöbb építtető azt vallja, hogy egyszerűbb és olcsóbb a bontás-építés, mint a megtartás és adaptálás." Ennek megfelelően próbáltam olyan üzleti indokokat felmutatni, amelyek akár lehetővé tehetik egyes épületek megtartását és társadalmi, környezeti előnyökkel járó fejlesztését.

A Fulbright ösztöndíjnak köszönhetően Amerikában találkoztam néhány olyan megoldással, amelyeket talán az itthoni viszonyokhoz adaptálva lehetséges lenne könnyebben finanszírozni civil, alulról jövő, vagy közösségi - például lakhatással kapcsolatos - fejlesztéseket.

PPP
Public Private Partnership

A Public-Private Partnership (köz-magán társulás, PPP) a közszféra és a magánszektor közötti partnerséget jelenti, amelynek célja egy projekt vagy egy hagyományosan a közszféra által nyújtott szolgáltatás megvalósítása. Az így létrejövő tőkealap használható finanszírozásra, építésre és működtetésre elsősorban nagyobb léptékű beruházások esetében. A köz- és magánszféra közötti partnerségek lehetővé teszik, hogy a nagyszabású kormányzati projektek, például utak, hidak vagy kórházak magánfinanszírozással valósuljanak meg.

A magánszektor működési hatékonysága, technológiája, innovációja ötvözve a közszféra infrastruktúrájával, igényeivel és ösztönzőivel az adófizetők számára jobb ár-érték arányt teremthetnek, növeli a közszolgáltatások minőségét, hatékonyságát és versenyképességét. Lehetővé teszik, hogy a projekt időben és a tervezett költségvetési kereten belül készüljön el. Kiegészítheti a közszféra korlátozott kapacitásait, és a költségvetési megszorítások környezetében további forrásokat teremthet, lehetővé téve, hogy egyáltalán megvalósulhasson egy projekt. [108]

Előnyei ellenére a PPP-ket gyakran kritizálják amiatt, hogy elmosódnak a határok a közcélok és a profitorientált magántevékenység között, és hogy a lakosságot vélhetően kizsákmányolják az esetleges haszonszerzés érdekében. [109]

[108] ICAO Economic development, Public-Private Partnership (PPP) https://www.icao.int/sustainability/pages/im-ppp.aspx

[109] Public-Private Partnerships (PPPs): Definition, How They Work, and Examples, forrás: Investopedia https://www.investopedia.com/terms/p/public-private-partnerships.asp

Figure 11: TEMPORAL ASPECT: THE FINANCIAL MIX OF THE TOTAL INVESTMENT VOLUME



Source: Own edit.

Figure 12: THE CONTINUUM OF CAPITAL



[110] Catalytic capital investment as an enabler of afforable rental and cooperative housing in Central and South-Eastern Europe - Investor Report / 2023. Pósfai Zsuzsanna, Jelinek Csaba. forrás: Periféria Központ

Türelmes és katalitikus tőke[110]

A katalitikus tőkebefektetés segítségével a bérleti és szövetkezeti lakáspiacon jelentős fejlődés érhető el. A banki és befektetői világban uralkodó rövidtávú orientáció, amely kizárólag a minél gyorsabb pénzügyi megtérülést és minél nagyobb volumenű hasznot helyezi előtérbe messzemenően negatív hatással van mind a piaci szereplőkre, mind a háztartásokra. A megfizethető árú a bér- és szövetkezeti lakásstruktúrák számára azonban hosszú távú lakásfinanszírozási eszközökre van szükség. A türelmes és katalitikus tőke ezt a piaci rést hidalja át. Ez a megoldás szélesebb körben is stabilizálhatná a gazdaságot és az ingatlanszektort. Ez az ágazat fokozhatja a nagy energiahatékonyságú épületek fejlesztését (akár felújítással, akár új építéssel), mivel ezekre a fejlesztésekre a hosszútávú gondolkodás a jellemző és nem a nyereségesség a fő indítékuk, gyakrabban alkalmaznak úttörő energetikai megoldásokat. Ez az ágazat figyelmet fordít a felújításra, meglévő épületek átalakítására, barnamezős fejlesztésekre, ami a piaci projektekre nem jellemző. Azáltal, hogy lakóingatlanokat társadalmi és környezeti fenntarthatóság logikája mentén fejleszt, a megfizethető bérleti és a szövetkezeti lakásszektor jelentős mértékben hozzájárul az

éghajlatváltozás ellen folytatott küzdelemhez.Egy intézményesült megfizethető bérleti és szövetkezeti lakásszektor fenntartható módon eredményez munkahelyeket és gazdasági növekedést. A felsőkategóriás ingatlanfejlesztési projektekkel szemben - amelyek nem elérhetőek a lakosság nagy része számára, és amelyeknek nagyon magas hozamot kell produkálniuk - a megfizethető bér- és szövetkezeti lakóházprojektek megbízhatóan bővíthetik az ingatlanszektort.

A közösség által irányított szövetkezeti lakások esetében a „puha előnyök" (soft benefits), mint például a szolidaritás és az elszigetelődés elleni közös fellépés mechanizmusai, a lakók közösségét még ellenállóbbá teszi. Ez a válságok idején különösen fontos szempont. Ezek a beruházások jelenleg még inkább időszerűek, mert a megfizethető árú lakások ágazata kisebb hozamokat eredményez, mint a felső kategóriás beruházások, de stabilabb és tartósabb keresletre épül, tehát jó és válságtűrő, hosszútávú befektetési lehetőség. A jól megtervezett modellek további beruházásokat katalizálhatnak mind a jövőbeli lakosok, mind az állami szereplők részéről.

A közép- és délkelet-európai országok jelenlegi lakáspiacai fenntarthatatlanná váltak, így ebben a régióban egyre fontosabbá válik az új modellek kialakítására.
Ez az új ágazat egyelőre úttörő, hiánypótló lehetőség.

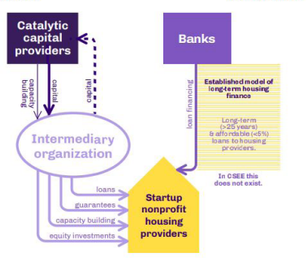
A megkérdezett pénzügyi szereplők azzal indokolták a rövidtávú befektetői preferenciáikat, hogy

- a régióban hiányoznak a hosszútávra elérhető pénzügyi források (a kisebb szervezetek számára is erre lenne szükség)
- hiányoznak a megfelelő pénzügyi keretek
- a végső kedvezmények (end beneficiaries) hiánya, amely ebben az ágazatban hosszú ideig működnének.

Ez tehát a huszonkettes csapdája: a hosszú távú pénzügyi megoldások nem alakulnak ki, mert nincsenek megbízható szervezetek, amelyek kölcsönt vehetnének fel, miközben a bérleti- és lakásszövetkezetek nem tudnak bővülni, mert nem férnek hozzá hosszú távú finanszírozás forrásokhoz.

Ez a zsákutca a türelmes tőke, vagyis a hosszú lejáratú (25+ év) és alacsony kamatozású (5% alatti) hitelekkel oldható fel; ahogy a már fejlett bérlakás-piaccal rendelkező országokban látható.

A katalitikus tőke kiegészítő finanszírozás formájában áthidalja a hiányzó hosszútávú finanszírozás és a jelenlegi, gyors megtérülést megcélzó hitelek közti űrt. Eleinte legvalószínűbb, hogy azok a bankok vállalják ezt a fajta befektetési formát és elköteleződést, illetve rizikót, amelyek már mutatnak némi nyitottságot a lakáspiacon megjelenő új eszközök iránt. Ez a tőke hagyományosan az államtól, mostanra magánbefektetésekből, vagy pályázatokból is származhat. A közvetítő szervezetek összegyűjtik és strukturálják a tőkét, majd eljuttatják a végső kedvezményezetteknek (startup lakásszolgáltatók), miközben kapacitásbővítéssel is támogatják őket. [111]



[111] A régióban ezen logika alapján működő szervezetek az Európai Alap Délkelet-Európáért és a Habitat for Humanity kölcsönalapja. Azonban, mindkét alapítvány csak kis összegű kölcsönöket képes nyújtani a kedvezményezetteknek, mivel a elsősorban magánszemélyek lakásfelújításait finanszírozzák. Egyelőre a MOBA Housing SCE az a közvetítő szervezet, amely leginkább képes új megoldásokat nyújtani a lakásfinanszírozások számára arégióban. Egyik legfőbb célja, hogy pénzügyi közvetítővé váljon a régióban az új bérleti-alapon működő és korlátozott saját tőkével rendelkező lakásszövetkezetek számára.

Impact investing[112]

Az impact investment Magyarországon viszonylag új fogalom, magyar fordítása sem nagyon van, leginkább hatásbefektetést jelent. Olyan értékeket egyesít, amelyekre korábban többnyire mint egymást kizáró tényezőkre gondoltunk. A hatásbefektetés esetében tulajdonképpen "a pénz találkozik a jószándékkal", ahol a pénz nemcsak cél, hanem eszköz. Olyan befektetés, amelynek a pénzügyi nyereség mellett a pozitív társadalmi, illetve környezeti változások elősegítése is a célja. A hagyományos befektetés lineárisan működik - ahogy a gazdaság más területei is -, elsődleges célja a pénzügyi nyereség, nem foglalkozik azzal, hogy egyúttal a befektetéssel a társadalom és a környezet számára is hasznos legyen.
Az impact investing ezzel szemben mindezt figyelembe veszi.

Azt a célt is szolgálja, hogy az emberek normális komfortszinten, biztonságban, elfogadható életszínvonalon, tisztaságban tudjanak élni. A fenntarthatóság fogalmának tehát



[112] Az impact investing 2007-ben született meg, amikor Anthony Bugg, a Rockefeller Alapítvány munkatársa kitalálta a kifejezést. Azokra a befektetésekre gondolt, amelyeknél nem csak a tőke növelése volt az egyetlen cél, hanem társadalmilag hasznos tevékenységek is. Forrás: Elemzésközpont, Mit jelent az impact investing?, 2022 08. 31.
Impact investing, fokozatok a jótékonysági és profitábilis befektetések skáláján, forrás: King & Wood Mallesons

létezik egy társadalmi vetülete is, ami egy észszerű komfortszintet takar. Az így gondolkodó befektetők szerint a társadalmi és környezeti tényezők figyelembevétele jobb eredményt hoz gazdaságilag is, hiszen ez a befektetés hozamán is érezhető lesz. Lehet, hogy hosszabb és kicsit bonyolultabb úton, de a gazdasági eredmény ugyanaz, vagy vélhetően hosszútávon jobb lesz, mint a klasszikus módszerek.

„Az impact investment azonban nem csupán a környezetvédelemről vagy az ökológiai lábnyomról szól - ha így lenne, nem investmentről, hanem adományról beszélnénk. A különbséget nyilvánvalóan a megtérülés jelenti: valami ugyanis attól is fenntartható, hogy nem kell bele megállás nélkül tömni a pénzt. Nem elég csak környezeti szempontból fenntarthatónak lenni, ezt úgy kell tennem, hogy meg is érje számomra. A fenntartható működés egyenesen üzleti lehetőséget jelent a vállalatnak, ugyanis ennek köszönhetően piacokat szerezhet és magasabb árrésekkel fog tudni dolgozni. És ez nagy dolog, nagyobb, mint bármi más, amit tehetünk, mint befektető. Ebből a megfontolásból nőtt ki például a körforgásos gazdaság elmélete a lineáris helyett, ami ugyancsak számos üzleti lehetőséget hord magában. Ez már régen nem csak azt jelenti, hogy a hulladékfeldolgozási arányt javítjuk, hanem a termék előállításhoz felhasznált anyagok csökkentésén vagy a használati idő növelésén át számos más dolgot is.

Az impact tehát nem jelentheti azt, hogy az investment kevésbé fontos, a megtérülési elvárás pedig kisebb lenne. A kettőnek együtt kell mozognia, nem kell választani."

Ifj. Chikán Attila, az Alteo vezérigazgatója. [113]

[113] Portfolio: Magyarországon is megjelent az egyik leggyorsabban növekvő befektetési stratégia, 2018 12. 20.

Magyarországon egyelőre kevés az olyan cégvezető, tulajdonos, vagy befektető, aki ismeri és magáénak vallja az impact investing szemléletmódját. De - számuk egyre nő, sőt növekvő piacot képeznek! Ha nem kerül többe olyan céget létrehozni és üzemeltetni, amely ezen az alapon működik, miért ne lehetne létrehozni?

A klímaváltozás nem a jövő zenéje, hanem abszolut jelenvaló valóság. Így egyre több az olyan vásárló, felhasználó, akiknek fontos a környezettudatosság és a társadalmi felelősségvállalás. Ha pedig a kereslet nő, a kínálat is nőni fog. Nem igaz, hogy a növekedés mindig, minden körülmények között gazdasági szükségszerűség. A lineáris szemléletmód felett eljárt az idő, a körkörösségé az új irány. Kérdés, hogy miért érdekes mindez egy építésznek? A tervezők munkája a megrendelőktől függ. A tervezési folyamat végeredménye nagymértékben függ a megrendelő beállítottságától, érdeklődésétől, szemléletmódjától, amit jóesetben befolyásolhat a tervező. Hatást elérni, értéket teremteni az ingatlanfejlesztés szereplőinek összekötésével, újabb értékek felmutatásával is lehetséges, ez pedig lehet az építész választott feladata, szerepe lehet.

Zöld hitelek

„Az EU meghatározott hat környezeti célt, ezek egyikéhez kell jelentősen mértékben hozzájárulnia a finanszírozott tevékenységnek, miközben a másik öt célnak nem árt. Nagyon részletes szabályok határozzák meg, hogy mi számít jelentős hozzájárulásnak, illetve azt is, hogy minek kell megfelelni ahhoz, hogy a további 5 célnak ne ártsunk" – mondta el Szaniszló Bálint, az Erste fenntarthatósági szakértője. A környezeti célok mentén finanszírozást nyújtó zöld hitel piac nagy ugrást mutatott 2021-ben. Az elkövetkező időszakban egyre több zöld hiteltermék bevezetése és a banki zöld hitel portfóliók növekedése várható.

Alternatív tulajdonosi struktúrák – társadalmi és gazdasági szempontok ötvözésével

"Imagine all the people
Sharing all the world
Yoohoo-ooh"

John Lennon

Hogyan változik, változott az emberek lakóhellyel, lakással, lakozással kapcsolatos igényei, elvárásai? Milyen alternatív megoldások léteznek használatban, tulajdonban? Milyen a jövő lakóhelye? Milyen megoldások léteznek már, ahol a társadalmi érzékenység környezettudatossággal és alternatív finanszírozási formákkal párosul? Az első részben már ismertettem a hazai lakáshelyzet állapotát, hiányosságait. Az alábbiakban olyan - üres épületek felhasználásával -, hazánkban is megvalósítható jópéldákat mutatok be, amelyek civil és kormányzati szereplők összefogásával, piaci befektetők bevonásával valósultak meg.

Civil kezdeményezések, közösség-alapú lakásstruktúrák

A jól működő települések megfelelő mennyiségű, minőségű és elérhető lakhatást biztosítanak. A nagyobb léptékű beruházások akár több különböző építési modellt is támogathat egyszerre, például a közösség által irányított fejlesztéseket vagy a saját kezűleg, egyedileg megvalósuló építkezéseket. Az így létrejövő ideális lakásmixben egyaránt megtalálhatók a magántulajdonban álló, az állami és az alternatív tulajdoni rendszerű lakóhelyek (pl. lakásszövetkezetek, cohousing). Ezek a helyi lakásigényekre és a piaci keresletre reflektálva változatos felhasználói igényeket képesek kielégíteni, tekintetbe véve a felhasználók életkorát, nemét, családi és egészségi állapotát. Amennyiben a lakóegységeket egyöntetűen magas színvonalon, az egyetemes tervezés eszközeivel alakítjuk ki, megteremtjük a minőségi lakókörnyezet alapjait, ahol senki sem kerül hátrányos helyzetbe.

Bérlői lakásszövetkezetek, nonprofit lakástársaságok (housing cooperatives)

A Periféria Központ, Jelinek Csaba és Pósfai Zsuzsanna A lakhatási válságra adott közösségi válaszok - bérlői lakásszövetkezetek magyarországon[114] című kiadványa részletesen foglalkozik a nonprofit lakástársaságok és lakásszövetkezetek témájával. Hazánkban alkalmazható, a lakhatási válságra adható megoldásokat mutatnak be.

A nonprofit lakástársaságok és lakásszövetkezetek olyan törvényi szabályozásnak megfelelő regisztrált társaságok, amelyek hosszútávú lakhatási formát kínálnak sok országban, amely olcsóbb és kiszámíthatóbb a piaci bérlakásoknál, és akár az államtól függetlenül, önfenntartó módon is képes működni. Hagyományosan az állam, illetve az önkormányzatok feladata a szociális bérlakások fenntartása, de az elmúlt évtizedekben több országban is olyan nonprofit lakásszervezetek alakultak meg, amelyek kifejezetten azzal a céllal jöttek létre, hogy rászoruló háztartásoknak adjanak bérbe önkormányzati, vagy magántulajdonú lakásokat. Míg többségük működését állami támogatások segítik, egyes szervezetek önfenntartó módon ki tudják termelni a működésükhöz szükséges költségeket. Lakásaik nagy részét rászorulóknak adják bérbe, ám emellett piaci alapon, gyakran kifejezetten magas áron is kínálnak lakásokat. A kiadásból származó nyereséget működésükre fordítják, így nem függnek az állami támogatásoktól, azonban szigorú szabályok biztosítják, hogy nem tehetnek szert profitra.[115]

Dr. habil Alföldi György DLA[116] és kollégái kidolgoztak egy programot a Gázgyári Lakótelep megújulására. A program része nem csak az épületek fizikai megújulása lett volna, hanem a telep működésének teljes átszervezése is - egy új lakhatási modell, a lakástársasági modell keretei között. Sajnos a program nem valósult meg, a 2015-ben készült leírása azonban nagyon tanulságos, ebből idézek: "Működéséhez többféle állami/önkormányzati támogatás kapcsolódik országonként más módon, ilyen eszköz például a kedvezményes földbérlet, vagy a kedvezményes építési/felújítási hitel. A lakástársaságnak ezért vállalnia kell az önkormányzat elvárásainak megfelelő bérlői összetételt (szociális bérlők), és/vagy meghatározzák a lakbéreket. A lakástársaság teljes vagyonkezelői (tulajdonosi) jogot kap a feladatai ellátásához, gazdálkodás, fenntartás, üzemeltetés, bérlakás biztosítás, fejlesztés, stb."[117]

[114] Jelinek Csaba és Pósfai Zsuzsanna: Közösségi lakhatás - Bérlői lakásszövetkezetek Magyarországon? (A lakhatási válságra adott közösségi válaszok),
forrás: Fordulat/27 http://fordulat.net/?q=Jelinek_Posfai_KozossegiLakhatas

[115] Habitat for Humanity Magyarország, Idősgondozás, alacsony árú lakhatás, városrehabilitáció – Így működnek a nonprofit lakástársaságok tőlünk nyugatabbra, 2018. 11. 22. https://habitat.hu/sites/feketelakas/2018/11/22/idos-gondozas-alacsony-aru-lakhatas-varosrehabilitacio-igy-mukodnek-a-non-profit-lakastarsasagok-tolunk-nyugatabbra/

[116] Dr. habil Alföldi György DLA építész, város tervező & fejlesztő, egyetemi tanár

[117] Alföldi György: Gázgyári lakótelep Housing Modell, 2015. 06. 12.

Lakásszövetkezeti (cooperative) lakóházak,
(bal oldali kép)
Bécs, Erlaaerstraße, forrás: Housing Cooperative International)

Lakásszövetkezeti életkép,
(jobb oldali kép)
forrás: Habitat for Humanity





Nonprofit lakásszervezetek nemcsak szociális céllal jönnek létre, ide soroljuk például a lakók közös tulajdonában álló lakásszövetkezeteket és közösségi földalapokat is, melyek inkább a kevés tőkével rendelkező alsó-középosztályt juttatják hosszútávon megfizethető lakáshoz. A lakók szövetkezeti tagság vásárlása révén jutnak lakhatáshoz. A tagság díja olcsóbb, mint a piaci saját tulajdonú lakás, hiszen a befektető szövetkezet nem törekszik nyereségre, ráadásul gyakran az állami támogatások (például kedvezményes telek) is csökkentik működési költségeiket.

Hollandiában a nonprofit lakástársaságok a piac domináns szereplői, a teljes lakásállomány majdnem egyharmadát ők kezelik. Országos szinten 350 lakástársaság működik az államtól független, nonprofit alapon és 4 millió bérlőnek biztosítanak otthont. Ha figyelembe vesszük, hogy nagyjából 17 millióan laknak az országban, látható, hogy nemcsak a legrászorultabb társadalmi réteg veszi igénybe a szolgáltatást, hanem a tehetősebb háztartások közül is sokan emellett döntenek. Erre meg is van a lehetőségük, mivel a lakástársaságok szabadon versenyezhetnek a piaci árú albérletekkel.

A lakástársaságok elsődleges feladata a lakhatás biztosítása, de a törvény további kötelezettségeket is előír számukra. Például felelősek a lakásállomány minőségének megőrzéséért és az új lakások építéséért, biztosítaniuk kell a zavartalan és folytonos gazdasági működést, valamint kötelező érvénnyel be kell vonniuk a bérlőket a szövetkezeti vezetésbe és a fejlesztésbe. A lakástársaságok ezen felül hozzájárulnak a városrész fejlődéséhez is: közösségi eseményeket szerveznek és lehetőségük van közösségi központokat, könyvtárat, iskolát, sportlétesítményt is fenntartani. A feladatok elvégzésére gondnokokat és lakónegyed-menedzsereket nevezhetnek ki, akik a házak fenntartásán kívül a közvetlen környezetet (parkolók, házközök) is rendben tartják. A lakástársaságok törvényileg előírt feladata továbbá, hogy az ott élő rászoruló, fogyatékossággal élő és idős bérlők számára megfelelő (szociális) szolgáltatást nyújtsanak.

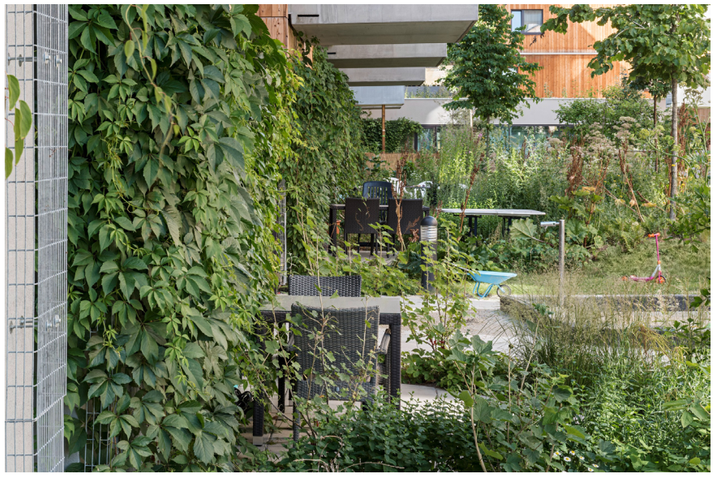
A magyar jog számára a lakástársaság ismeretlen fogalom, lakásszövetkezetre viszont van jogszabály, sőt több működik hazánkban is.

Az alábbi konstrukcióban lehet így házat építeni, ahol a társaság

- megépíti és bérbe adja az új és megürülő lakásokat
- használati jogot ad el, majd megépíti és bérbe adja az új és megürülő lakásokat
- megépíti és eladja az új lakásokat
- előkészít, megterveztet, engedélyeztet, majd a telekkel együtt, mint fejlesztést adja el



Social housing revival,
(fenti kép)
grafika: Jack Bedford



A Seestadt Aspern Housing a 21. századba emelte a város önkormányzati bérlakásépítési hagyományait.
(bal oldali kép)
tervező: Berger + Parkkinen and Querkraft Architekten for housing cooperative EGB,
fotó: Herta Hurnhaus,
forrás: Dezeen

Co-housing

A Co-housing mára rendkívül népszerű fogalom lett világszerte. Hazánkban csak néhányan foglalkoznak a co-housing népszerűsítésével és realizálásával (pl. a Co-housing Budapest, Horogh Petra, Szabó Julianna, a Gólyások, Rákóczi kollektíva, Babos Annamari) co-housingot lehet kifejezetten erre a célra, újonnan épült házakban létesíteni, engem azonban az érdekel, hogyan lehet üresen álló épületekben ilyeneket létrehozni, valamint az, hogy milyen funkciópalettáról lehet válogatni ezek megtöltésekor? Miért jobb, mint egy társasház?



E-CO-HOUSING – több, mint lakóház - részlet, forrás: BME Urbanisztikai tanszékének honlapja (https://urb.bme.hu/urbanhousing/e-co-housing-program/)



[118] **Anna Leach: Happy together**: lonely baby boomers turn to co-housing - For older people, co-housing offers a sense of community without losing independence, 2018. 08. 15.,
fotó: Senic Cirera,
forrás: The Guardian

A co-housing lényege a közösség, melynek tagjai együtt akarnak élni saját, közösen kialakított rendszerben. A benne élőnek van egy saját - kisméretű, megfizethető - lakóegysége, amit vagy bérel, vagy megvásárol (a ház működése szerint). Azok a funkciók pedig, melyeket mindenki használ, de nem szükséges a lakóegységben lennie, közös terekben alakítják ki. Ilyenek a mosóhelyiség, a nappali (közösségi konyha), a dolgozó-tér (munkahely), nagy konyha, esetleg spa, szauna, vagy moziszoba (pont, ahogy Molnár Farkasék Kolházában). Tulajdonképpen egyfajta "felnőtt kollégiumról" beszélhetünk azzal a különbséggel, hogy a lakóegységek nem szobák, amit másokkal kell megosztani, hanem mini garzonok, vagy hotelszobákhoz hasonló egységek, ahol egy pár is élhet. Lényegük a költséghatékonyság és a közösségi lét, valamint a megosztáson alapuló működés: nem épülnek felesleges terek, amit lehet megoldanak közösen használt terekben. Létrejöttüket a gazdasági válság, és az emelkedő ingatlanárak erősítették. Hiába vagyunk túl ezeken a folyamatokon, a népszerűség töretlen - többek között a nagymértékű elmagányosodás miatt. [118]

Működnek már co-housing otthonok egyedülálló anyák, vagy nyugdíjasok számára, de kiváló megoldás pályakezdő, vagy egyetemista fiataloknak, akik nem engedhetik meg maguknak a drága és nagy lakás, vagy ház bérletét, megvásárlását.

Az idősek számára azért jó egy ilyen megoldás, mert élet veszi őket körül, nem magányosodnak el, aktívak maradnak, van "dolguk" (pl. egymásnak főznek), odafigyelnek egymásra, biztonságban érzik magukat, segítik egymást, különösen párjuk elvesztése után.

Az idősek otthonával ellentétben itt nem érzik magukat feleslegesnek és magányosnak, nem kizárólag a gyerekekre való várakozás tölti ki a mindennapjaikat, hanem egymást inspirálhatják különböző elfoglaltságokra, aktivitásra. Ezek az otthonok önmenedzselőek, a jelentkezők számára feltétel az önellátás, az önálló lét.

Az egyedülálló anyák esetében értelemszerűen segítő közeg a sorstársaké, megosztják a feladatokat, segítik egymást, nem érzik magukat egyedül sem az életben, sem a problémájukkal.

A fiatalok esetében fontos a megfizethetőség, mindig jól jön egy nagy konyha, ahol zajlik az élet, hasznos lehet egy székhelyszolgáltatás, egy tér, ahol dolgozni lehet, de nem kell külön helyiséget bérelni ehhez, sőt másokkal lehetünk egy térben.

Vannak olyan co-housingok, ahol különböző korosztályú emberek élnek együtt, ennek is rengeteg előnye van. A Muir Commons egy lakópark-szerűen kialakított co-housing negyed, ahol az autók nem mennek a házak közé, csak a közös parkolóig, közös zöldséges- és gyümölcsöskertek szegélyezik az utcákat, a gyerekek szabadon mehetnek át egymáshoz és a játszótérre, a közösségi házban pedig hetente több közösségi alkalom, vacsora ad alkalmat a találkozásra. Az idősek is jól érzik itt magukat, mert frissen tartják őket a gyerekek és nem csak idősekkel találkoznak. Együtt könnyebb megoldani a gyerekfelügyeletet is.



Muir commons co-housing ökofalu,
fotó és forrás: Taylor Scott Nelson

A co-housing világszerte egyre népszerűbb. Az USA-ban 165 co-housing közösség működik, további 140 áll előkészítés alatt. Londonban nehéz bekerülni ezekbe, hosszúak a várólisták, eddig 20 működik és további 40-et terveznek. A legrégebb óta Hollandiában és Svédországban létezik ez a lakásfajta, ahol a közösségeket a kormány támogatja. Ezek a lakóépületek annyira népszerűek, hogy megéri co-housing lakóparkokat, épületegyüttes-eket is építeni!





Co-housing hat család számára egy antwerpeni rendőrállomás épületéből,
tervező: Polygoon architektuur,
fotó: Stijn Bollaert,
forrás: ArchDaily

Lakásügynökség

A Lakásügynökség új megközelítés. Üres önkormányzati ingatlanok felújításával, építéssel/vásárlással, illetve a magánpiacról bérelt lakások üzemeltetésével új lakhatási modell indult el Budapesten is. 2027-ig a finanszírozási lehetőségek függvényében 2.500-9.000 db lakás működtetése valósul meg a Fővárosi Lakásügynökség keretében. A fővárosi önkormányzat a megfizethető bérlakások számának növeléséért és a bérlési folyamat kiszámíthatóbbá tételéért indította el a Fővárosi Lakásügynökséget, melynek vezetője, Kovács Vera a 24.hu-nak azt nyilatkozta, hogy „a piaci árakhoz képest 30 százalékkal lesznek olcsóbbak a lakásügynökségi lakások". Az önkormányzati bérlakások minőségének és számának növelésével többek között a diszkrimináció csökkentése is a cél. A KSH adatai alapján Budapesten 160 ezer olyan lakásról tudnak, amelyben nem laknak állandóan, de ebben szerepelnek irodák és rendelők is. Azt viszont tudják, hogy sok tulajdonos kockázatkerülésből tartja üresen az ingatlanát. Ezeknek az üresen álló lakásoknak a bérbeadásával tudnának segítséget nyújtani a lakásügynökségek, ahol a magánlakások tulajdonosai üresen álló, valami miatt nem hasznosított lakásaiba megfizethető áron fogadjanak be bérlőket egy közbeiktatott, a kockázatokat kezelő szereplő (az önkormányzati lakásügynökség) segítségével.

Civil kezdeményezések közösségbevonással

A Város Mindenkié, Utcáról Lakásba, Kunyhóból lakásba, Habitat for Humanity és a hozzájuk hasonló civil kezdeményezések egyelőre a hiányhoz képest kis léptékben, egy-egy lakás szintjén tudnak segíteni a nehéz helyzetbe került családokon. A finanszírozás során magántőkét vonnak be, amiből felújítják a házakat, lakásokat. Ehhez illesztenek egyéb lehetőségeket pl. fund-raising, programok, társadalmi részvétel, önkéntesek bevonása - utóbbiak végzik a szakértelmet nem kívánó munkafázisokat. A legfőbb üzenete ezeknek a programoknak a részvételiség átélésével aktív állampolgárok erősítése, akik ezáltal közvetlenül megtapasztalhatják saját döntéshozásuk súlyát, erejét.

Szolgálatatási alap

A Szolgáltatási alapokat az államtól függetlenül működő civilszervezetek hozzák létre, szociális helyzettől függetlenül a legszegényebbek számára nyújtanak segítséget nem visszafizetendő támogatás formájában. A beavatkozás végére csökkennek a költségeik, remélhetőleg képesek lesznek visszafizetni a felújítás költségeit. Az alaphoz szükséges anyagi forrásokat támogatásból, magánforrásokból, crowdfunding-gal gyűjtik össze a civilszervezetek.

Közösség-Gazdaság-
Természetalapú lakóközösségek

Az alábbiakban néhány, kisebb városi egységben megvalósítható jól működő lakókörnyezetet mutatok be, amelyek segíthetik, hogy a megújuló épületek és környezetük minél inkább a benne élők jóllétét szolgálják.

Autonómia
Autonomous Sustainable neighbourhood

Ez a stratégia jóval több egy egyszerű urbanisztikai megoldásnál; egy független város a városon belül saját – közösségen alapuló - szociális, gazdasági és politikai egységgel. Lényege a helyi értékek felismerése, a közös célok és érdekek megfogalmazása, majd az ezekért (közösségben) történő együttes fellépés. Elég nagy ahhoz, hogy sokféle lakástípus legyen benne, könnyen elérhető, fenntartható módon használja a természeti erőforrásokat, működéséhez elengedhetetlen az erős közösség. Van, hogy saját tömegközlekedési rendszerük, független energiaforrásuk, gazdaságuk is van. Az „autonóm" nem véletlenül szerepel a névében; önellátó, önrendelkező és akár politikailag is független, hiszen a közösségen belül megvannak a saját vezetőik.[119]

Ha az ingatlan, amit újra használni szeretnénk történetesen egy nagyobb ipari terület több épülettel, akár ilyen struktúrában is gondolkodhatunk a működését illetően.

Az egyik legszebb példa EVA-Lanxmeer ökofalu Culemborg város szélén, Hollandia központjában épült. Különlegessége, hogy 1000 lakosának gazdag és nyugodt társadalmi életet kínál, miközben nullára redukálja környezeti lábnyomát. A városi ökológia e laboratóriuma példaértékű a vízgazdálkodás, az energiahatékonyság, a megfontolt építészet, a puha közlekedési módok, az oktatás, a városi gazdálkodás és a természetes terek használata terén. Megmutatja, hogy a városi élet egy máshogy is elképzelhető, mint ahogyan azt megszoktuk.

Az alábbi városokban valósult meg Autonóm, fenntartható lakóövezet:

Malmö – Vestra Hamnen, Augustenborg (ez egyben a participatív tervezésnek is egy szép példája, valamint városvezetők, helyi politikai és gazdasági vezetők, lakosok közös munkája), Stockholm – Hamarby Sjöstad, Freiburg – Vauban, Riesefeld, Weingarten, Hannover – Kronsberg, Tübingegn – Südstadt, Culemborg – EVA – Lanxmeer, Utrecht – Leidsche, Amsterdam – GWL Terrein, Helsinki – Viikki, Koppenhága – Vasterbo, Sutton – BedZed, London – Greenwich Millennium Village, Linz – Solar city

[119] Medved, Primoz: „A contribution to the structural model of autonomous sustainable neighbourhoods: new socio-economical basis for sustainable urban planning." Journal of cleaner production (2015.05.26): 21-29.





Västra Hamnen, Malmö, rozsdaövezeti terület átalakítva ökologikus, autonóm lakóparkká,
(fenti három kép)
fotó: Aline Lessner,
forrás: Visit Sweden



EVA-Lanxmeer,
(lenti két kép)
fotó: Jérôme Pidoux, Benjamin GRILLET,
forrás: Collectif argos





Városi gazdálkodás

Kiemelt figyelmet érdemelnek a településen belüli termesztésre alkalmas területek, a termékeny tájak, így az élelmiszertermelést lehetővé tevő megoldások is (közösségi kertek, óvoda-és iskolakertek, idősotthonok kertjei és ezek hálózata), amelyek erősítik a közösségi együttműködést, az élelmiszer-tudatosságot, és további előnyökkel is járnak.

A üresen álló telkek, vagy nagyobb ipari területek egyik lehetséges hasznosítási módja a városi gazdálkodás. Amikor városi gazdálkodásról beszélünk, sokaknak először a kis, városi közösségi kertek jutnak eszébe. Ám ennél lényegesen több variáció létezik. A városi gazdálkodás típusait 3 csoportra lehet osztani: kisméretű zöldséges kertek, nagyobb közösségi kertek, városi mezőgazdasági területek, melyek már vállalkozásként is működnek. Ezekbe tartoznak a nagyméretű, piacra termelő virágkertészetek, közösségi mezőgazdasági és állattartó területek, akvakultúrák, permakutúrák, akvapóniák, üvegházak, fóliasátrak és termelői piacok.

Amerikában sok poszt-indusztriális városban (pl. Buffalo, Detroit) a válság körül hihetetlenül megnőtt az elhagyatott épületek és kihasználatlanná vált területek száma. A város vezetői megoldást kerestek az egykor virágzó területek újraértelmezésére, felhasználási lehetőségeire, produktívvá tételére, mert időközben ezek a kísértetvárosokká lett területek a bűnözés és a szegénység, a szegregáció melegágyaivá lettek. A lakosság egy része helyi közösségekbe, majd földközösségekbe csoportosultak és a problémás területeken kisebb-nagyobb közösségi kerteket hoztak létre, majd meg is vásárolták azokat.

A városi gazdálkodás története Amerikában az 1893-7-es világgazdasági válság idejére nyúlik vissza, amikor az emberek rákényszerültek saját élelmiszerük előállítására. Közösségek jöttek létre és hasznosítani kezdték az elhagyatott városi területeket. A II. világháború alkalmával is hasonló volt a helyzet, a lakosság éhezett, szükség volt alternatív élelmiszerforrásokra. A városi gazdálkodás következő virágkora a '70-es években következett, amikor már előtérbe került az egészséges életmód és a környezetszennyezés fogalma. A '90-es és 2000-es években a városi gazdálkodás háttérbe szorult. A 2010-es évektől újra népszerű lett az élelmiszer helyben történő, fenntartható előállítása, a közösség erősítése a fogyasztói társadalommal ellentétben. Emellett az embereknek egyre fontosabb lett, hogy tudják, honnan származik az élelmiszer, amit megesznek, valamint, hogy az élelmiszer minél magasabb tápértékkel és kevesebb vegyszerrel rendelkezzen, hogy az az élelmiszer minél kisebb távolságról érkezzen, csökkentve ezzel a szállítás okozta környezetszennyezést.

Azokban az ún. „élelmiszer sivatagokban", ahol nincs elérhető közelségben minőségi élelmiszer sokkal nagyobb számban található rossz minőségű, olcsó, magas zsír- és cukortartalmú ételeket kínáló gyorsétterem. A városi gazdálkodásnak komoly szerepe van abban, hogy a lakosság életminősége javuljon azáltal, hogy minőségi ételeket fogyaszt. Detroitban a helyi gazdálkodásokból származó zöldség a lakosság évi zöldségfogyasztásának 31%-át, gyümölcsfogyasztásának pedig 70%-át biztosítja, ami hatalmas eredmény egy azelőtt a csőd szélén álló, rendkívül elszegényedett és elnéptelenedett városban.

A városi gazdaságok pozitívan befolyásolják a helyi gazdaság megerősödését, lehetőséget teremt új vállalkozások indításához, növeli az érintett területek értékét és minőségét. Növelik a zöldfelületet és javítják a föld minőségét. A korábban fejlesztésre alkalmatlannak ítélt barnamezős övezetek a városi mezőgazdaság segítségével újra produktív területekké váltak, melyek közreműködnek a város gazdaságának és bevételeinek növelésében is.[120] A kihasználatlan városi területek ideiglenes hasznosítása akkor a leghatékonyabb, ha a legmegfelelőbb hasznosítási módot találja meg a közösség.

New Yorkban az utóbbi években rendkívül népszerű lett a tetőkön létrehozott gazdaság. Ezek rendezvényhelyszínként is működnek. A Brooklyn Grange az egyik leghíresebb, a képek a honlapjukról származnak, ezt ábrázolják

[120] Owley, Jessica & Lewis, Tonya. „From vacant lots to full pantries: Urban agriculture programs and the american city." Univerity of Detroit Mercy Law Review (2014): 233-257.





Brooklyn grange tető-farm,
forrás: Brooklyn grange farm









Leonardo közösségi kert Budapesten
forrás: Közösségi Kertek

Transition town movement

Mivel a legtöbb politikus részese és érdekeltje azoknak a gazdasági folyamatoknak, amelyek éppen azokat a problémákat idézik elő, melyektől mindnyájan szenvedünk, nem várhatjuk tőlük a megoldást ugyanezen problémákra. Rob Hopkins[121] 2006-ban indította útjára a Transition Town mozgalmat, mely azóta rengeteg országba eljutott. Rob egy csináld-magad megközelítést alkalmazott, az egyéni felelősség fontosságát mutatta fel, azt, hogy nem kell várnunk a politikusokra, hogy történjen valami változás az életünkben. Ez az önszervező megközelítés erősítette a közösségeket, melyek ezután közösen dolgoztak azon, hogy saját élőhelyük, közösségük jobban működjön és csökkentsék energiafogyasztásukat. Sokkal elkötelezettebbek és hatékonyabbak lettek, mintha egy politikus mondta volna meg, mit kell tenni. Az újítás napenergia panelek, helyi, saját villamos energia társaság, saját pénznem, zöldséges kertek, élelmiszer bankok, termelői piac, pékségek, sörfőzdék, közösségi kertek, szemétfeldolgozás, közösségi közlekedés, bicikli utak hálózatát jelenti.

Hopkins szerint a feladat az, hogy egy alternatív gazdaságot építsünk ki a meglévő (sebezhető, energiapazarló, hiánynövelő, szennyező) mellett, olyat, ami korunk problémáira megoldást adhat. Az alternatív gazdasági modell segít abban, hogy a pénz a saját közösségben cirkuláljon, támogatva ezzel a helyi gazdaságot és a vállalkozásokat. Elengedhetetlen az önellátó és változatos gazdaság kifejlesztése, mert ez áll ellen a globális gazdasági válságoknak. Azok az emberek ugyanis, akik saját maguk termelik az élelmet és az energiát nagyobb eséllyel és kisebb megrázkódtatással élik túl a válságokat.

Legjobb példa a Transition Town Brixton, ahol saját pénznemet is létrehoztak, amit csak helyben lehet elkölteni. Saját napenergia cégük van, ahol nemcsak maguknak, de eladásra is termelnek áramot.

A Transition Town Frankfurt-ban több munkacsoportot hoztak létre, mindegyiknek más a feladata (szállítás és közlekedés közös elektromos autóval, saját, közösségi mezőgazdaság saját terményekkel és piaccal, méhészet, repair-café műhelyekkel és oktatással, stb). Azt vallják: kell egy ún. Open space, ahol találkozhatnak, eszmecserélhetnenk, tanulhatnak a közösség tagjai. Ez az út a részvételi demokrácia felé. [122]



[121] Rob Hopkins (1968-) angol környezeti aktivista. 2005-ben ő alapította a **transition town** mozgalmat, amelynek azóta is a kulcsfigurája. Eddig hat könyvet írt a környezetelméletről és az aktivizmusról. "Inspiráló helyi akció egy fenntarthatóbb és társadalmilag igazságosabb jövőért."
Transition Town Brixton

[122] Fischer, Frank. „Urban sustainability, Eco-cities, and Transition towns: Resilience planning as apolitical politics." Climate crisis and thedemocratic prospect: Participatory governance in sustainable communities. Oxford Scholarship Online, dátum nélk.



Önkormányzati és állami szerepvállalás

Ahelyett, hogy leírnám, milyen egy tökéletes önkormányzati bérlakásprojekt, inkább bemutatom az éppen megvalósuló legjobb hazai példát, az AHA Budapestet (Affordable Housing for All), amelynek tervezői a NartArchitects.

Önkormányzati bérlakás

egy jó példa és alternatíva az AHA Budapest

A legjobb és leginnovatívabb, "felülről jövő", lakhatással kapcsolatos kezdeményezés ma Magyarországon az AHA Budapest (Affordable Housing for All). A Fővárosi Önkormányzat kezdeményezésével elindított uniós támogatással megvalósuló fejlesztés célja minőségi és stabil lakáshoz juttatni a rászorulókat, valamint formálni a budapesti lakosság szemléletét a lakhatási szegénységgel és kiszolgáltatottsággal kapcsolatban.

A mintaprojektben sok célt valósítanak meg; zöld, közösség-alapú és megfizethető, integárált, rugalmas lakhatási modellt, komplex beavatkozási rendszert dolgoznak ki nyolc partnerszervezet aktív közreműködésével egy üresen álló, rossz állapotú iskolaépület hasznosításával. 26 olyan család számára kínálnak elérhető áron bérlakásokat, akik a legkiszolgáltatottabb társadalmi rétegekből kerülnek ki, lakhatási és energiaszegénységgel küzdenek. Ezzel együtt megoldást kínálnak az energia- és lakhatási válságra, sőt bevonják a környékbeli közösséget is a tervezésbe és közösséget építenek. Magas színvonalú, ökológiai és gazdálkodási szempontból egyaránt hosszútávon fenntartható bérházat hoznak létre, amely mintaként szolgál a jövőben nagyobb számban megvalósítandó, azonos célú beruházások számára.

Cél, hogy a környéken élők számára is vonzó legyen a tervezett épület, hiszen a szomszédság fontos egy közösségalapú projekt esetében. A participáció, kísérletezés, bevonás segít abban is, hogy megszűnjön a környék szegregáltsága és minél több emberhez eljussanak azok a szempontok, amelyek mentén kialakul az új alkóhely. Az új típusú intézményrendszerrel sokféle, moduláris módon egymásra épülő szolgáltatást, intézményfejlesztési programot kínálnak, amelyek a meglévő szolgáltatásokra épülnek, ezáltal elkerülik a szolgáltatások duplikálását. Létrehozzák a Lakhatási Irodát, amely új megoldásokat kínál a lakhatási válságnak kitett emberek támogatására. Az AHA Budapest innovációja egy komplex, moduláris, integrált szolgáltatási modell kifejlesztésében rejlik, amelynek célja, hogy a szociális lakhatást mint egy pénzügyileg stabil, zöld és esztétikus ágazatot újrapozícionálja, vonzóvá téve azt a magán befektetők számára is, amely által az skálázhatóvá és pénzügyileg fenntarthatóvá válik. Ámon Ada elmondása szerint azt is vizsgálják, melyek azok az elemek, amelyek vonzóbbá tehetik a piacon a megfizethető lakóhelyeket a magánpiaci bérlakásokhoz képest. Az energiahatékony lakások létrehozásával nemcsak növelik a jelenleg nagyon rossz állapotú és kisszámú szociális bérlakások számát, de azok energiahatékonyságának növelésével együtt a megfizethetőségüket is elősegítik. A teszthelyszínt szeretnék kialakítani Újpesten, ami példa lehet a fővárosi tulajdonban lévő tíz-tizenöt másik használaton kívüli iskola hasznosítására.

AZ AHA Budapest valójában nemcsak egy lakóházat, hanem egy komplex megoldásstratégiát jelent, amelynek a megújuló iskolaépület lesz az első mintapéldája és amelynek célja egy vonzóbb, rugalmasabb és befogadóbb bérlakásrendszer kialakítása. A projektet az Európai Városi Kezdeményezés (European Urban Innitiative, EUI) támogatja, a Főváros kezdeményezte.

A Lakhatási Iroda mellett egy egyedülálló, Korai Előrejelző Rendszert is létrehoznak, amellyel azonosítják a bérleti díjhátralékkal és energiaszegénységgel küzdő háztartásokat, majd jelzést adnak a szociális intézményrendszer számára. A későbbiekben a rendszerbe szeretnék bevonni a közműszolgáltatókat is, majd automatizált, adatbázisok összekapcsolásával működő rendszert kiépíteni.

Megelőző jellegű szociális és energetikai beavatkozásokat kínálnak, valamint a szociális lakáskínálatot új, rugalmas és megfizethető megoldásokkal bővítik. Nem elég lakásoz juttatni az embereket, hanem benne is kell tudniuk maradni; ezt adósság- és pénzkezelésel, oktatással kívánják elérni.

Azáltal, hogy együttműködnek a Budapesti Lakásügynökséggel, a rendszerbe bevonják az üres magánlakásokat is, így még több olcsóbb lakóhelyet keresőn segíthetnek. Egy hagyományos önkormányzati elbírálás során a bérlőkiválasztás szempontjai gyakran diszkriminatívak. Nem a pályázhatóság, hanem egyéb szempontok kerülnek előtérbe, pl. a helyi bérleti lakcím, amely azonban nem mutatja a rászorultságot. A projekt egyik és fontos hozadéka amellett, hogy végre megvalósulhat egy igazán korszerű, komplex, érzékeny épületújraértelmezés várhatóan a szociális bérlakások destigmatizálása. A "szépemlékű" IKV rendszer hagyta nagymértékben leromlani az állam ingatlanjait, az emberek megszokták, hogy amit az állam gondoz, vagy épít az mindenképpen rossz minőségű lesz. Az AHA projekt erre is választ ad; megmutatják, hogy lehet jól is bérlakást nyújtani az állampolgároknak.

A zöld fenntarthatóság ebben az esetben a megfizethető rezsit jelenti, ezért nemcsak a gépészettel és hőszigeteléssel, hanem energiahatékonysági tanácsadással is segítik a lakókat.





Az újpesti Baross utca 36. szám alatti iskolépület 2007 óta áll üresen.
A látványtervek a Nart architects honlapjáról származnak.
fotó: Quibit

[123] https://www.uia-initiative.eu/fr/uia-cities/mataro

Yes we rent!

Nagyon jó külföldi példa a bérlői lakásszövetkezeti modellre a Yes we rent![123] program, amelyet a spanyol Mataró városában valósítottak meg. A város lakhatással kapcsolatos adottságai hasonlítanak Budapestéhez; nagymértékben emelkedtek a bérletidíjak, sokan nem jutnak megfizethető lakáshoz, ugyanakkor arányaiban nagyon sok lakás áll üresen. A város a szükséges mennyiség töredékét tudja csak biztosítani a szükséges olcsó lakásoknak; 265 helyre 1400-an várakoznak. A program kettős kihívásra próbál választ adni: „emberek lakások nélkül, és lakások emberek nélkül" egy olyan környezetben, ahol a lakáspiac erősen alulszabályozott, a saját tulajdonú lakások dominálnak (75%), a bérlakáspiac pedig kicsi (19%) és instabil.

A tarthatatlan helyzetre a város saját maga keresett és talált megoldást. A városvezetők kezdeményezésére indult program a városlakók számára szeretne jobb, olcsóbb lakásokat biztosítani, amelyhez az önkormányzat adja a támogatást. Ilyen típusú kezdeményezés nem képes megvalósulni a hátteret biztosító szervezet nélkül.

David Bote Paz, Mataró polgármestere elmondta, hogy "olyan innovatív megoldásokat fogunk vizsgálni, mint például a lakástulajdonosok számára kedvező feltételeket kínáló bérlői szövetkezetek létrehozása, és ezáltal hosszú távon megfizethető és stabil bérlakáskínálatot létrehozása. A lakhatásnak a város területi és társadalmi kohéziójának hajtóerejévé, a befogadás eszközévé kell válnia".

A „Yes We Rent!" a közepes jövedelmű háztartások számára hoz létre elérhető lakásállományt üresen álló és a piacról kikerült ingatlanok felhasználásával. A garantált bérleti díj, valamint az ingatlanok felújításához nyújtott pénzügyi és szervezeti támogatás révén a projekt arra fogja ösztönözni a kockázatkerülő tulajdonosokat, hogy a piaci árak alatt adják bérbe lakásaikat a programon keresztül. A szervezet a haszon egy részét megtartja, így képes fejleszteni és bővíteni portfólióját.

A Yes We Rent! több érdekelt felet tömörítő szövetkezeti-szervezeti modell, amely állami finanszírozással és ellenőrzéssel valósul meg, miközben a szövetkezetekben rejlő szabadságra és önirányítási potenciálra támaszkodik. A bérlőket is felkészítik és ösztönzik az önsegítésre, a szerepvállalásra, a lakhatással kapcsolatos szolgáltatások közös fejlesztésére és az új lakók toborzására. A programban vizsgálnak bérlő történetet, szűrik a "rossz" bérlőket, a lakásotulajdonosok felé garanciát vállalnak.

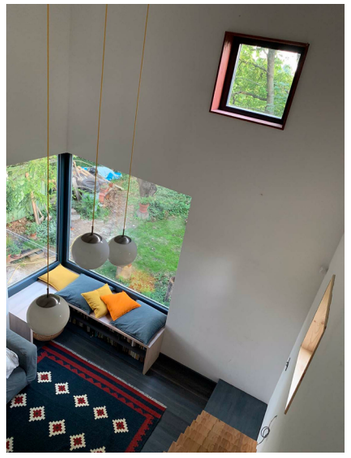
A Yes we rent 3 éves ciklusának lezáró alkalma.
forrás: Urban Innovation Actions, UIA Initiative,
fotó: Nils Scheffler



Építészeti fenntarthatóság

Külön írok a kiemelten az ökoszisztéma szempontjait előtérbe helyező tervezés-építésről. Nézzük, melyek azok a tervezési szempontok, amelyek által építészetünk a természeti környezettel összhangban áll, fenntartható lesz és amelyeket meglévő épületek adaptációja esetén érdemes alkalmaznunk?







Budakeszi családiház,
tervező: V. Marton Rozália, Villányi Norbert,
forrás: Építészfórum

Környezettudatos és rendszerszintű gondolkodás, erőforráshatékonyság, gazdaságosság

Jellemzője a szükséges minimumra való törekvés, az erőforrások hatékony használata, környezetkímélő anyagok és technológiák alkalmazása. Az így elkészült építészeti alkotás figyelembe veszi a regionális, helyi és éghajlati sajátosságokat, a térbeli kontextust, valamint funkcionálisan érzékeny és célszerű. A rendszerszintű gondolkodás a hatékony működés alapja mind település, mind épületszinten - része többek között a jó helyszínválasztás is.

Bár a műszaki megoldások rendkívül dinamikus fejlődése egyre több és jobb lehetőséget biztosít a környezettudatos épületek tervezéséhez és kivitelezéséhez, hangsúlyoznunk kell, hogy önmagukban nem ezek oldják meg a problémákat, nem ezektől lesznek jövőkompatibilisek az épületeink. A technikai vívmányok, gépészeti megoldások mellett – vagy ideális esetben helyett – sokkal fontosabb, hogy már az épületek tervezési folyamataiba integráljuk a jövőorientált, körkörösségen alapuló szemléletformát azok programjába, működésébe, esztétikájába, a terek megfogalmazásába.

A rendszerszintű gondolkodás eredményei olyan épületek, amelyek később minimális karbantartást igényelnek, képesek adaptálódni a környezeti és társadalmi változásokhoz, tehát nem kell elbontani. Tervezésük, építésük, használatuk és karbantartásuk során a jelenlegi és a jövőbeli tulajdonosok és használók igényei szerint történik.

Az erőforráshatékony építés tulajdonképpen gazdaságos építést jelent. Hierarchiája négy szintből áll:

- NEM ÉPÍTENI
  Mielőtt új épület létrehozása mellett döntenénk, vizsgáljuk meg, hogy valóban szükséges-e a kívánt épület, vagy fel tudjuk-e váltani egyszerű hasznosítással. Ha elkerülhetetlen az építési szándék, akkor vizsgáljuk meg a tervezett beruházás helyszínét, szűkebb, majd tágabb környezetét, és mérlegeljük, hogy találunk-e olyan épületet, amelyet átalakítás nélkül használhatunk céljaink megvalósításához.
- HASZNOSÍTANI
  Egy meglévő épület esetében teljes átalakítás helyett először fontoljuk meg az állagmegóvást és vizsgáljuk meg a felújítási lehetőségeket, különös tekintettel a funkcióváltás megoldhatóságára és az energiahatékonyság korszerűsítési lehetőségeire. Próbáljuk meg csak a legszükségesebb módosításokat elvégezni az épületen. Amennyiben bontási munkálatokra lenne szükség, célszerű újrahasznosítani a bontott anyagokat a helyszínen.
- BŐVÍTENI
  Amikor viszont egy meglévő épület átalakítása nem elegendő, akkor jól átgondoltan bővítsük azt. Ha így gondolkodunk, jelentősen csökken thetjük a környezeti terhelést.
- ÚJAT ÉPÍTENI
  Az új építkezések másodlagos prioritást élveznek, így csak a legvégső esetben valósuljanak meg.

Az erőforráshatékony építés hierarchiája, koncepció: Matti Kuittinen, Aalto University. forrás: Towards Sustainable Architecture, Finland's National Architectural Policy Programme 2022–2035, publications of the Finnish Government 2022)



A környezettudatos tervezés tárgyalásakor nem hagyhatjuk ki a különböző természet-alapú megoldásokat, a kék-zöld infrastruktúrákat. A csapadékgyűjtés és -tárolás, a gyökérzónás szennyvíztisztító rendszerek, a vízvisszaforgatás, a zöldhomlokzatok, zöldtetők mind jól alkalmazhatóak meglévő épületek adaptációja esetén is. A passzív rendszerek - hőszigetelés, napelemek, hőszivattyús rendszerek, gravitációs szellőzés kiválóan integrálhatóak a fejlesztésbe. Mint lego-elemek, szabadon variálhatóak, adaptálhatóak az aktuális helyszínre.

„A kék-zöld infrastruktúra együttes tervezésével a víz ismét a városi élet részévé válhat. A víz látványának, érintésének stresszcsökkentő hatását számos kutatás kimutatta. A csapadék visszatartása egyben növeli a növényzet ellenállóképességét az urbánus környezetben egyre gyakoribbá váló hőhullámokkal szemben, és javítja a mikroklímát. A vízérzékeny tervezéssel elérni kívánt fő cél a vízháztartás helyreállítása, a természet ellenálló - és hűtőképességének növelése. A zöldinfrastruktúrába ágyazott vízgazdálkodási elemek fontos élőhelyekké válhatnak. A revitalizált patakok ökológiai folyosóként szolgálnak a fajok számára. Az esőkertek, zöldtetők virágos fajai védelmet és méhlegelőt nyújthatnak a rovaroknak, amelyek száma az elmúlt évtizedekben Európa-szerte drasztikusan lecsökkent a permetezőszerek hatására. A folyópartokon vezetett zöldutak, futó-és kerékpárutak a városi rekreáció és egyben az alternatív közlekedés fontos útvonalai lehetnek. A zöldfelületek hűtő hatása csökkenti a kánikulák alatt fellépő egészségügyi kockázatot."

Szakács Barnabás

Funkcionalitás, használat

Ahhoz, hogy egy épület gazdaságosan épüljön meg, majd működjön, a használat és a funkció racionalizálására van szükség. A maximális időbeli és térbeli kihasználtság (adaptivitás), a vegyes használat csökkenti az építési igényt. A funkcionális rugalmasság lehetővé teszi, hogy az épület megnyíljon minél több felhasználói csoport számára, ezáltal a szűk célcsoporton kívül egyéb közösségek is lehetőséget kapnak a használatra. A tervezési program ad lehetőséget arra, hogy az építési folyamat szereplői egymással együttműködve határozzák meg a célokat, összhangba hozzák a beruházói, tervezési, kivitelezési és üzemeltetési szempontokat. E program megtervezése ad lehetőséget arra, hogy az összes olyan cél megvalósulhasson, amely a tervezett épület fenntarthatóságát (méret, alaprajz, anyaghasználat, energetika, üzemeltetés stb.), használatát érinti. A program irányát alapvetően az építtető határozza meg, de az építésznek lehetősége van befolyásolni azt; a nagyobb beruházásoknál ez a felelősség óriási. Egy jól elkészített program a jó terv és a jó, vagyis valós igényeket kielégítő épület záloga. Az így létrejött alapterület és funkcionális rend nem tartalmaz felesleges túlzásokat, túlépítést.

Meglévő épület funkcióváltása esetén gondoljuk át jól a tervezett állapotot, hogy minél kisebb bontási és átépítési szükséglet keletkezzen. Vegyes működésű (mixed-use) közfunkciós épületek esetében törekedjünk az integrált szemléletű vagy multifunkcinális (vegyes) programalkotásra. Így egyrészt lehetőség nyílik egy épületen belül azonos időben több tevékenység működtetésére, másrészt e rugalmasság segítségével a jövőbeni változó felhasználói igények kiszolgálására komolyabb beavatkozás szükségessége nélkül. Mindez idővel javítja a hasznosságot, és növeli az épület értékét.

Energiahatékonyság

A karbonsemlegesség elérésének kulcsa az energiahatékonyság, amely az építési beruházások elsődleges céljává kell, hogy váljon. Az építés teljes folyamatának, valamint az épületfenntartás és a jó karbantartás életcikluson át történő működtetésének és üzemeltetésének is jelentős környezeti és társadalmi hatása van. Ezért e tevékenységek során minimalizálni szükséges a környezetszennyezés és az energiafelhasználás mértékét (ld. net zero karbon épületek). Az uniós és globális célok az energiahatékonyság és energiateljesítmény javításával, a megfelelő építőanyagok kiválasztásával és a rendelkezésre álló megújuló energiaforrások használatával érhetők el.

Védett épületek esetében akár több száz évre visszamenőleg is találkozhatunk a környezettudatos gondolkodás innovatív megoldásaival (pl. masszív hőtároló tömeg, árnyékolás/napvédelem egyedi megoldásai, rejtett szellőző és hűtő-fűtő közegek). Ezek az alapértékek tökéletesen ötvözhetőek a korszerű megoldásokkal, rendszerekkel. Az épületenergetikai fejlesztéseknél mindig hosszú távon tervezünk azzal a céllal, hogy az épület teljes életciklusán keresztül hatékonyan működjön, ezáltal a fenntarthatósági törekvéseket szolgálja.

Cél, hogy a jövőtudatos épület képes legyen az energiatermelésre, a hőtárolásra és az épületet érő szélsőséges hatások mérséklésére,[124] ezáltal a működési költsége hosszú távon csökkenjen, amivel minél kisebb környezeti hatás érhetünk el.

[124] Ld. 2023. évi C. törvény a magyar építészetről 11.§. Magyar Közlöny (magyarkozlony.hu)

Alkalmazkodó épület, adaptív épülettervezés

A fenntarthatóság új viszonyrendszerében lényeges kérdés, hogy miként tud az új épületállomány alkalmazkodni az állandóan változó gazdasági, társadalmi, természeti környezethez és a meglévő épített örökséghez. Minden új épület tervezésénél alapvető elvárássá vált az életciklus-elemzés, annak vizsgálata, hogy milyen módon tudja kielégíteni a közösségi és a társadalmi igényeket, hogyan képes alakulni a használók igényei és korösszetétele szerint, mi várható a fenntartás és az üzemeltetés során, illetve hogyan lehet a környezettudatos elveket az építészeti és műszaki megoldásokkal hosszútávon megvalósítani.

Az alkalmazkodó (adaptív vagy reziliens) építési folyamatok során az építészeti, mérnöki és építőipari szakembereknek arra kell törekedniük, hogy egyensúlyt teremtsenek a gazdasági fejlődés és a környezeti felelősségvállalás között.

Az alkalmazkodás egyrészt jelenti a jelenben, a helyszínen jelentkező adottságokhoz, másrészt a jövőben jelentkező igényekhez történő alkalmazkodást. Az (át)építési helyszínen rendelkezésre álló természeti erőforrások (pl. vízvételi lehetőség, benapozás, terepviszonyok, esővíz hasznosítása, árnyékoló fák, megújuló energiaforrások használata a fűtés-hűtés ellátásához, kert- és zöldterület mint élelmiszertermelő forrás), illetve a jövőbeli felhasználók igényeinek integrálását a tervezési programba. A helyi adottságokhoz való idomulás azt is jelenti, hogyminél inkább helyi anyagokat használunk helyi munkaerő bevonásával. Ezzel környezettudatosabbakká, gazdaságosabbá és egyszerűbbé válnak a beruházási folyamatok.

Szép és illeszkedő épület
hazai építészeti nyelv

A környezettudatosság szempontrendszere mellett lényeges, hogy szépet, szerethetőt építsünk. Mivel az individuális építészeti alkotás esztétikai minősége szubjektív, fontosabb azt az illeszkedés szempontja alapján tervezni és értékelni. A helybe illesztés építészete a helyi kultúrára, hagyományokra szervesen építkező, az értékeket tisztelő, a helyi közösség szokásait és igényeit figyelembe vevő és ezeket az új technológiai ismeretekkel ötvöző tervezés megvalósulása. Meglévő épületek esetén az alkalmazkodás a követendő irányelv, ez jelenti az illeszkedést.

Minőség és karbantartás

Az építészeti minőség függ a tervek átgondoltságától, az építészeti megjelenéstől, a beépített anyagok minőségétől, az alkalmazott technológiáktól és a fegyelmezett kivitelezéstől. A karbantartást megkönnyíti a beépített anyagok és berendezések minősége, tartóssága. Gyakran fordul elő, hogy egy százéves épület még mindig az eredeti, elnyűhetetlen burkolatokkal és szerkezeti elemekkel működik, míg az újabb épületeknél már néhány év után szükségessé válik az elhasználódó és sérülékeny, esztétikailag elévülő elemek cseréje. A javíthatóságot eleve szem előtt tartó tervezést érdemes beemelni a tervezési szempontokba. A várható drasztikus időjárási hatásokhoz, hőmérséklet-ingadozáshoz elengedhetetlen pl. a masszív tömegek használata, a minőségi anyagok alkalmazása.

A megvalósítást segítő szempont-rendszer és stratégia

4. rész

Archikon stúdió

Szempontrendszer, stratégia

Az eddigiekben bemutatott kihívásokra reagálva, a megoldási lehetőségek feltárása után megfogalmaztam saját szempontrendszeremet. Átfogó struktúrát dolgoztam ki arra vonatkozóan, milyen szempontok szerint lenne jó JÓ lakóházakat kialakítani meglévő épületek hasznosításával a hazai viszonyok között.

AZ ALÁBBIAKBAN AZOKAT AZ ÖSSZETEVŐKET SOROLTAM FEL, AMELYEK A MEGVALÓSÍTÁST SEGÍTŐ SZEMPONTOKAT ALKOTJÁK.

ÚJRAHASZNOSÍTÁS (mértéke, jellege),
BEAVATKOZÁS OPTIMUMA (szükséges minimum),
GAZDASÁGOS ÉPÍTÉS

- nemépítés, lehető legkisebb beavatkozással valósuljon meg a legteljesebb hasznosítás
- nemépítés, átalakítás, bővítés, bontás (háromszög ábra)
- anyagújrahasznosítás (helyi bontás, vagy a szűkebb környezetből)
- építőelemek, nagyobb egységek újrahasznosítása
- épület újrahasznosítása

TERMÉSZETI KÖRNYEZET

(adaptív, helyi környezeti adottságokhoz alkalmazkodó épület)

- adottságok (benapozás, víz, zöld, topográfia stb.)
- mikroklíma
- ezeket előnyére, károsítás nélkül használja

PROGRAMALKOTÁS - FUNKCIÓ

(valós igényekre épülő használat, értékkapcsolás)

- helyi infrastruktúra (megközelíthetőség, közösségi közlekedés)
- helyi gazdaság
- helyi igények - belső és külső
- megrendelő igényeinek integrálása

KÖRNYEZETTUDATOS MŰKÖDÉS

(autonóm erőforrásokkal működő energiahatékony épület)
(Környezettudatos és rendszerszintű gondolkodás +
jó helyszínválasztás + energiahatékonyság)

- zöld infrastruktúrák használata
- körforgásos erőforráshasználat, energiahatékonyság
- szennyvíztisztítás, csatorna, szellőzés, hűtés-fűtés, zöldfelületek, árnyékolás, telepítés

GAZDASÁGOSSÁG (ERŐFORRÁSHATÉKONY),
MEGFIZETHETŐSÉG (Minőség és karbantartás)

- gazdaságos építés (építőanyagok, áttervezés, első pont)
- gazdaságos működés (tudatos tervezés, erőforráshatékony tervezés
  és működés)
- gazdaságos használat (megfizethetőség)
- alternatív finanszírozási formák alkalmazása

TÁRSADALMI HASZNOSSÁG

- helyi közösség számára nyitott funkciók, épületrészek
- társadalmi érdekkapcsolás

ILLESZKEDÉS, ÉPÍTÉSZETI MINŐSÉG

(Szép, illeszkedő épület)

A megfizethető bérlakásszektor megteremtése hazánkban

A megvalósítást segítő stratégiai lépések a kormány számára

Megfizethető, vagy szociális bérlakások kialakítására - ahogy a célok megfogalmazásában látjuk - az üresen álló ingatlanok hasznosítása tökéletes megoldás lehet. Az alábbiakban a problémák és nehézségek feltárása után a megoldásokra fókuszálok, amelyekkel a kormány elősegíthetné ingatlanállományunk alkalmassá tételét megfizethető (bér)lakások kialakítására, amely a fejlesztések eredményeként adaptálódik a ránk váró extrém időjárási anomáliákhoz. Konkrét stratégiai lépéseket fogalmazok meg, amelyekkel mindez megvalósítható. Az egyes lépéseket tömören, néhány szóban fogalmaztam meg. Az összefoglalóhoz az "Önkormányzati Lakhatási Minimum 2024" a Lakhatási Koalíció szervezeteinek közös kiadványát[125], a már említett Periféria Központ és a Habitat for Humanity kiadványait hazsnáltam.

Részletesebben a harmadik, Megoldás című részben bontom ki, hogyan képzelem el a megvalósulásukat. Ezt jógyakorlatok, példaértékű finanszírozási, építészeti és szervezeti megoldásokon keresztül mutatom be.

[125] Az "Önkormányzati Lakhatási Minimum 2024" a Lakhatási Koalíció szervezeteinek közös kiadványa.www.lakhatasiminimum.hu

ÁTFOGÓ CÉLOK, AMELYEK ELENGEDHETETLENEK A MEGVALÓSÍTÁSHOZ

- egységesen, országosan érvényes, stabil lakhatási stratégiai célok kijelölése
  - ezen belül a kockázatos lakáskörülmények javítására célzott programok elindítása, lakhatási szegénység felszámolása
  - lakhatási támogatások rendszerbe szervezése
  - külön program a fogyatékkal élők, romák, szegregált helyzetben élők lakhatási feltételeinek megoldására
  - a megvalósításhoz szükséges anyagi forrás elkülönítése
- hosszútávú, kiszámítható, célzott, minden évben pályázható programok kidolgozása (átfogó és egymással összefüggő korszerűsítési programok, tüzifa támogatás stb.)
- állam, önkormányzatok, banki szféra, uniós támogatások, magánbefektetők összefogása
- alternatív finanszírozási és működési megoldások alkalmazása (jógyakorlatokat soroltam fel a harmadik részben)

INTÉZMÉNYI HÁTTÉR MEGTEREMTÉSE

- a szektort működtető intézményi háttér megteremtése, növelése
- nonprofit elven működő, az államtól független, de az állam által támogatott szervezetek létrehozása, támogatása (pl. támogatott lakhatási lehetőségeket biztosító szereplők, például a szociális lakásügynökségek)

NONPROFIT BÉRLAKÁSSZEKTOR SZABÁLYOZÁSA

(lakáspolitikai intézkedések)

- bérletidíjak differenciálása, szabályozása, bérleti díj-plafon bevezetése
- adóösztönzők alkalmazása (pl. kedvezményes adók szociális bérlakások építése esetén)
- a bérbeadó és a bérbevevő védelme (bérbeadót türelmi idő bevezetésével, bérlőt lakhatási támogatással)
- mission-oriented jogszabájalkotás (policy-making)
- a hosszútávú lakáskiadás előnye a rövidtávúval szemben

BÉRLAKÁSÁLLOMÁNY LÉTERHOZÁSA, FEJLESZTÉSE, KARBANTARTÁSA

- kiterjedt, jól működő, megfizethető és szociális bérlakásállomány létrehozása építéssel, a meglevő állomány bevonásával és fejlesztésével, új menedzsment-modellek alkalmazásával, célzott adózáspolitika kidolgozásával (pl. LIHTC), amely kedvez ilyen típusú lakóházak fejlesztésének (ld. Állami támogatással létrejövő szociális bérlakások - Nemzetközi példák)
- a bérlakások karbantartása és fejlesztése folyamatos és kiszámítható finanszírozással (pl. TB, ÁFA befizetésekből)

ENERGIASZEGÉNYSÉG CSÖKKENTÉSE

- energiatakarékos felújítások elérhetővé tétele alacsony jövedelmű háztartások számára
- támogatási rendszer átalakítása, képzések, szemléletformálás
- Szegénység területi koncentrációjának oldása mobilizálással, területileg célzott, helyi erőforrásokat és igényeket számba vevő programokkal
- Komplex programok kidolgozása, ahol a lakhatási elemek mellett a foglalkoztatási, közösségfejlesztési, oktatási, egészségügyi program- komponensek is megjelennek[126]

[126] Család-, Ifjúság- és Népesedéspolitikai Intézet, „Kérdés és válaszok", avagy szegénység és lakhatás című szakmai konferencia, 2010. 06. 30. http://www.ncsszi.hu/rendezvenyek/regebbi-rendezvenyeink/71/news

ALTERNATÍV FINANSZÍROZÁSI MODELLEK BEVEZETÉSE

- a szektor igényeire szabott hosszútávú és olcsó finanszírozási modellek, pl. türelmes tőkebefektetés, támogatott hitelek (államilag támogatott lakáshitel pl. Lakástakarékpénztár)
- Lakhatási támogatások rendszerének újragondolása: jobb célzás, integrálás, szektor-neutralitás
- befektetők ösztönzése támogatásokkal, adókedvezményekkel (párizsi, amerikai példák)

POZITÍV KOMMUNIKÁCIÓ, TÁRSADALMI SZEMLÉLETFORMÁLÁS

- a bérlakás fogalmát el kell fogadtatni társadalmilag
- Politikai döntéshozók, az építőiparban és a köz- és magánszférában dolgozók szemléletformálása, érzékenyítése, tájékoztatása (politikusok, döntéshozók, a közféra alkalmazottai, befektetők, ingatlanfejlesztők, építészek, civilek)

ENERGETIKA, KLÍMAADAPTÁCIÓ

- átfogó program a fosszilis energiahordozókról való leválás elősegítésére
- mély, strukturált és átfogó felújítási programok bevezetése a kis, egymástól független támogatások helyett (action-plan) akár stratégiailag, lépcsőzetesen egymásra épülve megalkotott fejlesztésekkel
- a politikai döntésekkel a jó minőségű és hatékony felújítások támogatása megújuló energiák előtérbe helyezésével (hőszivattyú, stb.)
- bontott anyagok használatát elősegítő szabályozás

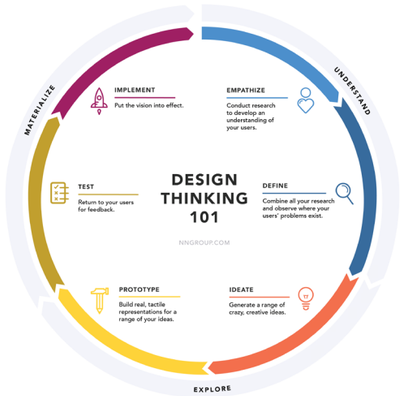
Tervanyag, Metodika – Bizonyítás

5. rész

DeFlat Kleiburg,
tervezők: NL Architects, Rappange and Partners, XVW architecture,
forrás: DeFlat facebook oldala

Metodika

A kísérleti tervanyag kidolgozásában a design thinking módszer lépéseit alkalmaztuk. Ezek a következők: megismerés, definiálás, ötletelés, prototípus elkészítése, és tesztelés. A lépéseken keresztül deríthetjük ki, mi a legjobb fejlesztési program az adott épület számára. Az első lépés a Megismerés, én ezt kettéosztottam az épület és környéke adottságainak megismerésére és a tulajdonos-befektető céljainak, érdekeinek, valamint a leendő felhasználók, a célcsoport(ok) igényeinek megismerésére.



A Design Thinking módszer elemei

1.a. lépés – Megismerés – környék

- a hely adottságainak vizsgálata
- a környék ingatlanpiaci körképe
- az épület jelenlegi állapotának bemutatása

A Megismerés részeként megvizsgáljuk, egyáltalán érdemes-e foglalkozni az adott épülettel. Meg kell tudnunk, van-e olyan műszaki állapotban, hogy érdemes pénzt, időt, energiát rááldozni annak érdekében, hogy alkalmas legyen az új funkciók befogadására. Mi alapján dönthetjük ezt el? Milyen eszközök állnak rendelkezésünkre, melyek segítségével egyszerűen meghatározhatjuk a feljesztés céljára kiválasztott épület állapotát, illetve a szükséges befektetés mértékét? A TU Delft Egyetem Városfejlesztési tanszékén hosszú évek kutatómunkája és több szemeszteren átívelő oktatói folyamatok eredményeként létrejött egy "mérőeszköz", mely kifejezetten ezt a vizsgálatot szolgálja. A Conversion Meter az üresen álló (iroda)épületek lakássá alakítási potenciáljának értékelésére szolgál.

Ebben a szakaszban vizsgáljuk az épület adottságait (telek + felépítmény viszonya, felépítmény struktúrák, térszerkezet, eredeti használat, funcionális megfelelőség), itt lehet hivatkozni a rozsdakataszter közmű, talaj, szennyezettség, stb. vizsgálataira is, valamint itt

elemezzük a beépített anyagokat, szerkezetek, valamint ezek állapotát. Itt kerülnek felsorolásra a természeti elemek, értékek és korlátozások is.

A műszaki állapot elemzését követi, illetve ezzel párhuzamosan kell vizsgálni az épület elhelyezkedését a város szövetében. A "lokációelemzés" során nemcsak azt vizsgáljuk, most milyen helyzetben található az adott ingatlan a város területén belül, hanem azt is, az idők során hogyan változott ez a helyzet?

Az adott épülethez való viszonyulás lehetséges módjai a következők: belakás, felújítás, kiegészítés

- bontás: ha a szabályozás lehetetlenné teszi a radikális átalakítást, vagy nem éri meg befektetni a fejlesztésbe
- megőrzés: ezen belül két lehetőség adódik
  - belakás: minimális felújítás történnik, a felhasználók valóban fel-használják az adott épületet
  - kiegészítés: ha eggyel "nagyobb" keret áll rendelkezésre, a minimális felújítás mellett már kiegészítések is történhetnek
  - felújítás: ennél a megoldásnál történik a legnagyobb mértékű átalakítás, itt áll rendelkezésre a legnagyobb anyagi forrás
- zoning, kutatás: épület állapota, szennyezés (épület, anyagok, környezet), szerkezet, adottságok, lakók, szerződések, megközelíthetőség

1.b. lépés – Megismerés – tulajdonos, befektető

Mi a fontos a megrendelőnek (aki lehet magánbefektető, vagy maga az állam, illetve egy önkormányzat)? Mi a célja, motivációja, mi a fontos számára? Erősségek, gyenegeségek, problémák feltárása történik ebben a fázisban.

A célcsoportnak és a célcsoport igényeinek a feltérképezése is ide tartozik.
Nagyon fontos a már említett ügyfélközpontú, empatikus gondolkodásmód. A megismerés fázisának fontos része a felhasználókkal folytatott interakció, nézőpontjuk, nehézségeik, igényeik minél alaposabb és mélyebb megismerése. Ez a lépés a kutatásról, a tanulásról, az információszerzésről szól. Gyakori módszere az interjúzás.

2. lépés – Definiálás

Ebben a fázisban a begyűjtött információk alapján meghatározzuk a problémát, az igényt, amire a design thinking segítségével választ, megoldást szeretnénk adni. A definiálás kulcsmondata a "Hogyan tudnánk...?" kérdés. A cél, hogy a lehető legpontosabban konkretizáljuk a design thinking folyamatának célját, az eredményt, amit el szeretnénk érni.

Azt vizsgáljuk, hogyan hasznosítsuk, milyen funkciókat helyezzünk el az adott ingatlanban? Ez a lépés a következő összetevőkből áll:

- ingatlanpiaci elemzés: kereslet, konkurens kínálat, árak, bérleti díjak, kihasználtság, adszorpció, szinergiák, a környéken fellelhető funkciók, igények vizsgálata, a lakosság összetétele, lehetséges elvárásaik, az elérhető tömegközlekedés és infrastruktúra elemzése mind ide tartoznak
- hozzáadott érték vizsgálata: financial and economic value propositions, climate resilience (a tervezett fejlesztés hogyan és miben járul hozzá az adott lokáció és az ott élők életminőségének javulásához, hogyan növeli az adott ingatlan és a környék értékét?)
- lehetséges funkciók vizsgálata a fentiek alapján: minőségi kimutatás (paletta ábra): az adott helyhez igazodó legmegfelelőbb funkciókombináció kiválasztása (work-live-culture unit). Ezek az alábbiak lehetnek:
  - megfizethető bérlakás, szociális bérlakás, közösségi lakás modell (hogyan lehet alacsonyan tartani a bérletidíjat?)
  - munkavégzéshez kapcsolódó funkciók
  - kultúrális funkciók
  - bevételt generáló funkciók (speciális példák akár), szolgáltatások
- anyagi forráselemzés / a finanszírozási háttér struktúrája

Az egyik legfontosabb lépés a fejlesztés előkészítésében a megvalósításhoz szükséges anyagi háttér megteremtése. Ebben a szakaszban azt vizsgáljuk, mi az a finanszírozási konstrukció, amiből az építkezés, majd a fenntartás megvalósulhat? A lehetséges financiális struktúrák rendkívül változatosak, hiszen a befektetők köre, a leendő felhasználók részvétele a folyamatban, non-profit szerevezetek ügynökségi háttere mind más-más fejlesztési utat nyitnak meg. Nem mindegy az sem, milyen távlatban gondolkozunk; máshogy alakul a fejlesztés konstrukciója, ha átmeneti, vagy hosszútávú megoldásban gondolkozunk. A finanszírozási struktúrák elemzésébe beletartoznak a költségek, várható bevételek, megtérülés vizsgálata is.

A tulajdonviszonyok struktúrái a fejlesztés során változhatnak, ha a tulajdonosnak nincs erőforrásra a fejlesztés megtérüléséig koncesszióban átadhatja az ingatlant annak, aki a fejlesztést megvalósítja, vagy átruházás esetén át is adhatja azt.

A működési struktúrák vizsgálatát interjúkon keresztül is vizsgáltuk, ezekhez az alábbi kérdéseket tettük fel alanyainknak:

- bevétel oldal (bérleti díjak, befektetések, milyen díjakat tudnak beszedni?)
- üzemeltetési költségek (karbantartás, rezsi, hogyan van elszámolva?)
- beruházási költségek (felújítás, tulajdonszerzés, kapcsolódó illetékek, díjak, stb.)
- finanszírozás (milyen konstrukcióban zajlik? milyen forrásokból?)
- milyen időtávra adják ki az egységeket?
- milyen konStrukcióban adja bérbe az egységeket? (nem bérlők pl., hanem használati megállapodás > nem üzleti a tevékenység)
- hogyan kezelik a kockázatokat? hogyan választja ki a bérlőket? hogyan tud együttműködni a bérlői közösség? hogyan lesznek kompatibilisek egymással?

3. lépés – Ötletelés

Esetünkben ez a programalkotás előkészítő fázisa. Ekkor kerül igazán előtérbe a design thinking egyik lényeges eleme, a kreatív gondolkodás. Az ötletelés során minden olyan elképzelés felszínre kerülhet, amely megoldást hozhat az előző lépésben meghatározott problémára.

Ebben a fázisban inkább a mennyiség a lényeg, nem vizsgáljuk az egyes ötletek minőségét. Minden ötletre szükség van, a lényeg, hogy minél több legyen. A szabad, kötetlen gondolkodásé, az asszociációké, az informális ötletelésé a főszerep.

Ez a design thinking egyik leginnovatívabb, legeredetibb szakasza. Tipikus eszköze a brainstorming.

4. lépés – Prototípus

Ez az a lépés, ahol az összegyűjtött ötleteket szelektáljuk, és kiválasztjuk azt, amelyiket megvalósítjuk. A cél nem a tökéletes példány létrehozása, hanem az alkotás és annak eredménye: a gondolatok konkrét formába öntése. Jelen esetben ez a tervanyagot jelenti, amelyhez a fejlesztési programot a fent bemutatott szempontrendszer alapján dolgoztuk ki.

New Yorki tanulmányaim során több ingatlanfejlesztési kurzust is látogattam, az ott megimert megtérülést kalkuláló táblázatokat is alkalmaztam a tervanyag működésének igazolásakor.

5. lépés – Tesztelés

A tesztelés során a prototípust megmutatjuk a felhasználóknak, és visszajelzéseket gyűjtünk arról, mennyire hatékonyan szolgálja ki az igényeiket. A 4. és az 5. lépés addig ismétlődik, amíg meg nem születik a design thinking folyamatának végeredménye, ami tökéletes megoldást kínál a felhasználók problémájára.

Tervanyag

A három épület(típus), amelyekre a tervek készültek, a következők:

Gát utca 23–25.

Ingatlan alapadatai (két épület együtt)

HRSZ.: 37744

telek: 1160 m^2

alapterület: 944 m^2

udvar / zöldfelület: 216 m^2

lakások száma jelenleg a két épületben összesen: 36 db

tetőfelület: ~ 800 m^2

Lakásszám a tervezett átalakítás után

lakások száma összesen: 38 db

1. és 2. emelet szintenként (tehát 2x)

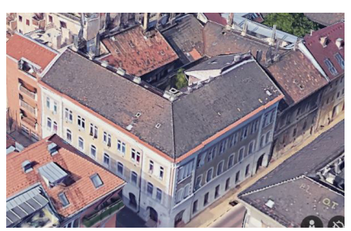
- kb 40m^2 - 2db
- kb 55m^2 - 3db
- kb 60m^2 - 2db
- kb 70m^2 - 3db
- 76m^2 - 1db

3. emelet

- galériával együtt kb 25 m^2 - 8 db
- kb 30 m^2 + galéria - 5 db
- 36 m^2 + galéria - 2 db
- közös terek összesen 183 m^2

+ a földszinten irodák, a közterület felé nyitott, közösen használható terek, tárolók, közlekedők - kb 500 m^2







1.a. lépés
Megismerés - környék

Előzmény

A kerület a birtokában álló nagyjából 30 szociális bérházat tervezi felújítani az elkövetkezendő évek során. A Középső-Ferencváros fejlesztési terv keretében megújuló épületek továbbra is önkormányzati bérlakásokként működnének; energetikailag, építészetileg korszerűsítik őket, a gáz helyett hőszivattyúval oldják meg a fűtést és a hűtést, a lakások alaprajzait racionalizálják, a lakások komfortfokozatát emelik.

Műszaki állapot

A két épület klasszikus bérház, viszonylag jó állapotban, tartószerkezetük jónak mondható. (A falak nagyméretű téglából épültek, a pincefalak 75, a felmenő falak 60, az emeletektől 45 cm vastagok. Az eredeti válaszfalak tömör, 15-ös téglából épültek. A pincefödém boltozat és poroszsüveg födém, a földszinttől az emeletig acélgerendás poroszsüveg födém készült téglaboltozattal.)

A gépészeti rendszer cserére szorul, a lakások szintén teljes átalakításra. A homlokzatokat a védettség miatt (is) megtartjuk.

Az épület nagyrészt megtartható, jó állapotban van. Mivel az épületek homlokzatai helyi védettség alatt állnak, ráadásul a 25-ös szám külső homlokzati felújítása, nyílászáróinak cseréje a 2016-os évben történt, így azokat változtatás nélkül, a 23-as számú ház felújításával megtartjuk.

A ház a műszaki állapot elemzése alapján szinte teljes egészében megtartató, a tetőtér jól beépíthető, a pince használható. A vastag téglafalak energetikai szempontból jó adottságúak, a nyílászárók a külső homlokzaton néhány évvel ezelőtt lettek cserélve, tehát, ezek is megtarthatóak, esetleg javíthatóak. Az építéskor felhasznált évszázados anyagok ökológiai szempontból nagyon jónak mondhatóak. Szennyezés jelei szerencsére nem fedezhetőek fel a telken és az épületben, leszámítva a mindenhol jelenlévő légszennyezést.

A lakások többségükben szoba-konyhás bérlakások, az időközben megvalósult átalakítások után is nagyrészt megőrizték eredeti elosztásukat. Vannak komfort nélküli lakások is, sokukban pedig a konyhából leválasztott, házilag barkácsolt kisméretű mosdó készült.

A ház önkormányzati bérház, lakóit az önkormányzat támogatja.

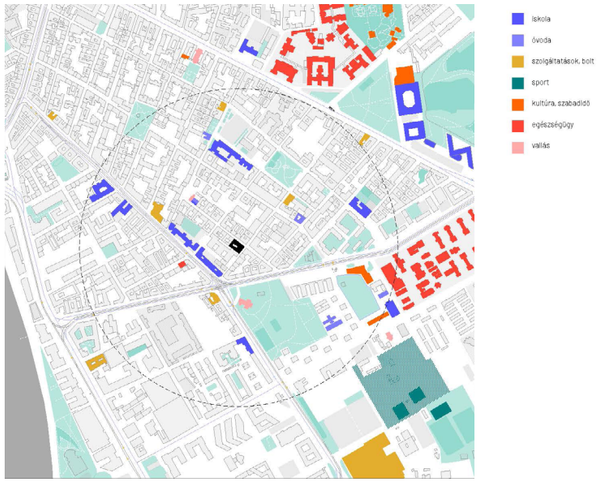






Lokációelemzés

A környék egy igazi 15 perces város. 500 méteres távolságban, illetve kicsit azon túl minden szükséges szolgáltatás megtalálható. Közlekedési infrastruktúra nagyon jó, a lokáció több villamossal, busszal könnyen elérhető, a megállóktól néhány perces sétával. Több óvoda, általános- és középiskola és több egyetem is megtalálható a közelben! Orvosi ellátás, rendelők, sőt kórház, élelmiszer üzletek bőven megtalálhatóak szintén a közelben. Játszóterekből is van több, bár a legjobb és legfelszereltebb az Orczy-parkban található. Rekreációs tevékenységekre is van lehetőség, edzőtermek is vannak a közelben, kisebb parkok, parkosított terek is megtalálhatóak, de az Orczy-park ezeket az igényeket is bőven kielégíti. Kulturális intézmény is van a közelben; a Ferencvárosi Művelődési központ. Templom, hitéleti központ szintén több is megtalálható a környéken.



1.b. lépés
Megismerés – tulajdonos, befektető

A tervezési folyamatban nagy segítségünkre volt Jordán Péter, kerületi városfejlesztési igazgató. A vele készített interjúkon keresztül ismertük meg a kerület preferenciáit, terveit, az épülettel kapcsolatos elképzeléseket. A kerületben intenzív munkát folytató Ferencvárosi Közösségi Alapítvány aktív részvételére is számítunk a tervek kidolgozásában.

Tulajdonos / befektető motivációja, célja

A tulajdonos Ferencváros (IX. kerület) a jelenleg is önkormányzati bérházként működő két épület összevonásával egy nagyobb, korszerűbb önkormányzati bérházként kívánja fejleszteni saját tulajdonát, megtartva azt. Preferenciaként a 45-50 m²-es lakásokat említik. A földszinten működő, szintén kerületi tulajdonban álló Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. telephelyét meg kívánja tartani. Ahogy a homlokzatokat, így ezeket az irodákat, csoportszobákat, sőt a lépcsőházakat is felújították néhány éve, így ezek a részek nem igényelnek fejlesztést. A tulajdonos/kerület számára a célcsoportot azok az egyedülállók, vagy családok jelentik, akik nem tudják kifizetni a piaci bérletidíjakat.

Célcsoportok

- elsősorban a felsőoktatásban tanuló fiatal felnőttek, pályakezdők
- egyedülállók, vagy párok (bármilyen korosztály)
- kisgyerekes családok
- szolgálati lakások

2. lépés
Definiálás

A fejlesztés definiálásának kulcsmondata:

hogyan tudnánk a meglévő két épületből korszerű önkormányzati bérlakásokat létrehozni?

A mi továbbfejlesztett definíciónk:

szeretnénk ökologikusan és gazdaságosan épített és működtetett, a mai életformához igazodó, közel passzív energiabesorolású bérházat kialakítani, amely a piacinál kedvezőbb díjért elérhető.

Anyagi forráselemzés

A kerület saját költségvetésből tervezi megvalósítani a fejlesztést

Ingatlanpiaci elemzés

- nincs szükség hosszas elemzésre, a piaci bérletidíjak annyira magasak, hogy a cél egyszerűen annyi, hogy a lakások ennél olcsóbbak legyenek nagyjából 30 %-kal.
- mivel az épületcsoport adottságai nagyon jók és az olcsóbb lakások iránt óriási a kereslet, ezért nem kérdés, hogy a fejlesztés eredményeként létrejövő magasabb minőségű lakásokra is bőven lesz jelentkező.

Hozzáadott érték vizsgálata

Az alapvető igényhez képest a következő értékeket lehetséges a tulajdonos számára ajánlani:

- a társadalmi szempontokat figyelembe véve az egyébként is tervezett önkormányzati bérlakások mellett kialakíthatóak a mai életformához jobban adaptált lakásstruktúra (használat racionalizálása); elsősorban a fiatalok (pályakezdők, diákok) számára lehet alkalmas a közösen használható terek és funkciók (mosás, konyha, nappali) mellett kisebb méretű lakóegységek kialakítása. A kétféle lakástípus jól elkülöníthető a tetőtér beépítésével
- az ökológiai szempontokat figyelembe véve az udvar alkalmassá tehető egy esővízhasznosító és tároló (városi) oázis létrehozására. Ez az épület energetikai tulajdonságait is nagyban javítani, emellett nagyméretű zöldfelületet képez az erőteljesen beépített területen.
- a gazdasági szempontokat figyelembe véve a meglévő földszinti tereket, funkciókat meg lehetne nyitni tágabb közönség felé, akár kisebb bérbeadható, flexibilisen, akár rövid időre bérelhető helyiségekkel. A magántőke bevonásával a fejlesztés könnyebben megvalósulhat, kevésbé terhelve a kerület költségvetését.

Finanszírozás, üzemeltetés struktúrái

PPP + türelmes tőke + zöld hitel + magánfinanszírozás + piaci alapon bérbeadható egységek a földszinten és a tetőtérben

- a ház bevételei növelhetőek, ha a földszinti irodákat - előnyös lokációjuk miatt - a környékbeli közösségek rendelkezésére bocsájtjuk. Így kialakítható egy kisebb rendezvénytér kisebb összejövetelek befogadására, de hosszabb távra is lehetséges a bérbeadás. Felmerült egy olyan tér gondolata, ahol rövid időre tudnak bérelni kisebb térrészeket olyan vállalkozók, akik nem tudnának egyedül fenntartani egy saját helyet, de rendelkeznek ügyfélkörrel, pl. fodrászok, tanácsadók, manikűr-pedikűrösök, masszőrök stb.
- a tetőtérben kisebb, modernebb lakások épülnek lehetőséget adva az ún. work-live unitok megvalósítására. A lakások kis alapterületűek, a nagyobb, közösen használható tér lehetőséget ad találkozásokra, kisebb összejövetelek lebonyolítására, de itt alakítanánk ki nagyobb konyhát, nappalit, mosógépeknek helyet, mindent, amire nincs lehetőség a lakásokban)
- magántőke bevonásával felgyorsítható a fejlesztési folyamat. A befektetők számára előnyös lehet, hogy a fejlesztést, vagy egy részét finanszírozzák, majd a bérletidíjak (egy része) őket illeti. Ha a bevont tőke türelmes tőke egyben, még könnyebben tarthatóak alacsonyan a bérletidíjak, hiszen nem cél a gyors megtérülés. Az épület egyes részei külön kezelhetőek mind tőke, mind célcsoport szempontjából; a tetőtéri lakások pl. piaci áron is értékesíthetőek, így javíthatóak a megtérülési arányok.
- az intenzív "zöldítéssel" és az energetikai mutatók nagyfokú javításával zöld hitelek is bevonhatóak a finanszírozásba.
- az udvar lefedésével városi oázist tudunk kialakítani, a tetőkön nagymennyiségű csapadékvizet tudunk gyűjteni, majd az udvaron hasznosítani, a pinceszinten pedig tárolni.

3. lépés
Ötletelés

A két épület összenyitásával egy jól kezelhető, átlátható rendszer alakul ki, amely sok lehetőségre ad teret. A földszint megnyitása a "külvilág" felé, vonzó zöld sziget, mini oázis, izgalmas tetőtéri lakások, co-working-szerű korszerű lakóegységek a tetőtérben, közösségi terek; mind jó ötletek, amelyek megvalósíthatóak ebben az épületben.

4. lépés
Prototípus

Jelen esetben a prototípus a tervanyagot jelenti, amelyhez a fejlesztési programot a negyedik részben bemutatott szempontrendszer alapján dolgoztuk ki.

Újrahasznosítás (mértéke, jellege), **Beavatkozás optimuma** (szükséges minimum), **Gazdaságos építés** - RESOURCE IMPACT

Az épületet teljes mértékben újrahasznosítjuk, nem bontunk, csak kiegészítjük az épületcsoportot. A lehető legkisebb beavatkozással valósul meg a legteljesebb hasznosítás. A gazdaságos építés szempontjait érvényesítve minimális beavatkozást tervezünk A tetőszerkezetet vagy az új tetőben, vagy ha az nem lehetséges, az új épület belső tereiben burkolatok, bútorok formájában hasznosítjuk. A szelektív bontás mellett 50 km-es körzetben keresünk bontási folyamatokat, amit lehet, onnan esetleg hasznosítunk (pl. Vágóhíd). Itt elsősorban burkolatok, építőelemek (pl. tégla, acél) jöhetnek szóba. A fejlesztéssel jelentős mértékben csökkentjük az épületek működési-CO_2 kibocsátását, az épület megtartásával, az anyagok hasznosításával, a minimális mértékű átalakítással csak kismértékben növeltük a beépített karbon mennyiségét, a zöldfelületekkel növeljük a levegő CO_2 megkötését.

Természeti környezet

(adaptív, helyi környezeti adottságokhoz alkalmazkodó épület)

Kihívást jelent a két épületegyüttes tömege és formája; a gyűrű alakú ház közepén a kis, nagyjából 270 m^2-es mély és sötét udvar. Ugyanakkor a keretes beépítés miatt a benapozás egész nap jó adottságú. Az intenzív belvárosi közeg meghatározza a mikroklímát; a környék tulajdonképpen egy hősziget. Ehhez adaptálódik a projekt, sőt célunk javítani a helyzeten.

Programalkotás - Funkció

(valós igényekre épülő használat, értékkapcsolás) - CLIENT IMPACT

Szűkebb és tágabb környezetben is nagy az igény az olcsó bérlakásokra, erre biztosan reflektálunk a programmal. Ügyfelünket - a Kerületet - támogatjuk abban, hogy a programmal teljesíthesse az ENSZ 17 fenntarthatósági célját (SDG) és hogy úttörő lehessen a körforgásos célok megvalósításában. A projekt mintaértékű.

Lakásmix

1., 2. emelet - mindkét szinten 11 lakás, összesen 22 db

- inkább közepes, klasszikus 1-2 hálószobás lakások inkább fiatal házasok, kiscsaládosok, egyedülálló szülők, idősek számára
- 3-4 nagyobb, kb 70m^2-es lakás nagycsaládosok számára

3. emelet, tetőtér (dupla szint, galéria minden lakóegységben)

- 16 lakás + közös terek

- stúdiólakások megosztott használatú terekkel, kollégium-jellegű, co-housing rendszerű, sok közösen használható funkcióval > inkább pályakezdők, felsőoktatásban tanulók, egyedülállók számára

Az épület felosztása funkciók szerint

- pince: esővíztárolók és -tisztítók, tárolók
- udvar: oázis, vízgyűjtő tó, növényzet, az épület belső homlokzatán zöldfalak
- földszint: bérbeadható (közösségi) terek, vagy a meglévő irodák megtartása, tárolók a helyi és környékbeli lakosok számára
- meglévő épületek szintjei: 1-2-3 szobás lakások különböző családtípusok számára
- tetőtér: elsősorban fiatalabb korosztály számára kialakított lakóegységek közösségi terekkel, közösen használható funkciókkal
- tető: esővízgyűjtés, tetőterasz

Környezettudatos működés

(autonóm erőforrásokkal működő energiahatékony épület) - INNOVATION IMPACT

(Környezettudatos és rendszerszintű gondolkodás + jó helyszínválasztás + energiahatékonyság)

Amellett, hogy teljesítjük az alapvető célt - önkormányzati bérlakásokat fejlesztünk - mellérendelünk magasabb célokat; a környezettudatos működést, zöld infrastruktúrák használatát és alternatív finanszírozási modelleket. Egészséges, ökologikus és társadalmilag diverz és integratív lakóhelyet teremtünk, illeszkedünk a helyi épített örökséghez, hasznosítjuk az épületet és máshonnan is célunk bontott anyagokat szerezni, hasznosítani.

- zöld infrastruktúrák használata
  Az esővízgyűjtés lehetőséget ad a zöldinfrastruktúrák használatára; intenzív zöldfelületek képezhetőek az udvaron, a belső homlokzatokon, a tető egyes részein.
- körforgásos erőforráshasználat, energiahatékonyság
  Az erőforráshatékonyság a hőszigetelés növelésével érhető el többek között; sajnos ebben az épületben csak a falak belső felületén megoldható. A nyílászárók az utcai homlokzatok után a belső homlokzaton is cserélődnek. Az udvar lefedésével nagyban növelhető az energiahatékonyság, a zöld udvar nyáron hűt, télen kevesebb fűtésre van szükség. Árnyékolók minden ablakra és a tetőtérben kialakított nagyobb üvegfelületre kerülnek. A tetőtér szerkezete ha beton koporsófödém, jelentősen javul a tetőtér hőháztartása, hiszen a tetőhéj tömege jelentősen megnő, így nyáron kevésbé melegszik fel. Ám a cement előállítása, szállítása nagymértékben környezetkárosító, a beton tetőszerkezet megépítése is jelentős mértékben terheli a környezetet, ám az ilyen típusú tetőterek használata viszont üzemeltetés szinten kevesebbe kerül, kevesebb energiát emészt fel a fűtés és hűtés. Ugyanez a tetőszerkezet készülhet CLT panelekből; így megújuló anyagot használunk, ami a közelben elérhető, egészséges lakótereket biztosít, viszont az építés jóval drágább, azonban sokkal rövidebb ideig tart.
- szennyvíztisztítás, csatorna, szellőzés, hűtés-fűtés, zöldfelületek, árnyékolás, telepítés
  A hűtés-fűtés a mennyezetről, padlófűtéssel, hőszivattyúval történik, ez a legkörnyezettudatosabb megoldás, amit ebben az épületben is alkalmazni lehet. A szellőzés hővisszanyerős centralizált rendszer.

Gazdaságosság (erőforráshatékony), megfizethetőség,

Minőség és karbantartás

Mindhárom elem érvényesül.

A megfizethetőség az alábbiak formájában valósul meg:

- önkormányzati támogatás
- türelmes tőke
- magánbefektetők bevonása
- bérbeadható helyiségek, illetve piaci áron bérbeadott lakóegységek

Társadalmi hasznosság

SOCIAL IMPACT

Egészséges és ökologikus és a körkörösség elvén működő lakókörnyezetet teremtünk, ahol lehetőséget adunk az egymással való találkozásra, kapcsolódásra is. Társadalmi hasznosság a megfizethető lakások létezése, de a földszinten a helyi vállalkozók számára használható, illetve jutányos áron bérbeadható helyiségek hasznot jelentenek. Jó volna az épületben közösen használható bicikli, de tároló mindenképp kialakításra kerül. A lakók életminőségét nagyban javítják a közösségi/közösen használható terek, az intenzív zöldfelület, a jó kialakítású és jó minőségű lakások, a tetőterasz.

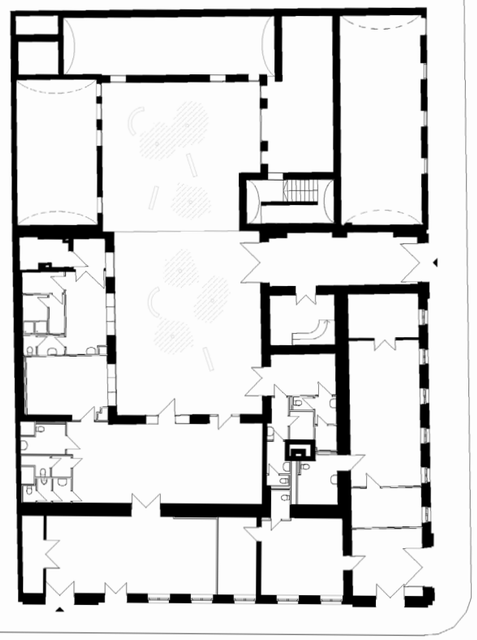
Illeszkedés, építészeti minőség

(Szép, illeszkedő épület)

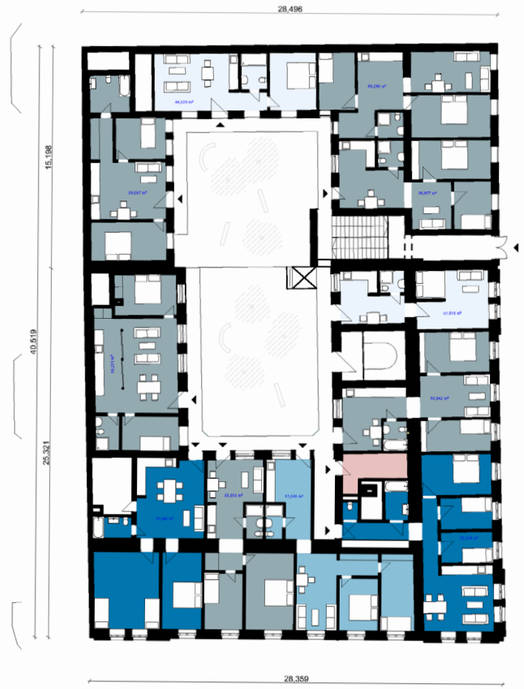
A tetőforma az utca felőli homlokzaton nem változik; továbbra is félnyeregtető marad.
A 23-as számú épület tetősíkja a 25-ös számú házéval egy síkba emelkedik, így egységesen épül be a tetőtér, a 23-as számban egy plusz szint keletkezik így. A belső homlokzaton a tető "felnyílik", teljes üvegfelülete jó benapozást ad a lakásoknak. Lift kerül a közlekedési súlypontba, ezzel nagymértékben növekszik az épület komfortfokozata. A parkolás lehetőségei változatlanok, a lakásszámok közel változatlanok az eredeti állapothoz képest.

5. lépés
Tesztelés

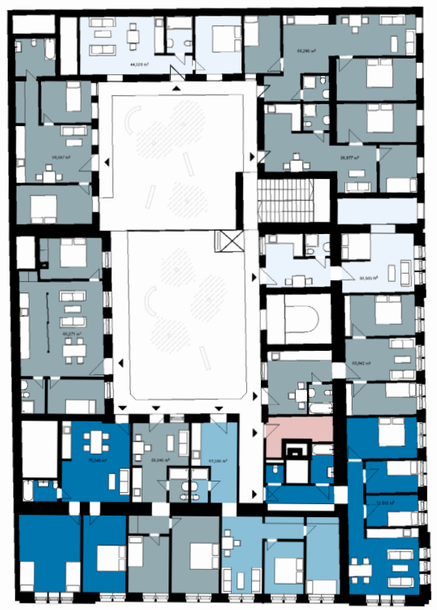
A tesztelés során a prototípust megmutatjuk a felhasználóknak, és visszajelzéseket gyűjtünk arról, mennyire hatékonyan szolgálja ki az igényeiket. A 4. és az 5. lépés addig ismétlődik, amíg meg nem születik a design thinking folyamatának végeredménye, ami tökéletes megoldást kínál a felhasználók problémájára. A prototípus maga a tervanyag, majd a prezentációk.



földszint



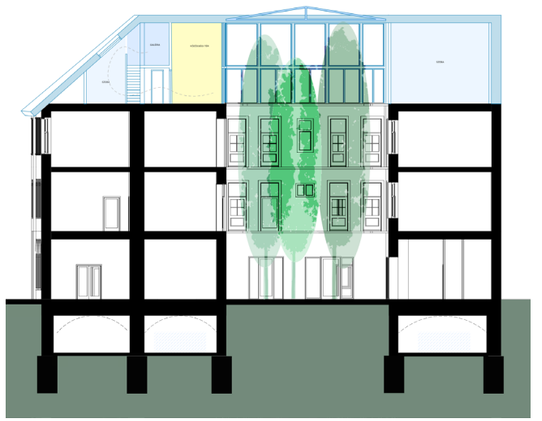
1. emlet

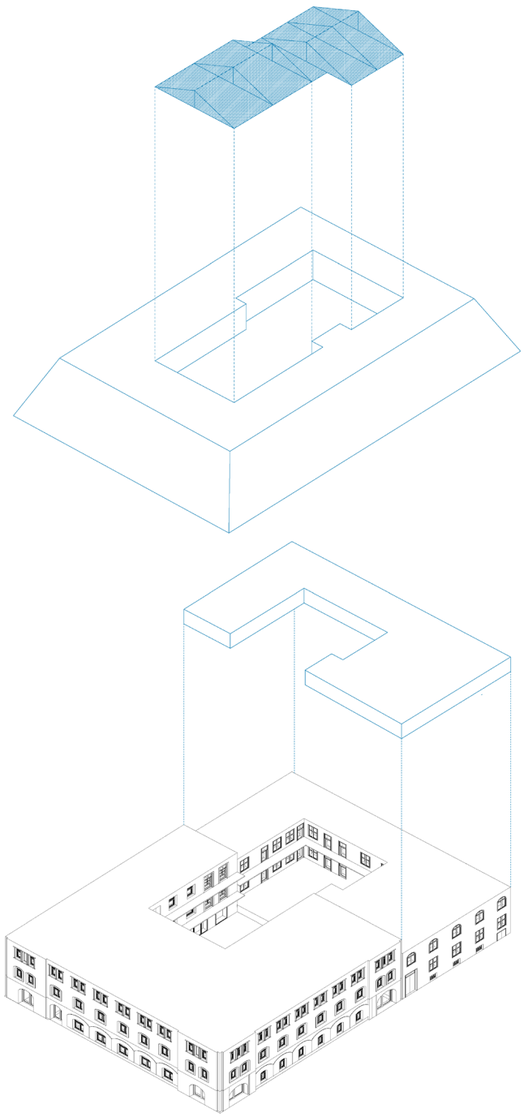


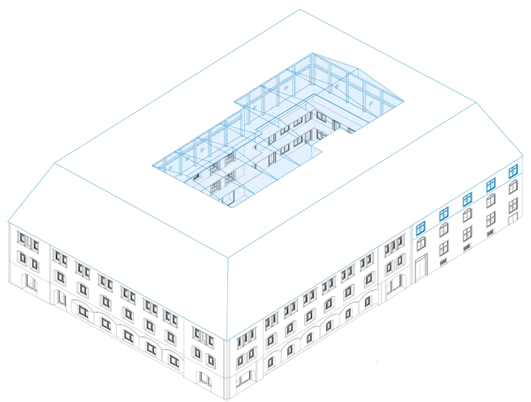
2. emlet



tetőtér







Megyeri út 45.

Ingatlan alapadatai

HRSZ.: 75603 épület, 75604 zöldterület

telek: 3640 m²

alapterület / tetőfelület (lapostető): 1350 m²,

lakások száma jelenleg: iskolaépület

zöldfelület: ~ 1500m²

Lakásszám a tervezett átalakítás után

lakások száma: 44 db, ráépítéssel 63 db

földszinten akadálymentes lakások

kb 60-70-83m² - 5db

1., 2. emelet szintenként (tehát 2x)

- kb 30 m² - 8 db
- kb 60 m² - 7 db
- kb 70 m² - 4 db
- közös tér kb 50 m²

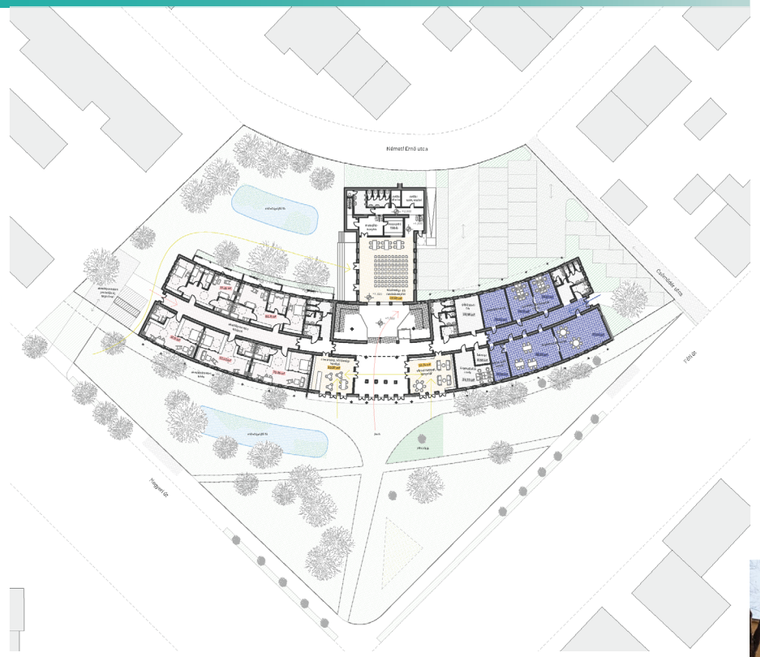
esetleges ráépítésnél ugyanaz
a lakásstruktúra ismétődik

a földszinten

- közösségi- és rendezvény tér - 117 m²
- coworking, közösségi kávézó, városi nappali, könyvtár - 50 m² - 2db
- mosdók
- gépészeti tér
- üzemeltetői iroda
- foglalkoztató terek, szociális szervezetek irodái, raktárak - 170 m²

Parkolás

a telken jelenleg 27 db autót tudtunk elhelyezni.



1.a. lépés
Megismerés – környék

Műszaki állapot

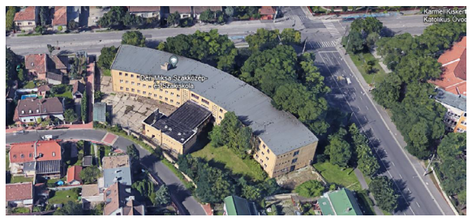
Az összközműves ingatlan különleges csonka körcikk alakú és sík területen fekszik, melyen egy, felülnézetből repülőgépet formázó többemeletes egykori iskolaépület áll. Az udvar egyik része beton burkolatú, másik része murvával borított, továbbá a Megyeri út felöli oldalon egy része viacolor térburkolattal fedett.

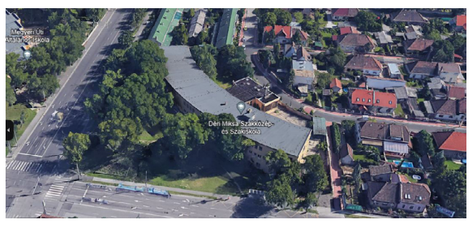
Az épület az 1930-as évek végén repülőtiszti akadémiának épült. Szerkezetét tekintve hagyományos tégla falazatú lapos tetős épületről van szó. A pinceszint különlegessége, hogy annak egy részén lőtér került kialakításra. Jellemző az épületre, hogy a középső tengelyére tükrözve teljesen szimmetrikus kialakítású. A vizesblokkok szintenként az épület két végén kerültek kialakításra, míg a konyhát és a kantint a hátsó épületrészben helyezték el. A különleges kialakításnak köszönhetően mind a helyiségek, mind a folyosók nagyon jó benapozottságúak. A melegvizet villanybojler biztosítja, míg az épület fűtését saját gázkazán. Az épület műszaki állapota közepes szintű, részleges felújítással megfelelővé tehető.

Az oktatási intézmény felülről nézve – és alaprajzát tekintve – repülőgépet formáz. Az 1930-as évek végén repülő-tiszti akadémiának épült. A 2. világháború alatt a Kormányzó fia, Horthy István tragikus légi balesetét követően az iskolát róla nevezték el. A 2. világháború után kezdetben általános kollégium, majd az MTH (Munkaerő tartalékok Hivatala) kollégiuma lett. 1954-től a MüM 24. sz. Ipari tanuló Intézete, később Dési Huber nevét felvéve szakiskola, majd szakközépiskola lett. Bólyai János Gyakorló és Szakközépiskolaként szűnt meg. Az épület íves része 4 szintes (P + Fsz. + 2 Em.) kialakítású, csak részben alápincézett. A repülőgép „törzse és farka" egy lepényépület, mely 2 szintes (P + Fsz.), ahol a konyha és étterem, az épület végében pedig a kazánház kapott helyet. A kazánház toldaléképület eredetileg szimmetrikus lehetett, de feltehetően a gázfűtésre való áttéréskor a déli oldalon kibővítették, ez az oldal kopolit üvegből készült.

A ház a műszaki állapot elemzése alapján szinte teljes egészében megtartató, a tetőre akár plusz szint építhető, a pince használható. Szennyezés jelei szerencsére nem fedezhetőek fel a telken és az épületben. Az épületet egészen 2015-ig szakiskolaként használták, ezért terei eszerint lettek kialakítva.





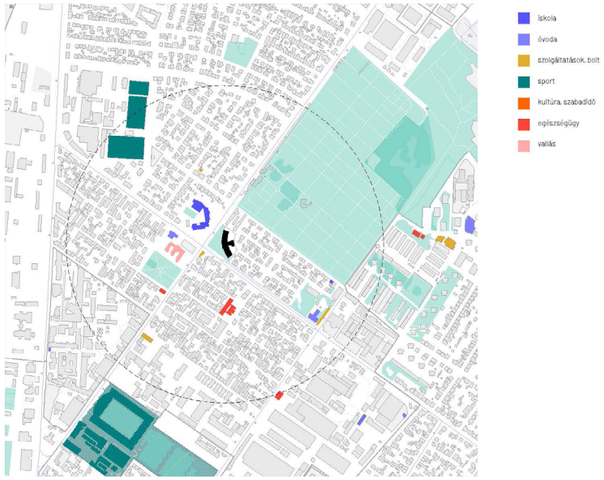


Lokációelemzés

Az ingatlan Budapest IV. kerületében, a Szusza Ferenc Stadion, a General Electric irodáinak és gyárainak, továbbá a Megyeri Temető közelében található. 500 méteres körzetet vizsgálva a környék szolgáltatás szempontjából "prérinek" számít. Alapvetően kertvárosias, családiházas környék, nagyjából minden fontosabb szolgáltatás csak autóval elérhető. A Megyeri temető nagy kiterjedésű, emiatt sok szolgáltatást és lakóhelyet "szorít ki" a kerület városszövetéből. Oktatási intézmények közül 2 általános iskola érhető el, felsőoktatási intézmény nincs a közelben. Óvodából kettő található 500 méteres körön belül. Játszótérből van néhány, de minőségük és felszereltségük nem túl jó. Komolyabb élelmiszerüzlet csak 500 méternél távolabb található, már autós távolságban. Sajnos Újpest-központ messze van, csak busszal, vagy autóval elérhető. Rekreációs lehetőségek (sporttelepek) is távol vannak. Kulturális szolgáltatás egyáltalán nem elérhető gyalogosan, sőt autóval is távol vannak csak kulturális központok (újpest-központ). Egészségügyi intézmények elérhetőek 500 méteren belül.

Megközelíthetősége kiváló, nagy előnye, hogy az ingatlan a forgalmas Megyeri út és Fóti út kereszteződésében található. Jól megközelíthető tömegközlekedéssel is, közvetlenül az ingatlannál áll meg többek között a 122-es, 30-as számú autóbusz. Személygépkocsival történő elérhetősége is kitűnő, parkolás mind az ingatlan előtt, mind az ingatlan udvarán lehetséges.

Az ingatlan főbejárata a Megyeri út és a Fóti út kereszteződése felől nyílik. Személygépkocsival és nagyobb gépjárművekkel a behajtás a Fóti út felőli gépkocsibejárón keresztül oldható meg.



1.b. lépés
Megismerés – tulajdonos, befektető

Előzmény

Az épület a Főváros tulajdonában áll és egy uniós programnak köszönhetően ezt az épületet és a környékét tiszta energiaforrásokra épülő energiapozitív városrésszé tervezik alakítani. Az ASCEND program keretében a Megyeri út 45. alatt egykor iskolaként működő, ma kihalt épületben szociális bérlakásokat hoznak létre, a földszinten szolgáltatásoknak adnak helyet. A terv szerint a Megyeri úti temetőt, a Béla utcai idősotthont és kicsit délebbre az Észak-Pesti Szennyvíztisztító telepet is bevonják a klímabarát fejlesztésbe, melynek eredményeként az ott megtermelt energia mennyisége meghaladhatja majd az energiafogyasztást.

A megyeri útihoz hasonló projekt az AHA Budapest, amely során a szintén újpesti Baross utcában egy megüresedett iskolaépületből alakítanak ki lakásokat. Az AHA már az engedélyezési fázisban jár, így a megyeri úti épület fejlesztésekor már sok tapasztalat lesz felhasználható.

Tulajdonos / befektető motivációja, célja

Az ASCEND névre hallgató projektben München és Lyon tapasztalataira építve öt másik város (Charleroi, Gyulafehérvár, Porto, Prága, Stockholm) társaságában dolgoznak az egészséges és erőforrás-hatékony, valamint intelligens és fenntartható energetikai rendszerek kiépítésén.

Az egyszerre klímavédelmi és szociális fókuszú fejlesztésben a környék fenntartható közlekedési lehetőségeit is javítani tervezik. Ennek részeként a BKK-val együttműködve vizsgálják a közösségi közlekedés, az elektromobilitás és azok megújuló energiás fejlesztési lehetőségeit.

Az ASCEND program végére az energiafogyasztás legalább 30 százalékban megújuló energiával teljesül. Öt energiatároló egységet és rugalmas rendszert építenek ki. A Főváros célja, hogy aktívan bevonja a fejlesztésbe a lakókat közösségi tervezéssel

és finanszírozással. A Fenntartható Városfejlesztés ezzel a projekttel válhat általánosan elvárhatóvá a budapesti fejlesztések körében.

A tulajdonos Főváros számára a célcsoportot azok az egyedülállók, vagy családok jelentik, akik nem tudják kifizetni a piaci bérletidíjakat, akik a társadalom sérülékeny rétegeihez tartoznak.

Célcsoportok

- fiatal pályakezdők, egyedülállók, párok, családok
- önkormányzati intézményben dolgozók
- mozgásukban korlátozott egyedülállók, családok

Interjúk, segítők

Elsősorban a projektgazda Főpolgármesteri Hivatal, azon belül a Klíma- és Környezetügyi Főosztály / Klímaügyi Koordinációs Osztálya az információforrás. Emellett a helyi civilszervezeteket is megkerestük, az Újpest Kulturális Központot akik az üzemeltetés, programalkotás aktív szereplői lehetnek.

2. lépés
Definiálás

A fejlesztés definiálásának kulcsmondata: hogyan tudnánk az iskolaépületből korszerű, energiapozitív, szociálisan integratív önkormányzati / szociális bérlakásokat létrehozni?

Anyagi forráselemzés

A Főváros saját és uniós forrásokból kívánja megvalósítani a projektet az ASCEND programon belül. Magán és közösségi finanszírozási megoldásokat is bevonnak a fejlesztésbe.

Ingatlanpiaci elemzés

- a piaci bérletidíjak annyira magasak, hogy a cél a lakások kedvezőbb áron történő bérbeadása
- mivel az épületcsoport adottságai nagyon jók és az olcsóbb lakások iránt óriási a kereslet, ezért nem kérdés, hogy a fejlesztés eredményeként létrejövő magasabb minőségű lakásokra is bőven lesz jelentkező
- a környékről hiányoznak a közösségi és kulturális terek, ezek pótlására kiváló lehetőség adódik ebben az épületben

Hozzáadott érték vizsgálata

A Főváros céljaihoz képest az alábbi értékeket tudjuk hozzáadni a fejlesztéshez:

- a társadalmi szempontokat figyelembe véve az egyébként is tervezett önkormányzati bérlakások mellett kialakíthatóak a mai életformához jobban adaptált lakásstruktúra (használat racionalizálása); elsősorban a fiatalok (pályakezdők, diákok) számára lehet alkalmas a közösen használható terek és funkciók (mosás, konyha, nappali) mellett kisebb méretű lakóegységek kialakítása. A kétféle lakástípus jól elkülöníthető az épületben.

- nagyobb családok és mozgásukban korlátozott emberek és családok számára is alakítunk ki lakásokat. Az akadálymentes lakások értelemszerűen a földszinten találhatóak majd.
- az energiapozitív épületgépészet kialakítása napelemes, hőszivattyús rendszerrel történik intenzív árnyékolással és hőszigeteléssel kiegészítve
- az ökológiai szempontokat figyelembe véve az udvar alkalmassá tehető egy esővízhasznosító és tároló, akár növényi szennyvíztisztító (városi) oázis létrehozására. Ez az épület energetikai tulajdonságait is nagyban javítja, emellett nagyméretű zöldfelületet képez az épületen és környékén.
- a gazdasági és közösségi szempontokat figyelembe véve a meglévő földszinti tereket, meg lehet nyitni tágabb közönség felé.

Finanszírozás, üzemeltetés

A már fentebb említett források mellett érdekes lenne a lakásszövetkezeti struktúra alkalmazása + türelmes tőke + zöld hitel + magánfinanszírozás bevonása

- a ház bevételei növelhetőek, ha a földszinti irodákat, a nagy közösségi teret (ex-étterem) - előnyös lokációjuk miatt - a környékbeli közösségek rendelkezésére bocsájtjuk. A rendezvénytér nagyobb összejövetelek befogadására, rendezvények lebonyolítására is alkalmas
- az irodák bérbeadhatóak, a közepes méretű terek co-working térként, időszakos munkaállomásokként hasznosítható
- az intenzív "zöldítéssel" és az energetikai mutatók nagyfokú javításával zöld hitelek is bevonhatóak a finanszírozásba
- az épületre zöldtető, zöldhomlokzatok, az udvaron esővízgyűjtő tavak, a parkolók fölött napelemek és a tetőn napelemek telepíthetőek. Városi oázist tudunk így kialakítani, a tetőkön nagymennyiségű csapadékvizet tudunk gyűjteni, majd az udvaron hasznosítani, a pinceszinten pedig tárolni
- az épületszerkezet alkalmas arra, hogy adott esetben még egy emeletet építsünk a meglévőek fölé

3. lépés
Ötletelés

Az egykori étterem és konyha infrastrukturája lehetőséget ad a kantin rendezvénytérként, közösségi térként való hasznosítására. A kereszteződés és az épület közötti park fejlesztésével játszótér és esővíztároló tavacskák is kialakíthatóak. A park kedvelt célpontjává válhat a kikapcsolódni vágyóknak, a homlokzatot megnyitva pedig a parkot össze lehet kapcsolni a belső közösségi terekkel, mosdókkal. A kantin mellett kisebb terek is rendelkezésre állnak, ezekben könyvtár, büfé, irodák, bérelhető helyiségek alakíthatóak ki.

4. lépés
Prototípus

Jelen esetben a prototípus a tervanyagot jelenti, amelyhez a fejlesztési programot a negyedik részben bemutatott szempontrendszer alapján dolgoztuk ki.

Újrahasznosítás (mértéke, jellege), Beavatkozás optimuma (szükséges minimum), Gazdaságos építés - RESOURCE IMPACT

Az épületet teljes mértékben újrahasznosítjuk, nem bontunk, csak kiegészítjük az épületet. A lehető legkisebb beavatkozással valósul meg a legteljesebb hasznosítás. A gazdaságos építés szempontjait érvényesítve minimális beavatkozást tervezünk. A fejlesztéssel jelentős mértékben csökkentjük az épületek működési-CO_2 kibocsátását, az épület megtartásával, az anyagok hasznosításával, a minimális mértékű átalakítással csak kismértékben növeltük a beépített karbon mennyiségét, a zöldfelületekkel növeljük a levegő CO_2 megkötést.

Természeti környezet

(adaptív, helyi környezeti adottságokhoz alkalmazkodó épület)

Az épület és környezetének adottságai tökéletesek. A benapozás, a zöldfelület aránya nagyon jó. Bár a helyszín egy forgalmas csomópont, az mégis távol esik a város legszennyezettebb részeitől, intenzív zöldövezetben áll. A sík terepviszonyok szintén megkönnyítik a hasznosítást. Az intenzív zöldítéssel, a park revitalizációjával nagymértékben emeljük a helyszín értékét, minőségét, kedveltségét.

Programalkotás - Funkció

(valós igényekre épülő használat, értékkapcsolás) - CLIENT IMPACT

Szűkebb és tágabb környezetben is nagy az igény az olcsó bérlakásokra, erre biztosan reflektálunk a programmal. Ügyfelünket - a Fővárost - támogatjuk abban, hogy a programmal teljesíthesse az ENSZ 17 fenntarthatósági célját (SDG) és hogy úttörő lehessen a körforgásos célok megvalósításában. Az ASCEND projekt mintaértékű lesz a városfejlesztésben.

Lakásmix

- a főváros elképzelése szerinti megfizethető lakások minden korosztály számára érdekesek lehetnek. Háromféle lakástípust és külön akadálymentes lakásokat különböztettünk meg.
- a főépület nagyrészében lakások készülnek, a földszint inkább a közösséget szolgálja, illetve bérbeadható, átmeneti hasznosításra lehetőséget adó terek találhatóak itt
- Az udvar megnyitásával és zöldítésével, játszótér és közösségi tér elhelyezésével a környékben élők számára is használható tereket adhatnánk vissza
- Újpest-központ távolsága miatt érdemes lenne a helyben dolgozó, itt letelepedő rétegekre koncentrálni, vagy arra lehetőséget adni, hogy itt dolgozzanak a leendő lakók.

Az épület felosztása funkciók szerint

- pince: esővíztárolók és -tisztítók, tárolók
- udvar: oázis, vízgyűjtő tavak, növényzet, az épület minden homlokzatán zöld-falak, parkoló, esetleg napelem-árnyékolókkal, a rendezvénytér kert felőli falát megnyitva teraszt hozhatunk létre
- földszint: akadálymentes lakások, rendezvénytér (a konyha akár 300 főre alkalmas), (bérbeadható) közösségi terek, irodák, büfé, co-working tér
- meglévő épület szintjei: 1-2-3 szobás lakások különböző családtípusok számára
- ráépítés: az alsóbb szintek lakásstruktúrája ismételhető meg
- tető: zöldtető, napelemek, esővízgyűjtés, tetőterasz

Az épületbe liftet is terveztünk, ezzel akadálymentessé téve az egész épületet.

Parkolóhelyeket a telken jelenleg erre kialakított felületen tudunk létrehozni, de éppen a projekt miatt jelenleg zajlik a szabályozás módosítása, így a pontos elvárt parkoló-szám még kérdés. Jelenleg a telken belül 27 db autót tudunk elhelyezni.

Környezettudatos működés

(autonóm erőforrásokkal működő energiahatékony épület) - INNOVATION IMPACT

(Környezettudatos és rendszerszintű gondolkodás + jó helyszínválasztás + energiahatékonyság)

A Főváros rendkívül igényes és magasszintű céljait nem lehet és nem is kell túlszárnyalni. A célok megvalósítását környezettudatos működéssel, zöld infrastruktúrák használatával és alternatív finanszírozási modellekkel érhetjük el. Egészséges, ökologikus és társadalmilag diverz és integratív lakóhelyet teremtünk, hasznosítjuk az épületet.

- zöld infrastruktúrák használata
  Az esővízgyűjtés lehetőséget ad a zöldinfrastruktúrák használatára; intenzív zöldfelületek képezhetőek a homlokzatokon, a tetőn és az udvaron. Az összegyűlt esővizeket az épület körül kialakított tavacskákban tároljuk, ezzel öntözzük a növényeket. A képződő zöldhulladékot komposztáljuk, amely elérhető lesz akár a környékbeliek számára is.
  A tavakban gyökérzónás, növényi szennyvíztisztítás is történhet, így megvalósítva a víz körforgásban tartását, tökéletes hasznosítását.
- körforgásos erőforráshasználat, energiahatékonyság
  Az energiahatékonyság hőszigeteléssel, a nyílászárók cseréjével, árnyékolásával, zöldfelületek növelésével érhető el.
  A szintráépítés készülhet betonból - így jobb lesz az új szint hőháztartása –, vagy CLT-ből, ami környezettudatos, megújuló, egészséges és gyors a kivitelezés.
- szennyvíztisztítás, csatorna, szellőzés, hűtés-fűtés, zöldfelületek, árnyékolás, telepítés
  A hűtés-fűtés a mennyezetről, padlófűtéssel, hőszivattyúval történik, ez a legkörnyezettudatosabb megoldás, amit ebben az épületben is alkalmazni lehet.
  A szellőzés hővisszanyerős centralizált rendszerrel oldható meg.

Gazdaságosság (erőforráshatékony), megfizethetőség

Minőség és karbantartás

Mindhárom elem érvényesül.

A megfizethetőség az alábbiak eredményeként valósul meg:

- uniós források
- fővárosi költségvetés
- lakásszövetkezeti struktúra alkalmazása
- türelmes tőke
- zöld hitel
- magánfinanszírozás bevonása

Társadalmi hasznosság

SOCIAL IMPACT

Egészséges, ökologikus és a körkörösség elvén működő lakókörnyezetet teremtünk, ahol lehetőséget adunk az egymással való találkozásra, kapcsolódásra is.

Az intenzív növényzet, az esővíztároló tavak az egészséges életet, a rekreációt, a parkban a játszótér és akár a szabadtéri edzőterem is ugyanezt segíthetik elő.

Az akadálymentes lakások létesítésével végre ilyen típusú laksok is megjelennek az önkormányzatok lakásportfóliójában - nagyon sokra lenne szükség.

A helyi közösség számára megnyitott terek lehetőséget adnak a hiányzó kulturális és társasági, közösségi élmények megvalósítására.

Jó volna az épületben közösen használható bicikli, akár elektromos autó számára helyet biztosítani, különösen a mozgásukban korlátozottak számára.

A homlokzatok elé az épület teljes hosszában teraszok kerülnek, így a lakások, az életterek minősége jelentősen megemelkedik, ráadásul a teraszok óriási zöldfelület kialakítására adnak lehetőséget.

A lakók életminőségét nagyban javítják a közösségi/közösen használható terek, az intenzív zöldfelület, a jó kialakítású és jó minőségű lakások, a tetőterasz.

Illeszkedés, építészeti minőség

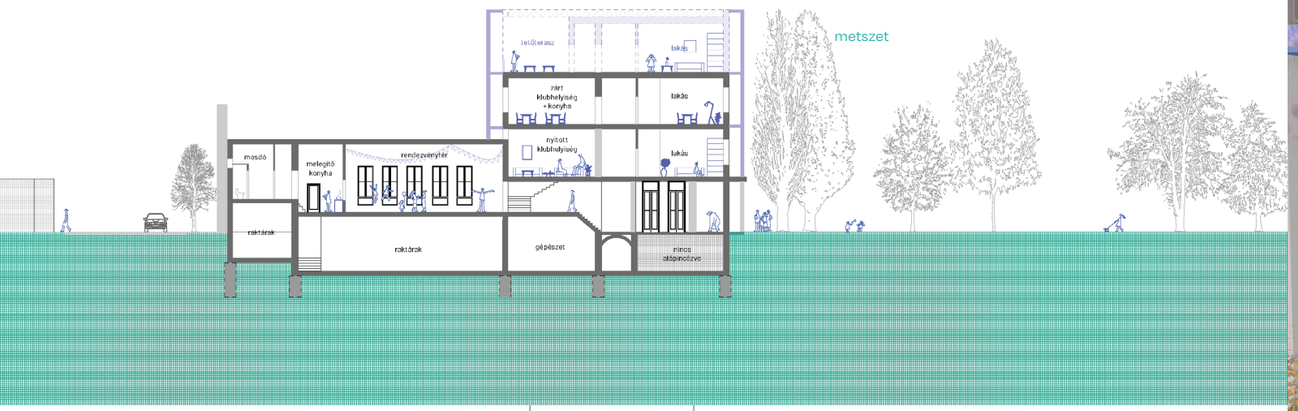
(Szép, illeszkedő épület)

Az épületen nem végzünk jelentős átalakítást, így a ház történetéhez igazodva újítjuk azt meg. Az épület az átfogó fejlesztésnek hála építészeti minőségében is jelentősen megújul.

5. lépés
Tesztelés

A tesztelés során a prototípust megmutatjuk a felhasználóknak, és visszajelzéseket gyűjtünk arról, mennyire hatékonyan szolgálja ki az igényeiket. A 4. és az 5. lépés addig ismétlődik, amíg meg nem születik a design thinking folyamatának végeredménye, ami tökéletes megoldást kínál a felhasználók problémájára. A prototípus maga a tervanyag, majd a prezentációk.

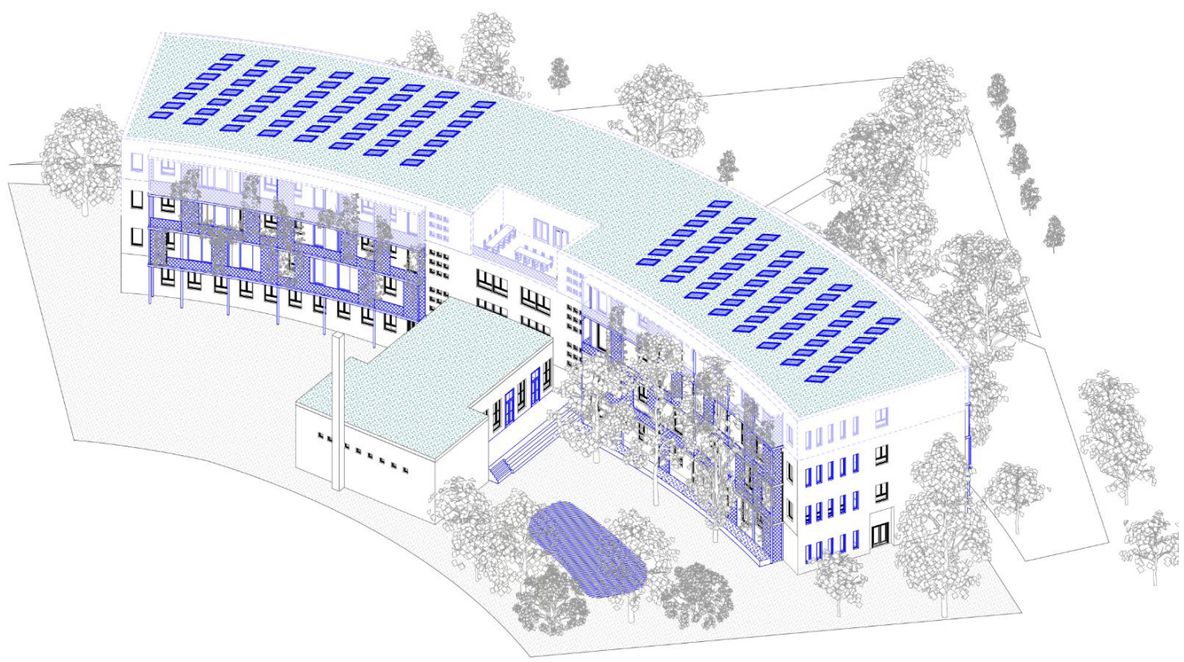
metszet

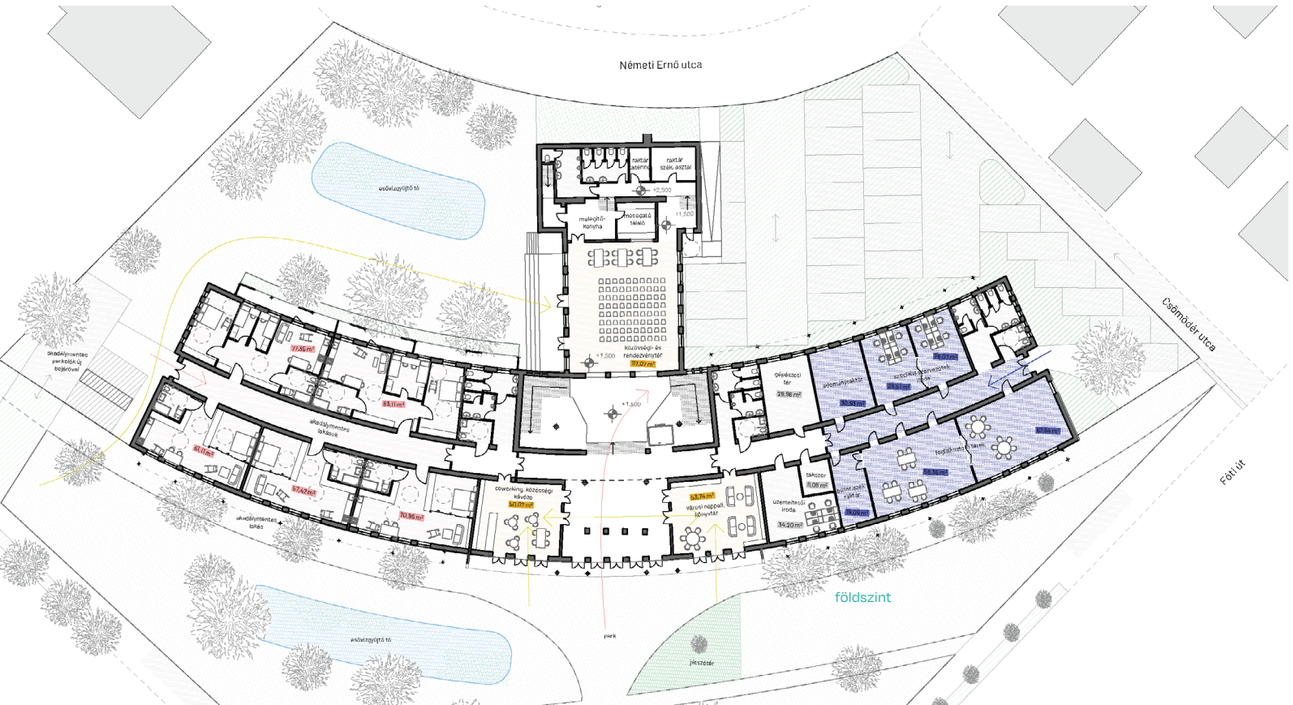




2. emelet







földszint

Telepes utca 54.

Ingatlan alapadatai (két épület együtt)

HRSZ.: 31131

telek: 9500 m²

alapterület / tetőfelület: ~ 4540 m²

udvar / zöldfelület: 216 m²

lakások száma jelenleg:

ipari épületek

lakások száma: ~120 db / ABC 24, G 30, I 8x3,

Lakásszám a tervezett átalakítás után

lakások száma összesen: kb 120 db

a földszinten a közterület felé nyitott üzlethelyiség, a passzázs felé nyitott terekkel (pl. rekreációó, zöld szennyvíztisztító oázis), a közterület felé nyitott, közösen használható terek





1.a. lépés
Megismerés - környék

Előzmények

A tárgyi épületcsoport a REANAL Finomvegyszergyár egyik telephelye volt, amely még 2018-ban is működött. A központi épületcsoport a kereszteződésben található átellenes telken áll, a Telepes utca 54-56 számú telek ennek kiterjesztése.

A REANAL Gyógyszer- és Finomvegyszergyár jogelődjét 1905-ben alapították a Seitz és Török családok. A GALENUS Gyógy- és Vegyszergyár jelentős szerepet töltött be a hazai gyógyszergyártás történetében és elődje volt a REANAL Finomvegyszergyárnak. A vállalkozást 1933-ban az akkor már világhírű Bayer vette meg és Magyar Pharma Gyógyáru Rt.-re átkeresztelve létrehozta magyarországi gyártóbázisát. A II. világháború a háború a cég után hadizsákmányként szovjet irányítás alá került. Államosítás után 1952-től magyar állami tulajdonban Zugló Vegyészeti Gyár néven ismét új profilt kezdett: megindult a finomvegyszerek gyártása. Ekkortájt épült a zuglói gyártelep is. A „REANAL" nevet 1957-ben vette fel, majd 1992-ben alakult át részvénytársasággá, s a privatizáció során magánkézbe került.

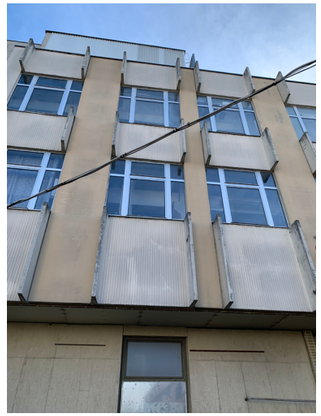
Jelenleg a cég felszámolás alatt áll, a Telepes utcai épületcsoportot az Indotek group Zrt. vásárolta meg, velük vettem fel a kapcsolatot.

Műszaki állapot

A tárgyi telken jelenleg 9 épület áll (helyszínrajzon A-I jelekkel). Bár különböző időben épültek, műszaki állapotuk jó; hiszen nemrégiben még használatban voltak. Némelyik épület az ötvenes években épült (korra jellemző freskóval a homlokzaton), van, amelyik a 90-es, 2000-es években. Mindegyik beton pillérvázas épület, tégla, vagy beton falazattal.

Az épületekben megtalálhatóak nagyméretű tárolók és gépészeti helyiségek, kisebb és nagyobb laborszobák. De van könnyűszerkezetes, zöldtetős épület is fém vázból, egy térrel. Nemcsak a kora, de a funkciója, emiatt az építészeti kialakítása is nagyon változatos az épületeknek; ez teszi bonyolulttá a további használatot. Mivel az eredeti funkció egészen más volt, nagy kihívást jelentene lakóházakká alakítani az épületállományt.









Az egész telek betonozott, zöldfelület jelenleg nincs a területen.

Az épületek a műszaki állapotuk elemzése alapján nagyrészt teljes egészében megtarthatóak, jól alakíthatóak. Értékük abban nyilvánul meg leginkább, hogy már megépültek, egyébként sem építészetileg, sem műszakilag nem képviselnek értéket.

Problémát jelent a szennyezés a telken, hiszen a hely vegyszergyárként üzemelt, így a terület tisztítása jelentős költségeket ró a tulajdonosra.

Lokációelemzés

Az ingatlan Budapest XIV. kerületében, Zuglóban, családiházas, kertvárosias közegben található. Az összközműves ingatlan sík területen fekszik egy nem túl fogalmas kereszteződésben. Nagy előnye, hogy a Rákos-patak partján áll.

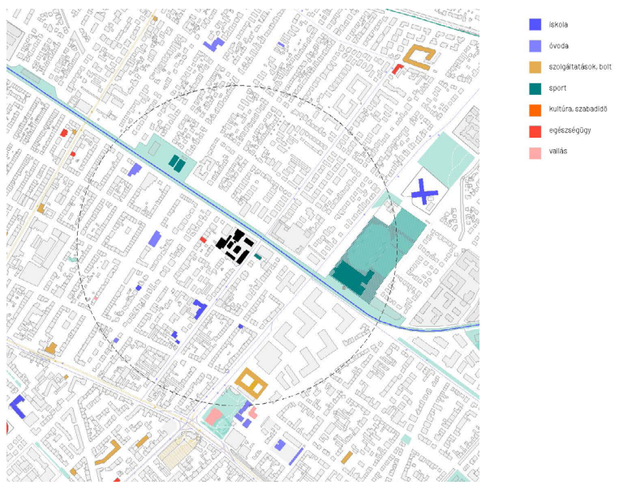
500 méteres körzetet vizsgálva a környék szolgáltatások szempontjából "prérinek" számít. Abszolút kertvárosi, családiházas környék. Szinte egyetlen szolgáltatás sem elérhető 500 méteres körben. A Bosnyák-tér (piac, élelmiszerüzletek, szolgálatások, templom) már buszos-autós távolságra van. Leginkább autóval, különböző technológiákkal kapcsolatos telepek vannak a közelben, elsősorban a Csömöri úton. Oktatási intézmény egyetlen van 500 méteren belül, egy általános iskola. Egy óvoda és érdekes, hogy mellette egy idősek klubja is megtalálható a közelben. Játszótérből és rekreációs lehetőségből van néhány a közelben, de az egyetlen értelmezhető ilyen szempontból az Ilosvay-Selymes tér, illetve az MTK pálya. Élelmiszer üzlet csak egy nagyon kicsi van néhány sarokra a vizsgált területtől. Sem kulturális, sem egészségügyi szolgáltatás nincs 500 méteren belül; az Uzsoki utcai kórház van kicsit nagyobb távolságra.

Érdekes adottság a Rákos-patak közelsége.

A szabályozás előír két, gyalogosan járható útvonalat a telken át az Argentina tér felé. Ez a kihívás azt jelenti, hogy a telek félig publikus kell, hogy legyen.

A környék kertvárosias közegébe jól kell tudni megválasztani az új épülettömegeket.

A közlekedés nagyon jó, a közeli Bosnyák téren minden fontosabb busz és villamosjárat elérhető, emellett az összes fontos szolgáltatás is.



1.b. lépés
Megismerés – tulajdonos, befektető

Tulajdonos / befektető motivációja, célja

Az ingatlan immáron az Indotek Group Zrt. tulajdona, akik hatalmas ingatlanportfoliójukról, fejlesztéseikről ismertek és arról, hogy annakidején ők voltak, akik C kategóriás, megüresedett irodaépületeket vásároltak fel, majd felújítás után irodaként, vagy munkásszállóként, lakóházakként értékesítették újra. Mivel az induló és kész állapot között nagy volt a különbség, az árrés is kedvező volt. Az Indotek így gyorsan a legnagyobb ingatlanfejlesztő cégek közé kerülhetett.

Motivációjuk és céljuk általában a fejlesztéseikben a lehető legnagyobb haszon elérése, ahogy a többi, ez is piaci alapú befektetés, mindig az értékesíthetőség az elsődleges szempont.

A tárgyi épületcsoportot eredetileg szerették volna megtartani, de "sehogyan sem jött ki a matek", így végül a teljes bontás mellett döntöttek, majd a területet maximálisan kihasználva a lehető legtöbb, legjobb áron értékesíthető lakást építik fel.

Fajlagosan leginkább elérhető árú lakhatás a cél - 135 lakás a felső határ, ezt célozták meg; a maximumot szeretnék. A szintterület lényegesen többet engedne, de a parkolók miatt ennyit tudtak csak kihozni és élhető lakásmix kell.

Az üzleti terv tehát a következő: kimaxolni a beépítést, ezt bontással lehet legkönnyebben elérni - ami, mivel ez egy sűrűn beépített terület, sokba fog kerülni.

Az elvárt lakásmix:

- kis alapterületű lakásokból legyen a legtöbb (55-60 m²) - olyan megoldások, amik felülírják a szabályozást
- lehetnek nagyobb albetétek, de legyen egy jó lakásmix
- van lehetőség a felső szinteken néhány nagyobb albetétet létrehozni (penthouse-szerű) > 150m²-es lakás, ebből 3 kislakást is lehet csinálni, 1db albetétből, 3 apartman, külön ki lehet adni / többgenerációs megoldás. Ezekből lesz néhány.
- földszinten fontos, hogy jó telepítési arány legyen
- lakásoknak legyen közvetlen elérhető zöldje (értékesíthető terület!) + tömbbelsőben közösségi zöld
- lehető legjobb és legnagyobb benapozás elérése is cél
- tisztán lakófunkciót szeretnének, sem irodákat, sem kereskedelmi egységeket

Célcsoportok

bárki, aki megvásárolja a lakásokat

Interjúk, segítők

Az Indotek részéről Szeles Béla projektelőkészítési igazgató és Reskó Péter design koordinátor volt segítségemre.

Civil oldalról a Civilzugló Egyesületet, vezetőjét, Zágon Zsuzsát, illetve Miklusicsák Alízt, a Ferencváros Közösségi Alapítvány egykori munkatársa, nagy tapasztalattal rendelkezik.

2. lépés
Definiálás

A fejlesztés definiálásának kulcsmondata a tulajdonos-befektető szerint: hogyan tudnánk maximalizálni a profitot lakások építésével?

A fejlesztés definiálásának kulcsmondata szerintünk: hogyan tudnánk a meglévő épületállományt minél nagyobb mértékben megtartani és ezekből ökologikus, energiatudatos, közösségtudatos, egészséges és jó életet biztosító lakókörnyezetet létrehozni?

Anyagi forráselemzés

A tulajdonos saját forrásból tervezi megvalósítani a projektet.

Ingatlanpiaci elemzés

- bár a lakásokat eladásra tervezik építeni, a bérbeadás sem kizárt; illetve a szokásos bérbeadás-célú vásárlás sem.
- legideálisabbak a kis alapterületű lakások (55-60 m²), ezekből legyen a legtöbb néhány 100-150 m²-es lakással kiegészítve.

Hozzáadott érték vizsgálata

A Tulajdonos céljaihoz képest az alábbi értékeket tudjuk hozzáadni a fejlesztéshez:

- vonzó "sztorit" építünk a fejlesztés köré, felhasználva a REANAL cégcsoport múltját és építményeit
- a kizárólag piaci alapon történő értékesítés mellett megjelenítjük a környéken élők igényeit, reflektálunk azokra
- a leendő lakók életét holisztikusan tekintve felajánljuk számukra az egészséges élőhely és az egymással való kapcsolódás, valamint a helyben történő munkavégzés és kikapcsolódás lehetőségét
- a Rákos-patak közelségét kihasználva, azzal kapcsolatba lépve intenzív és aktív kék- és zöldfelületeket hozunk létre
- a mai életformához jobban adaptált lakásstruktúra kialakítása is cél volt a használat racionalizálásával
- az energiapozitív épületgépészet kialakítása napelemes, hőszivattyús rendszerrel történik intenzív árnyékolással és hőszigeteléssel kiegészítve
- az ökológiai szempontokat figyelembe véve az udvar alkalmassá tehető egy esővízhasznosító és tároló, akár növényi szennyvíztisztító (városi) oázis létrehozására. Ez az épület energetikai tulajdonságait is nagyban javítja, emellett nagyméretű zöldfelületet képez az épületen és környékén.
- a gazdasági és közösségi szempontokat figyelembe véve a meglévő földszinti tereket meg lehet nyitni tágabb közönség felé.
- Nem tartunk meg minden épületet, új tömb is készül mélygarázzsal; ezzel a tulajdonosnak kedvezünk
- a helyszínen nagymennyiségű érdekes és értékes bútor található, amelyek minimálisan felújítva jól illeszkednek a tervezett ipari, "loftos" hangulathoz
- felszíni emeletes parkolóházat építünk az egyik meglévő csarnok helyére, így csökkentjük a kivitelezés költségeit

Finanszírozás, üzemeltetés

- A már fentebb említett forrás mellett érdekes lenne helyi civilszervezeteket is bevonni nemcsak a közösségépítésbe, de segíthetnék az új lakóközösséget integrálni a környékbeliek közé.
- Bár a tulajdonos nem tervez a lakófunkción kívül egyéb szolgáltatásokat beépíteni a kínálatba, mi mégis megtettük; a földszinten elgondolásunk szerint létrehozhatóak a környékbeliek és a lakók számára is érdekes szolgáltatások, amelyek akár haszonnal is járhatnak
- az intenzív "zöldítéssel" és az energetikai mutatók nagyfokú javításával zöld hitelek is bevonhatóak a finanszírozásba
- az épületre zöldtető, zöldhomlokzatok, az udvaron esővízgyűjtő tavak, a parkolók fölött napelemek és a tetőn napelemek telepíthetőek. Városi oázist tudunk így kialakítani, a tetőkön nagymennyiségű csapadékvizet tudunk gyűjteni, majd az udvaron hasznosítani, a pinceszinten pedig tárolni
- az épületszerkezetek alkalmas arra, hogy adott esetben még egy emeletet építsünk a meglévőek fölé

3. lépés
Ötletelés

Érdekes lenne egy mini "városközpontot" létrehozni a területen, amely a környékbeliek számára is érdekes lehet (játszótér, park, kisbolt, kávézó, gym), amely tulajdonképpen egy work-live-play unit.

Az épületek nagyrészét megtartva, néhány új tömböt építve, a hely történetét és a helyszínen található bútorokat, belsőépítészeti elemeket felhasználva, a Rákos-patak közelségét kihasználva izgalmas "sztorit" építünk a fejlesztés köré.

Mivel a szabályozás előírja a két "átjáró sétányt" az Argentina térre, a nehézségből előnyt kovácsolunk; a telek intenzív zöldfelületté, parkká, oázissá változik, amelyen lehatárolhatóak a köz-és magán területek.

A különböző épületek adottságait felhasználva megnyithatunk egyes részeket a környékbeliek számára, illetve a helyi lakók is munkaállomásokhoz, irodákhoz juthatnak.

A tervezett gyökérzónás szennyvíztisztító is érdekes üvegházba kerülhet, az esővíz pedig egy tóban gyűlhet.

Minden földszinti lakás zöldfelületre nyílhat.

A környékbeliek számára jól jönne egy kisbolt. Ennek kialakítására is adunk lehetőséget. Az egyik épület 6 méter belmagasságú és 250 m^2 alapterületű. Ennek is izgalmas funkciót találhatunk.

4. lépés
Prototípus

Jelen esetben a prototípus a tervanyagot jelenti, amelyhez a fejlesztési programot a negyedik részben bemutatott szempontrendszer alapján dolgoztuk ki.

Újrahasznosítás (mértéke, jellege), Beavatkozás optimuma (szükséges minimum), Gazdaságos építés - RESOURCE IMPACT

Mivel az épületek nagyrészt jó állapotban vannak, többük megtartása mellett döntöttünk. Néhányat "ítéltünk csak bontásra", helyükre nagyobb tömböt terveztünk, amely alá mélygarázs fér el. Igyekeztünk mindennek funkciót találni, hogy csökkentsük a bontásból adódó energia- és anyagpazarlást.

A gazdaságos építés szempontjait érvényesítve minimális beavatkozást tervezünk.

A fejlesztéssel jelentős mértékben csökkentjük az épületek működési-CO_2 kibocsátását, az épületek megtartásával, a zöldfelületekkel növeljük a levegő CO_2 megkötését.

Természeti környezet

(adaptív, helyi környezeti adottságokhoz alkalmazkodó épület)

A helyszín természeti adottságai jók. Közel a patak, fás, kertes zöldövezetbe illeszkedik a telek, csendes a környék, nem túl forgalmasak az utcák.

Az épületcsoportot teljesen újragondoltuk zöld- és kékinfrastruktúra szempontjából. A teljes telket zöldfelületté alakítjuk - leszámítva természetesen a közlekedési útvonalakat. Minden épület tetején vagy zöldtetőt alakítunk ki, vagy gyűjtjük az esővizet.
Az épületek nagyrészére teraszok és zöldfalak kerülnek. Az épületek közti teresedésen kisebb tavacska készül, amelyben az esővíz gyűlik.

A növényi/gyökérzónás szennyvíztisztító rendszer egy minioázisként, üvegházként a D épület földszinti terébe kerül, amely egyúttal találkozóhely, co-working tér, bérelhető iroda. Az intenzív zöldítéssel, a terület revitalizációjával nagymértékben emeljük a helyszín értékét, minőségét, kedveltségét.

Programalkotás - Funkció

(valós igényekre épülő használat, értékkapcsolás) - CLIENT IMPACT

Szűkebb és tágabb környezetben is nagy az igény az olcsó bérlakásokra, erre is reflektálunk a programunkkal. Bár a tulajdonos nem gondolkodik ilyesmiben, terveinkben szerepel a lehetőség, hogy a lakások egy része a piaci árnál alacsonyabban adható bérbe. Ez úgy lenne megoldható, ha ezek a lakások nem készülnének el kulcsrakészen, hanem csak a gépészet lenne kiépítve, a lakást a leendő lakó fejezhetné be. Ahogy a jógyakorlatok között bemutatott DeFlat Kleiburg barkácsházban láthatjuk, ez a megoldás jól működik.

Ügyfelünket támogatjuk abban, hogy a programmal teljesíthesse az ENSZ 17 fenntarthatósági célját (SDG) és hogy úttörő lehessen a körforgásos célok megvalósításában.

Lakásmix

- az A, C, G és I épületekből lakóépület készül, a földszinteken néhol duplex terekkel, belső kétszintes megoldásokkal, közvetlen kertkapcsolattal, a homlokzatokon mindenhol teraszokkal, zöldhomlokzattal, zöldtetővel
- a B épület egy nagy, 250 m2 alapterületű, közel 8 méter belmagasságú

könnyűszerkezetes tér, amelyből kisebb mozgásközpontot, gyerek boulder helyszínt lehet alakítani

- a D épület nem volt alkalmas lakások kialakítására, ebben a földszinti üvegezett térből növényi, gyökérzónás szennyvíztisztító készül, fölötte co-working térrel, mellette bérelhető irodákkal
- az E könnyűszerkezetes csarnokot könnyű elbontani, helyére emeletes parkoló készül, így nincs szükség mélygarázst építeni. Ebbe az épületbe kerül az elektromos központ a trafó is.
- az F és H épületeket elbontjuk, a H helyére egy nagyobb, az I épülettel kapcsolódó lakótömb kerül. A sarkon élelmiszerüzletnek kínálunk helyet.

Az épületek felosztása funkciók szerint:

- pince: csak a H épület alatt mélygarázs
- udvar: oázis, vízgyűjtő tavak, növényzet, az épület minden homlokzatán zöldfalak
- ráépítés: csak az I, D, A, C épületeken
- tető: zöldtető, napelemek, esővízgyűjtés, tetőterasz

Parkolóhelyeket a H épület alatti mélygarázsban és az E épület helyén létrehozott parkolóban tudunk elhelyezni.

Környezettudatos működés

(autonóm erőforrásokkal működő energiahatékony épület) - INNOVATION IMPACT

(Környezettudatos és rendszerszintű gondolkodás + jó helyszínválasztás + energiahatékonyság)

Célunk a profitorientált célok megvalósítását környezettudatos működéssel, zöld infrastruktúrák használatával és alternatív finanszírozási modellekkel kiegészítve elérni. Hisszük, hogy így egészséges, ökologikus és társadalmilag diverz és integratív lakóhelyet teremtünk, hasznosítjuk az épületeket, így értéket teremtünk.

- zöld infrastruktúrák használata
  Az esővízgyűjtés lehetőséget ad a zöldinfrastruktúrák használatára; intenzív zöldfelületek képezhetőek a homlokzatokon, a tetőn és az udvaron. Az összegyűlt esővizeket az épület között kialakított tavacskában tároljuk, ezzel öntözzük a növényeket. A képződő zöldhulladékot komposztáljuk, amely elérhető lesz akár a környékbeliek számára is.
  Gyökérzónás, növényi szennyvíztisztítás is történik, így megvalósítva a víz körforgásban tartását, tökéletes hasznosítását.
- körforgásos erőforráshasználat, energiahatékonyság
  Az energiahatékonyság hőszigeteléssel, a nyílászárók cseréjével, árnyékolásával, zöldfelületek növelésével érhető el.
  A szintráépítés készülhet betonból - így jobb lesz az új szint hőháztartása -, vagy CLT-ből, ami környezettudatos, megújuló, egészséges és gyors a kivitelezés.
- szennyvíztisztítás, csatorna, szellőzés, hűtés-fűtés, zöldfelületek, árnyékolás, telepítés
  A hűtés-fűtés a mennyezetről, padlófűtéssel, hőszivattyúval történik, ez a legkörnyezettudatosabb megoldás, amit ebben az épületcsoportban is alkalmazni lehet. A szellőzés hővisszanyerős centralizált rendszerrel oldható meg. Minden épület önálló egység, csak az elektromosságnak van központja a trafóház a parkolóépületben az E épület helyén.

Gazdaságosság (erőforráshatékony), megfizethetőség

MINŐSÉG ÉS KARBANTARTÁS

Törekedtünk tervünkkel mindhárom célt elérni. Célunk a minőségi megoldások alkalmazása, a karbantartás szükségességének elkerülése.

Társadalmi hasznosság

SOCIAL IMPACT

Egészséges, ökologikus és a körkörösség elvén működő lakókörnyezetet teremtünk, ahol lehetőséget adunk az egymással való találkozásra, kapcsolódásra is. A kertben és akár a zöldtetőkön teraszok alakíthatóak ki, ahol grillezésre, szabadtéri rendezvények lebonyolítására is lehetőség van.

Az intenzív növényzet, az esővíztároló tavak az egészséges életet, a rekreációt, az épületek közti parkban a játszótér és akár a szabadtéri edzőterem is ugyanezt segíthetik elő.

A helyi közösség számára megnyitott terek lehetőséget adnak a hiányzó társasági, közösségi élmények megvalósítására.

Jó volna a helyszínen közösen használható bicikli, akár elektromos autó számára helyet biztosítani, töltőegységgel együtt.

A homlokzatok elé a lakóépületeken teraszok kerülnek, így a lakások, az életterek minősége jelentősen megemelkedik, ráadásul a teraszok óriási zöldfelület kialakítására adnak lehetőséget.

A lakók életminőségét nagyban javítják a közösségi/közösen használható terek, az intenzív zöldfelület, a jó kialakítású és jó minőségű lakások, a tetőterasz.

Illeszkedés, építészeti minőség

(Szép, illeszkedő épület)

Az épületek jellegét kevéssé tartjuk meg tekintettel azok alacsony minőségére, a hangsúly az élhetőségen, szerethetőségen, a jó “sztorin” van, ami emlékezetessé teszi ezt az innovatív lakóhelyet.

Az épület az átfogó fejlesztésnek hála építészeti minőségében is jelentősen megújul.

5. lépés
Tesztelés

A tesztelés során a prototípust megmutatjuk a felhasználóknak, és visszajelzéseket gyűjtünk arról, mennyire hatékonyan szolgálja ki az igényeiket. A 4. és az 5. lépés addig ismétlődik, amíg meg nem születik a design thinking folyamatának végeredménye, ami tökéletes megoldást kínál a felhasználók problémájára. A prototípus maga a tervanyag, majd a prezentációk.

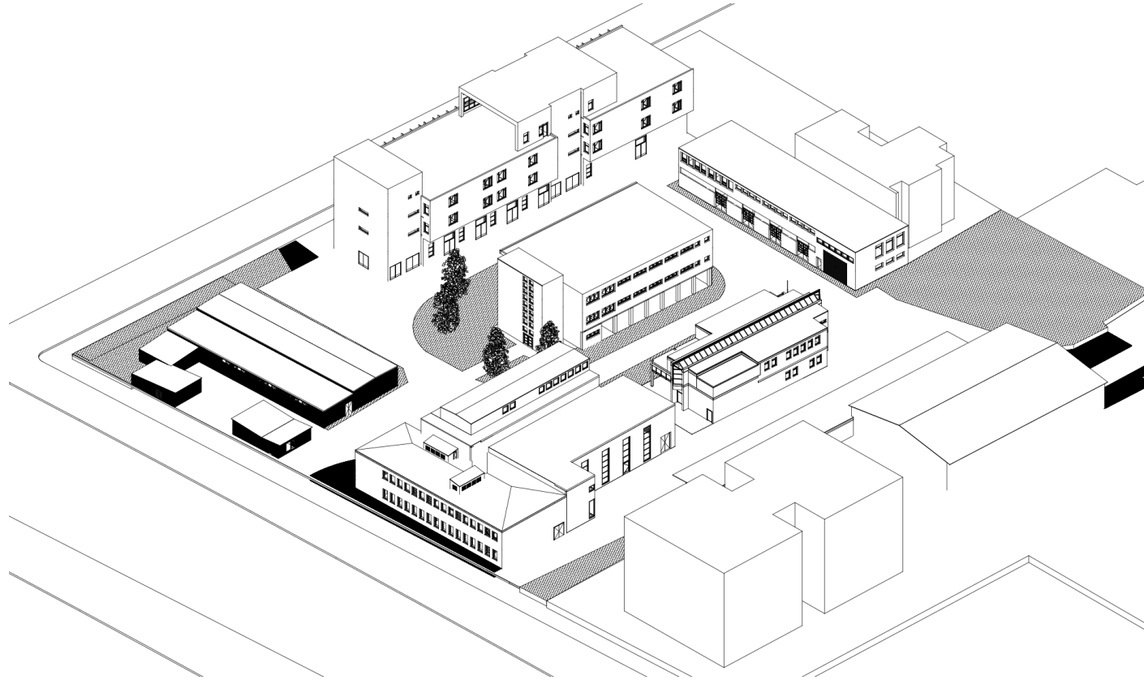
telepítés - meglévő állapot



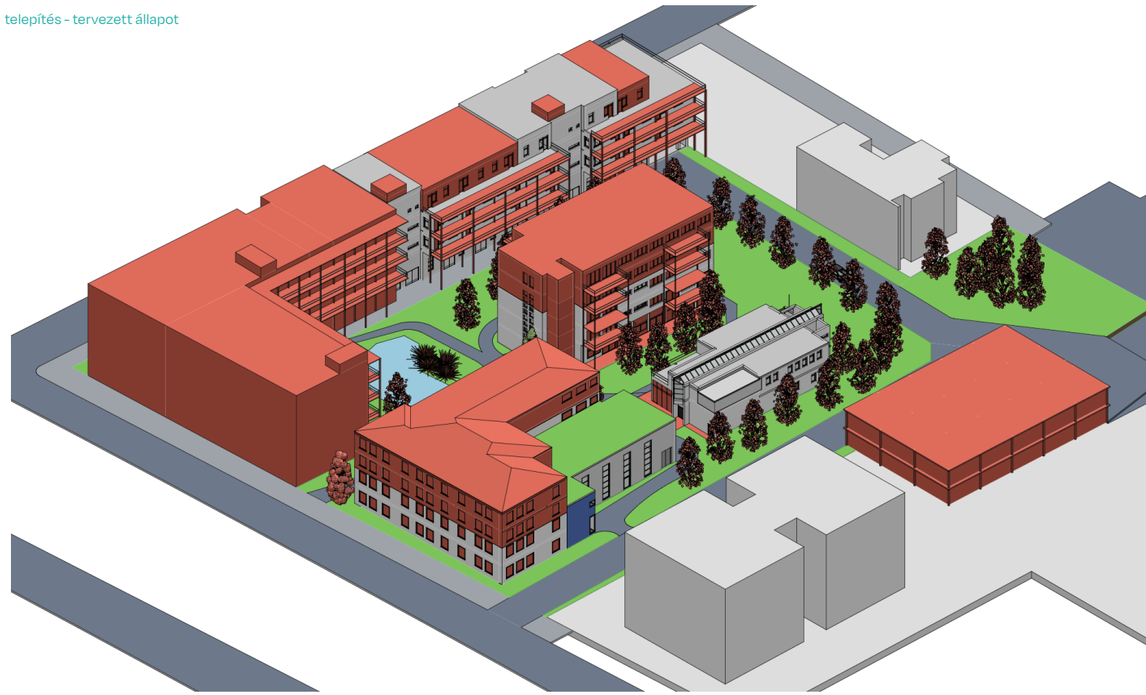
telepítés - tervezett állapot

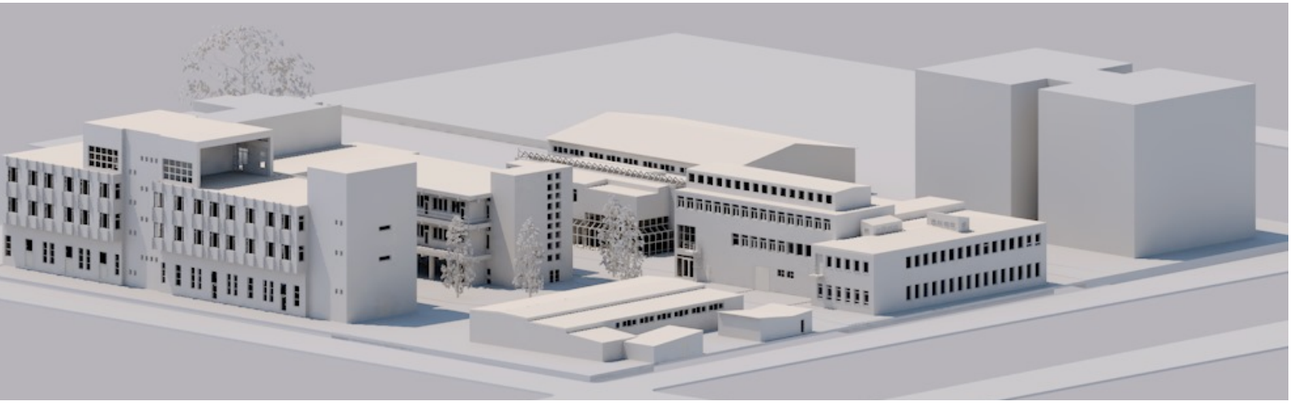


telepítés - meglévő állapot



telepítés - tervezett állapot





meglévő állapot



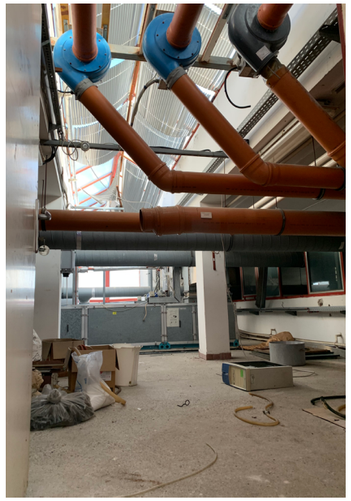






meglévő állapot

változtatások







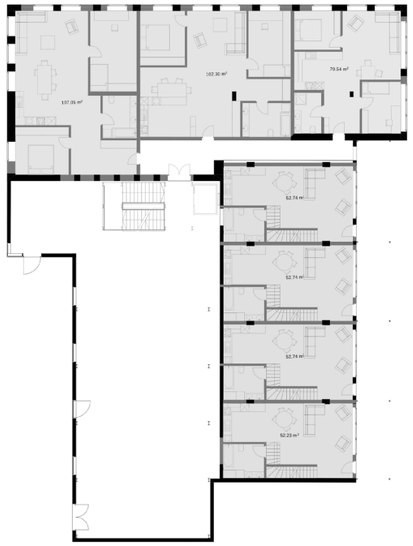
tervezett állapot







AC épület földszint



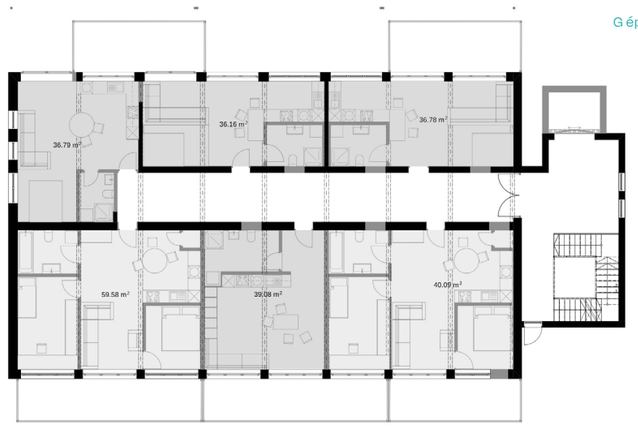
AC épület 2-3. emelet



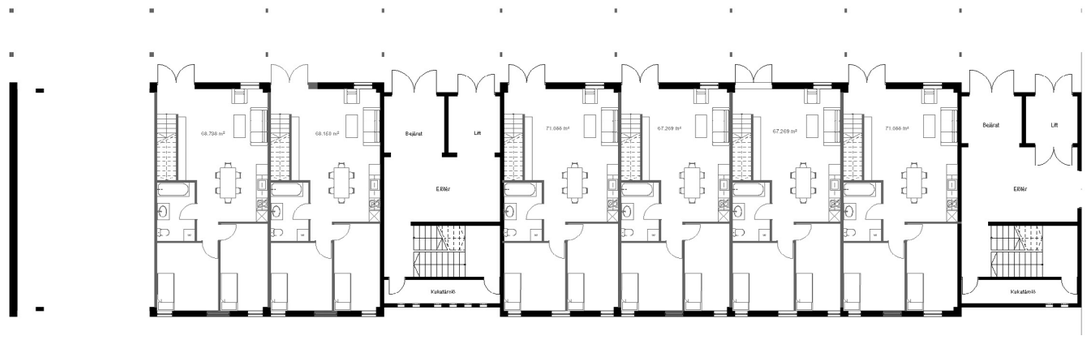
G épület földszint



G épület 1-2 emelet



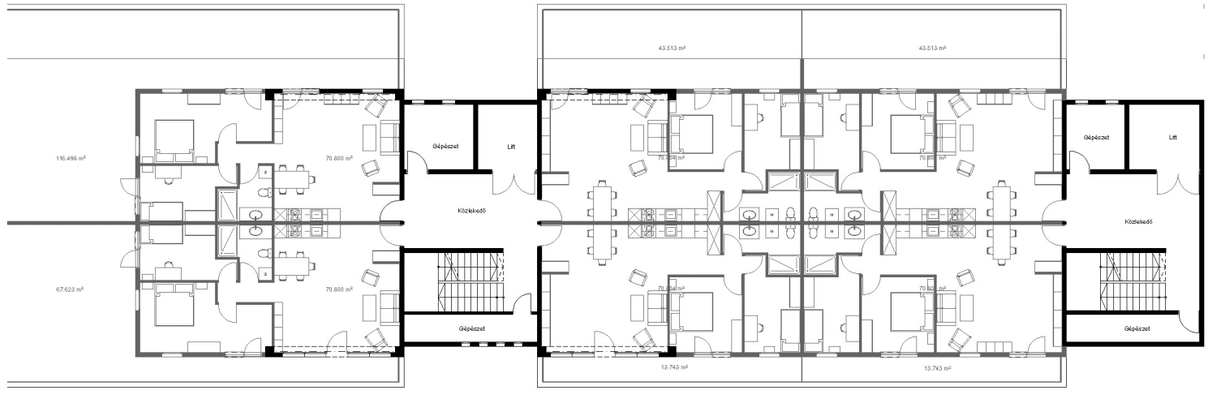
I épület földszint



I épület 2-3. emelet



I épület tetőtér



Soóki-Tóth Gábor Csaba MRICS: Gazdasági, pénzügyi szempontok

A pénzügyi elemzés célja, hogy a bérlakások megfizethetőségének feltételeit meghatározza. Egy befektető számára az ingatlan nem más, mint időben realizálódó pénzáram: bevételek és kiadások sorozata. A befektetési döntés előkészítése során egy jelenbeli pénzösszeg, a befektetett tőke és a jövőben várt, bevételek közötti összefüggéseket vizsgáljuk. Az ingatlanbefektető számára a pénzáramlás bevételi oldalán a kiadott ingatlan egységek - lakások, irodák, üzletek, raktárak - után kapott bérleti díj, a kiadási oldalon a befektetés finanszírozása, a hiteltörlesztés a legfontosabb tételek. (Az üzemeltetés külön elszámolás tárgya.) A bérleti díj és a hiteltörlesztés (valamint az egyéb tulajdonost terhelő kötelezettségek, pl. adófizetés) után megmaradó pénzfolyamot a saját tőkéhez viszonyítva számítható ki a tőkearányos hozam. A bérleti díj sem teljes mértékben bevétel, hiszen lehetnek olyan költségek, amelyek nem háríthatók át a bérlőkre és ezért a tulajdonos (a befektető) viseli. A magasabb hozam érdekében a befektető arra törekszik, hogy az ingatlan fenntartásával kapcsolatban felmerülő költségeit, amennyiben erre lehetősége van, a bérlőre hárítsa. A nettó működési bevétel a bérleti díjból a felmerülő, bérbeadót terhelő költségek megfizetése után maradó összeg.

A jövedelem tőkésítésével (az egyszerűség kedvéért végtelen pénzárammal számolva) meghatározható a befektetési érték, azaz a pénzáram jelentértéke. A tőkeérték a nettó működési bevétel és a piaci hozamráta hányadosa. A hozamráta a piaci alapkamat és a kockázatvállalás mértéke alapján a piac által beárazott kamatfelár, általában hasonló tranzakciók alapján mérhető értékéből számítható.[1] A három vizsgált adaptív újrahasznosítási esettanulmányt hosszú távú bérleti modellt feltételezve vizsgáltam. Egy bérlakás projekt esetében a bérlők által fizetett havi bérleti díj éves összegéből a befektetési piacon kialakult hozamkörnyezet alapján a befektető által elvárt hozammal tőkésítve határozható meg a projekt üzleti értéke. A bruttó bérleti hozam a lakás éves bérleti díj bevételének és piaci értékének (vételárának) hányadosa. A lakásbérleti hozamok az elmúlt években csökkenő tendenciát mutattak, jelenleg (2024. I. negyedév) Budapesten 5,1% volt. Ez azt jelenti, hogy a megvalósított projekt értéke a piaci alapon becsült éves bérleti díjbevétel piaci hozamrátával való tőkésítésével számítható. A publikusan elérhető adatok - az OTP Ingatlanpont, a Duna House és az Otthon Centrum közvetítő hálózatok sajtóban publikált adatai[2] - alapján a garzonlakások bérleti díja átlagosan 150-180 ezer Ft/hó, a két és háromszobás lakásoké 235 illetve 330 ezer Ft havonta, egy nagy, többszobás lakás havi bérleti díja akár a fél millió forintot is meghaladja. A városrészek közötti eltéréseket mutatja, hogy a budai, hegyvidéki kerületekben, illetve a pesti XIII. kerület és a Belváros lakásaiért átlagosan 300 ezer forintot is meghaladó összeget kérnek. A modellszámítás során kiinduló piaci értékként a belvárosi helyszínen szobaszám függvényében 180.000 - 240.000 - 300.000 - 360.000 Ft/hó, a külvárosi helyszíneken 140.000 - 200.000 - 260.000 - 320.000 Ft/hó értéket vettünk alapul. A tervezett lakásmixet a fenti értékek mentén árazva számítottam a projektek éves becsült árbevételét.

[1] Soóki-Tóth Gábor: Ingatlanértékelés, fejlesztés, in: Szabó Julianna Phd. (szerk.): URB.0 - Urbanisztika kezdőknek, BME Urbanisztika tanszék, Budapest, 2016. pp. 63-74., forrás: https://urb.bme.hu/konyvtar/urbanisztika/URB.0-URBANISZTIKA-KEZD%C5%90KNEK.pdf (letöltés dátuma 2024.08.19)

[2] https://www.oc.hu/ingatlanpiac/hirek, https://dh.hu/barometer, https://www.otpip.hu/hirek

[3] KSH Gyorstájékoztató: Keresetek, 2024. Május, forrás: https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/ker/ker2405.html (letöltés dátuma: 2024.08.16)

[4] KSH Egy főre jutó bruttó és nettó jövedelem jövedelmi ötödök (kvintilisek) szerint, forrás: https://www.ksh.hu/stadat_files/jov/hu/jov0055.html (letötés dátuma: 2024.08.16)

[5] Építőipari Költségbecslési Segédlet 2024, Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft., Budapest, 2024

Ahhoz, hogy a megfizethetőségi cél elérhető legyen figyelembe kell venni a célcsoportok teherbíró képességét. A lakhatási szegénységi küszöböt általában a nettó jövedelem 30%-át meghaladó lakhatási kiadások jelentik. Mivel ebben nemcsak az ingatlan használata, de az üzemeltetési költségek is benne vannak jelen vizsgálat során a jövedelem 25%-nak megfelelő bérleti díjszintet vizsgáltuk. „2024 májusában a teljes munkaidőben alkalmazásban állók bruttó átlagkeresete 652 000, a kedvezmények figyelembevételével számolt nettó átlagkereset 448 700 forint volt. A bruttó átlagkereset 14,8, a nettó átlagkereset 14,6, a reálkereset pedig 10,4%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest. A bruttó kereset mediánértéke 525 100, a nettó kereset mediánértéke 363 900 forintot ért el, 16,9, illetve 17,2%-kal haladta meg az előző év azonos időszakit." - fogalmaz a KSH gyorsjelentése[3]. A január-májusi nettó átlagkereset a költségvetési szektorban kerekítve 400 ezer Ft volt havonta egy főre vetítve. Egy fős háztartásnál ennek a negyede 100eFt, két keresős háztartásnál 200eFt, ez a bérleti díjszint képezi a megfizethetőségi korlátot (a nem-piaci szektorban foglalkoztatott átlagos jövedelműek körében). Az ágazatok közötti jelentős eltérést mutatja, hogy az energiaszektorban, illetve a pénzügyi területen foglalkoztatottak átlagkeresete 1,2-1,3 millió Ft havonta, míg a vendéglátásban, vagy a mezőgazdaságban dolgozók keresete ennek nagyjából bő harmada. A rendelkezésre álló (2022-es előzetes) adatok szerint a legfelső jövedelmi ötödbe tartozók éves jövedelme négy és félszerese a legalsó ötödbe tartozókénak (az átlaghoz képest a leggazdagabbak majdnem kétszeres egy főre jutó jövedelemmel, míg a legszegényebbek az átlag mindössze 41 százalékával rendelkeznek).[4] Ebből az következik, hogy az átlaghoz képest - tartva a megfizethetőségi arányt - az egy főre számított 100 ezer forintos bérleti díj 40%-a legkisebb jövedelemhez tartozó megfizethetőségi korlát. Ezeket a számokat összevetve a piaci bérleti díjakkal jól látható, hogy az egy- illetve kétkeresős háztartások közül is inkább a magánszektorban és a jobban fizető gazdasági ágakban dolgozók jövedelmi szintjéhez illeszkednek ezek az értékek. Ennek megfelelően a megfizethetőség biztosításához jövedelem arányosan a piaci értékhez képest akár 30-50% kedvezmény érvényesítése lenne szükséges.

Az adaptív újrahasznosítás, illetve mélyfelújítás révén létrehozható bérlakások esetén a bekerülési költség több elemből áll: az ingatlanvásárlás költsége, a felújítás, átépítés költsége és a járulékos költségek (minden olyan egyéb díj és költség, ami a fentiekkel összefüggésben felmerül, pl. Vagyonátruházási illeték, tervezés, engedélyeztetés díja, műszaki ellenőrök díja, jogi költségek stb.). A vizsgált ingatlanok közül kettő esetében nem merül fel ingatlanszerzés, mivel nincs tulajdonosváltás, meglévő ingatlan felújításáról van szó, ami vagyonelemként a felújítás után is az önkormányzat portfoliójának része marad, a harmadik ingatlan esetében is hosszú távon a tulajdonos portofoliójának részeként kezeltük (ugyanakkor nem vettünk figyelembe ingatlanszerzési költséget). A felújítás költségének megbecslése nehéz feladat, mivel a koncepció fázisban nem álltak rendelkezésre olyan mélységű tervek, amelyek alapján pontos számítás készíthető. A meglévő szerkezetek állapota, esetleges rejtett hibái akár jelentősen megnövelhetik a kivitelezés költségét, ugyanakkor a korábban jó minőségben kivitelezett szerkezet a teljes beruházási költséget 10-15%-kal csökkenti. A járulékos költségeket a kivitelezési költség százalékában szokás tervezni: tervezés, műszaki ellenőrzés, közmű költségek mellett jogi, marketing kiadások terhelik a projekt megvalósításának költségvetését. A beruházási költségeket a 2024-es Építőipari Költségbecslési Segédlet[5] alapján becsültem. A társasházi lakások építési költsége 769.600 Ft/nettó épület négyzetméter, ebből a szerkezet és szakipar 546.300 Ft/m², a fennmaradó rész a fűtés, a víz-csatorna, a szellőztetés, a felvonóépítés és az épületvillamossági munkák kivitelezési költsége. Összehasonlításként az irodaház (magas műszaki igényszintű kialakítással) 929.800 Ft/m2 (ebből 580.800 Ft/m2 a szerkezet és szakipar része). A meglévő szerkezeti kialakítást a szerkezeti és szakipari munkarész 20%-ának tekintettem, ez alapján a mélyfelújítási költség kerekítve 660 ezer Ft/m2. A becsült fajlagos értéket a felújítással érintett szintterületre vetítve határoztam meg a felújítás beruházási költségét.

A három projektet az alábbi főbb jellemzőkkel vizsgáltam:

- Lakásszám, lakásösszetétel,
- Becsült piaci bérleti díj lakástípusok alapján éves szinten összegezve,
- Piaci hozamráta alapján becsült projekt érték,
- Beruházási költség és projekt érték aránya,
- Bruttó megtérülési idő (év) éves bérleti díj és projekt érték hányadosa,
- Beruházási költség 100%-ban hitelből való finanszírozásának éves törlesztő-részlete és ennek aránya a bérleti díjhoz (támogatás mértéke).

A Gát utcai két, összenyitott századfordulós lakóépületben a földszinten a megmaradó irodai funkcióval nem számoltunk, az emeleteken összesen 37 lakóegység kerül kialakításra, jórészt nappali + 2 hálószobás lakások (17 db, 45,9%), illetve a tetőtérben olyan minigarzonok, amelyekhez közös nappali és konyha-étkező kapcsolódik (15 db, 40,5%). A jelenlegi (használt, bérbeadott lakások) piaci bérleti díjszintje alapján az összes éves bérbevétel (100% bérbe adottság esetén) 110.160.000 Ft évente. A projekt tőkeértéke 5,1% hozamráta mellett 2,1 milliárd Ft. A becsült kivitelezési költség 1,529 milliárd Ft.

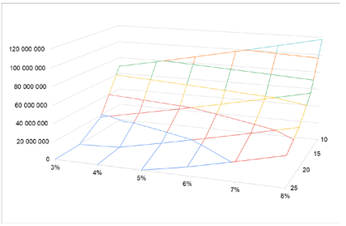
A Megyeri úti egykori iskolaépület átalakítása és bővítése 62 lakást eredményezett, amelyek legtöbbje garzonlakás (a ráépített szinten, 24 db, 38,7%) valamint nappali és két hálós lakás (22 db, 35,5%), de 13 darab három hálós nagy lakás is található a terven (21%). A piaci bérleti díjak éves összege 167.640.000 Ft, amely mellett a projekt tőkeértéke 5.1% hozamrátával 3,287 milliárd Forint a becsült kivitelezési költség 1,776 milliárd Ft.

Az előző két ingatlanhoz képest nagyobb léptékű és eltérő jellegű az egykori REANAL üzem ingatlana, amely több megmaradó épület tartószerkezet felhasználásával és néhány elbontandó épület helyén részben teljesen új épületet is tartalmaz. Az elemzésbe ez utóbbit nem vettem bele, csak az újrahasznosított épületeket vizsgáltam, ezek jórészt lakóegységek, részben a lakóközösséget szolgáló területek (közösségi terek, innovatív szennyvízkezelő "üvegház", sport funkció), illetve bérbeadható területek. A teljes lakásszám (az új épület nélkül) 88 lakás, ebből a legnagyobb hányad nappali és két hálós családi otthon (38 darab, 43,2%), de szép számmal találhatók induló háztartásoknak alkalmas, izgalmas belsőépítészeti megoldásokkal kialakított garzonok (26 darab, 29,5%), és vannak kifejezetten nagy 3-4 hálós családi otthonok is (összesen 10 egység). A beruházási költség 7,44 milliárd F, az éves becsült bérleti díjbevétel 280 millió Ft, a projekt tőkeértéke pedig 5,48 milliárd Ft.

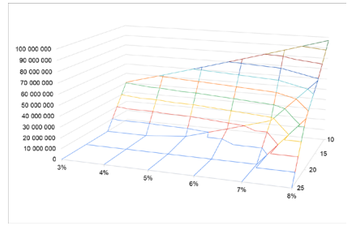
Teljes egészében hitelből finanszírozva a beruházásokat megvizsgáltam, hogy milyen futamidő és kamatszint mellett hogyan aránylik a bérleti díj bevétel a számított hiteltörlesztéshez.

A bérleti díjbevétel és hiteltörlesztő részlet különbsége eltérő kamatszint és futamidő esetén

Gát utcai projekt



Megyeri úti projekt



Jelmagyarázat: vízszintes tengelyek kamat (%) és futamidő (év), függőleges tengelyen az éves deficit (bérleti díj és hiteltörlesztés különbözete)

A fenti ábrákon látható, hogy 4-5% kamatszint alatt is csak hosszabb, 15-20-25 éves futamidejű hitel törlesztés mellett megvalósítható egy ilyen bérlakás fejlesztés (az ábrákon a két kisebb projekt látható részletesen a Telepes utca esetében csak a legalacsonyabb kamatszint és leghosszabb futamidő volt ilyen, ezért külön ábrát nem készítettem). Amennyiben az átlagos bérleti díjhoz képest kedvezőbb feltételeket kívánunk a bérlőknek biztosítani, arra tisztán finanszírozási eszközökkel csak szűk keretek között van lehetőség, annak ellenére, hogy a projektérték - megvalósítási költség mérlege pozitív mindhárom példában, ugyanakkor figyelembe kell venni, hogy az ingatlanok megszerzési költségével nem számoltunk, kizárólag a felújítás, adaptív újrahasznosítás költségét állítottam szembe a piaci átlagos bérleti díjszint alapján meghatározott bevételi kalkulációnak. Ezt azért tudtam megtenni, mert modell szinten nem vettünk figyelembe tulajdonosváltást, tehát az eredeti tulajdonos vagyonmérlegében maradt a felújítás után - a bérleti díj tőkésítésével számított - magasabb vagyonértéken. A piacon a bérleti díj tőkésítése mellett a forgalmi érték változása is hozzájárul a hozamhoz, amit egy nagyobb portfolióval gazdálkodó, megfizethető bérletet kínáló nonprofit vagyonkezelő (önkormányzat, állam, egyház, civil szervezet, alapítvány) képes kihasználni, hiszen 10-15-20 év távlatában egyes vagyonelemeit akár értékesítheti is, és a realizált profitot új projektekbe tudja fektetni.

Jó gyakorlatok

6. rész

Világszerte megvalósult, adaptív szemlélet jegyében született példákat kerestem. Érdekelt, milyen alternatív urbanisztikai megoldások jelentek meg egy-egy szociális, vagy városfejlesztési nehézségre adott válaszként? Olyan példák után is kutattam, ahol egy közösség állt élére saját környezetét érintő változás megvalósítására, ahol alulról jövő kezdeményezésként egy közösség saját magának alakította ki lakóhelyét, szűkebb környezetét, változtatta meg a városi tájat, ahol élt és ezzel fejlődést ért el saját és közösségének életében. Fontos szempont volt, hogy mindezt a fejlődést egy használaton kívül esett ingatlan hasznosításával érték el. Az általam gyűjtött példákban lakóközösségek, tervezőcsoportok, építészek alternatív megoldást nyújtottak a meglévő gyakorlatokhoz képest és ezzel újfajta urbanisztikai jelenségeket generáltak.

Park'n'Play tetőpark,
tervező: JAJA Architects,
fotó: Rasmus Hjortshøj,
forrás: ArchDaily

Tour Bois le Prêtre
Bérház átalakítása









Tour Bois le Prêtre,
fotó: Philippe Ruault,
forrás: ArchDaily

HOL? Paris 17°

MIKOR? 2011

KIK? Druot, Lacaton & Vassal, Paris Habitat (állami lakáshivatal)

MIT? 16 emeletes, 50 m magas, 96 lakásos lakóépület átalakítása és bővtése, a lakásminőség nagyfokú javítása, környezettudatos és értéknövelő átépítés szép példája.

- 8 900 m2 meglévő alapterület + 3 560 m2 bővítés > lakásminőség javítás terasszal, bővítéssel, a homlokzat megnyitásával
- először el akarták bontani az épületet, később mégis az átalakítás mellett döntöttek a lakások homlokzatának nagyvonalú megnyitásával, valamint egy előregyártott terasz-bővítmény homlokzatok elé történő elhelyezésével. Az előregyártásnak köszönhetően a lakóknak nem kellett kiköltözniük az építkezés idejére. Ez már a tervezés során szempont volt!
- 1959 és 1962 között Raymond Lopez építész által épített

MIÉRT FONTOS?

A „torony" megújítása nemcsak azért emblematikus, mert nagymértékben javította a lakások minőségét, ezáltal a lakók életminőségét, hanem mert sikerült bebizonyítania, hogy az 1960-as évek épített öröksége számára is létezik „megváltás"! Mutálódásra képes örökség, ami figyelembe veszi a „már ott lévőt".

Az átalakítás túlmutat a homlokzatok egyszerű átformálásán; lakhatóság az életminőség növelése volt a cél. Ennek a metamorfózisnak a legfontosabb elemei a terasz-bővítményben elhelyezett télikertek és az egyes lakásokhoz tartozó új nyitott terek lettek. A panorámás extra terek többlet fényt és területet biztosítanak. Az új terasz-héj lehetővé tette a lakások akusztikai és hőteljesítményének javítását is - ami különösen fontos, hiszen az épület egy forgalmas közlekedési csomópont mellett áll.

A lakott környezetben végrehajtott átalakítás lehetővé tette a bérlők bevonását is a fejlesztési folyamatba, különösen a projekt kezdeti, tervezési szakaszában. Itt fektették le az alapjait annak, amit ma a Paris Habitat lakossággal történő együttműködése jelent.

A szociális lakások vagy a HLM-ek (Habitation à Loyer Modéré - mérsékelt bérletidíjú lakások) olyan lakások, amelyeket az állam és a helyi hatóságok finanszírozásával építettek és ennek megfelelően a helyi építési és kezelési szabályok vonatkoznak rájuk. A bérleti díjak maximálva vannak, és a lakásokhoz való hozzáférés a forrásokhoz kötött. Emellett a klímasemlegesség iránti komoly elköteleződés jellemző ezekre a beruházásokra.

„A HLM mozgalom alapvető elvei a befogadás, egyenlőség és szolidaritás, valamint az éghajlatváltozás elleni küzdelmet segítő energia- és környezettudatos fejlesztések segítése..."

„Az 1950-es és 1960-as évekből származó modern ingatlanok valódi lehetőségeknek bizonyulnak!" – magyarázza Hélène Schwoerer, a Paris Habitat projektmenedzsmentért felelős vezérigazgató-helyettese.

A lakótorony a Paris Habitat nagy lakótelepekkel foglalkozó stratégiájának egyik jellegzetes példája. Átalakításával sikerült - az „örökség" sajátosságait figyelembe véve - egy újabb lépést tenni a szén-dioxid-semleges város létrejötte felé. A „már megvan" számításba vétele tehát nyert a bontási művelettel szemben. Később nyilvánvalóvá vált, hogy ezeknek a lakásoknak a lerombolása nem teszi lehetővé az egyenértékű építkezést, az üzemeltetés költsége magasabb, a lakások minősége pedig alacsonyabb lett volna, mint a megújult „Toronyé."

HOGYAN?

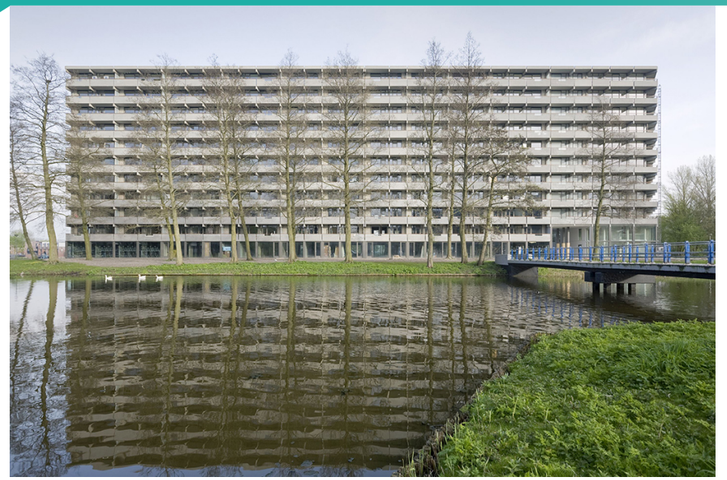
A szociális lakhatás kulcsszereplőjeként a PH egyik legfontosabb küldetése a rászorulók lakáshoz juttatása. A teljes átláthatóság érdekében a juttatási rendszert egy mindenki számára hozzáférhető charta szabályozza.

MENNYIBŐL? 11,25 M€ HT/net

Lacaton és Vassal szerint a meglévő szociális lakásállomány nem problémát, hanem sokkal inkább erőforrást jelent; ellentétben az ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) által vezetett hivatalos kormányzati kezdeményezésekkel, amelyek a lebontást és az új építkezéseket támogatják. Az ANRU egyetlen lakás lebontása nagyjából 165 000 euróba kerül, míg az épületek élettartamának meghosszabbítására irányuló saját javaslatuk egységenként csak 55 000 euróba kerül. Ez a stratégia időt is megtakarít, mivel egy-egy művelet 24 hónapig tart, és nem kell a lakókat kitelepíteni, míg a klasszikus ANRU megközelítés akár 10 évig is eltarthat, és a lakók kvázi szisztematikus kitelepítésével jár. Az újrafelhasználási stratégia kisebb szén-dioxid-kibocsátással is jár: kétszer annyi károsanyag-kibocsátás keletkezik a meglévő szerkezetek és anyagok újrafelhasználása helyett a bontás során.

DeFlat Kleiburg

DIY ház – barkácsház



DeFlat Kleiburg,
tervezők: NL Architects, Rappange and Partners,
XVW architecture,
fotó: Marcel van der Burg, Stijn Brakkee,
forrás: Dutch Design Daily, ArchDaily









HOL? Kleiburg, Amszterdam

MIKOR? 2012-2016

KI? NL Architects, Rappange and Partners, XVW architecture

KIK? A De Flat konzorcium a megbízó, aki különböző tanácsadókat kért fel a De Flat Kleiburg felújítására és a projekt felügyeletére.

MIT? Hollandia egyik legnagyobb bérháza; 500 lakás, 10+1 emeletes, 400 m hosszú

A hatalmas területen elhelyezkedő lakónegyed több, a Kleiburggal azonos kialakítású épületből állt. A 60-as években a CIAM hatására nagyléptékű városfejlesztés és terjeszkedés indult meg. A városvezetés akkoriban a belváros élhetetlenül szűk, szinte középkorias lakóhelyeit akarta ellensúlyozni olyan lakónegyedek kialakításával, ahol hatalmas területet, zöldfelületet, fényt tudott biztosítani a városlakók számára. Óriási komplexumot terveztek, méhsejt alakban kialakított vertikális kertet. Az optimista kezdetet lassú hanyatlás követte; az évek során megváltoztak az igények, a kertvárosi otthon megszerzésére való törekvés új irányokat hozott a fejlesztésekben, a 60-as években épült lakónegyedek közben egyre rosszabb állapotba kerültek; lassan leszakadtak a város testéről.

A várva-várt átalakulás a 90-es években kezdődött, a kaszárnya-szerű „méhsejtek" nagyrészét elbontották, helyettük kertvárosiasabb, alacsonyabb, élhetőbb otthonokat, házakat építettek. Egyetlen épületet, a legemblematikusabb részt hagyták csak meg. Kleiburg ennek a területnek a „sarokköve", az utolsó épület, ami eredeti formájában maradt meg.

Egy adott ponton azonban a Rochdale housing corporation mégis úgy döntött, elbontják. Úgy számoltak, a felújítás 70millió euroba kerülne. Végül a helyi önkormányzat és a környéken élő, ahhoz erősen kötődő lakosok ellenálltak, ezért a Rochdale kénytelen volt alternatív megoldást ekresni. Kampányt hirdetett, hogy megmentse az épületet; 1 euróért meghirdették azt, hogy ezzel a lépéssel alternatív, gazdaságilag is működőképes megoldástokat, terveket generáljanak. 50 terv érkezett a pályázatra (ezek között szerepelt diák- és időszállás, work-live unit, hajléktalanszállás, stb.) 4 csapatot választottak ki, hogy tovább dolgozzák ki az elképzeléseiket. Végül a De Flat kozorcium lett a befutó, akik azt javasolták, Kleiburg legyen DIY ház (barkácsház)!

Az alapötlet az volt, hogy csak a főbb szerkezetet, a fontosabb struktúrákat újítják fel (homlokzatok, folyosók, gépészet, liftek), de a lakásokat üresen hagyják - befejezetlenül és bútorozatlanul! A felújítás a lakások konyháira, fürdőszobáira, gépészetére, falaira sem vonatkozott tehát. Tulajdonképpen a küszöbig tartott a felújítás, onnantól a leendő lakónak kellett befejeznie a munkát - viszont a saját elképzelései szerint! Így a kezdő befektetés (az épület felújítása) a lehető legalacsonyabb költséggel járt, a leendő lakók olcsón juthattak hozzá olyan lakóhelyhez, melyet teljesen szabadon formálhatnak! Nemcsak a lakások kialakításában, de azok bővítésében is szabadkezet kaptak a lakók; egyszerre több lakóegység megvásárlásával azokat bármelyik irányba össze lehet nyitni! Az ideális otthon így „megfizethető" közelségbe került!

Az épületbe új lifteket helyeztek el, a korábbi szűk homlokzati folyosókat áttörték, összenyitották a földszinti terekkel, az átjárókat összvonták, a földszinti tárolókat feljebb helyezték, minden emeletre csoportosan. Az így felszabadított terekből lakások, munkahelyek, stúdiók, irodák, óvodák, bárok, boltok lettek; szociális és közösségi funkciókkal teltek meg a parkhoz kapcsolódó épületrészek, így egy izgalmas, változatos, folyamatosan változó, alakuló, a közterek felé nyitott lakóhely jött létre. A „barkács-mivolt" nemcsak a terek, hanem a homlokzat szabad alakításából is áll; az épülethez tartozik egy ablak- és ajtópaletta, amiből választhatnak a vevők és több tervezőcsapat is, akik vállalják a terek egyedivé alakításának megtervezését is. Katalógusból lehet többféle fal, tolóajtó, nyitható felületek stb. közül.

MIÉRT? A fejlesztők CÉLja VOLT, hogy a lakhatás új útjait tárják fel, új lakástipológiákat ajánljanak fel a városlakók számára! A rigid, monoton rendszert humanizálni akarták. Az individualizáció után újra a közösség ereje vált vonzóvá. Értékké lett, ami már ott van. (pl. homokfújták a beton balusztrádokat, nem építettek újat). Kleiburg egy minimalista hardware lett, amihez hozzáadódnak az egyedi interface-ek.

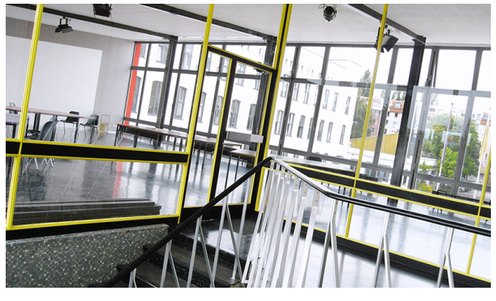
ExRotaprint



ExRotaprint,
forrás: www.exrotaprint.de









HOL? Berlin (Wedding district)

MIKOR? 2007-

KI? DIY

KIK? 11 alaptag (partner), 34 bérlő

MIT? Az ExRotaprint korábban egy 10.000m²-es nyomda nevét jelentette, mára sokkal inkább egy szociális irányultságú városfejlesztési modellt. Tulajdonosi modellt magántulajdon nélkül.

Ebben a modellben a kezdeményezők kizárták a tulajdonon keresztül történő profitszerzést és heterogén, nyitott közeget teremtettek a közösséghez tartozók mindennapi életéhez.

A kezdeményezők egyedülálló tulajdonosi és ön-kormányzati/önszerveződési rendszert hoztak létre egy bizonytalan közegben; a jogi struktúra a csoportérdekeket helyezi előtérbe az egyéni érdekekkel szemben, és a profit fogalmát a fizikai telephelyhez és annak céljaihoz köti. A komplexumot hosszú távra kivonták az ingatlanspekuláció alól. Itt nem a marketingen vagy a pénzügyi profiton van a hangsúly, hanem a felhasználókon és az általuk létrehozott munkán, alkotásokon, ez lehetővé tette, hogy elkerüljék a piac szokásos logikáját és az ezzel járó függőségeket és kockázatokat. Az ExRotaprint a változatos társadalmi összetételen alapul, amely elősegíti a kölcsönös elfogadást egy bizonytalan környezetben – az itt élő emberek számára és velük együtt. Helyet biztosítanak a különféle közösség, szervezet, valamint különböző foglalkozású, különböző hátterű és előéletű emberek számára a munka-művészet-közösség tengelyen, ráadásul megfizethető lakóhelyet is biztosítanak a számukra a helyszínen.

TÖRTÉNET

A nyomda ‘89-es csődbe jutása után a tulajdon a kerületre, illetve a berlini ingatlanalapra szállt (berlin real estate fund), aki arra szerződött, hogy eladja az ingatlant a legjobb ajánlatot tevőnek. 2004-ben 2 vizuális művész tett egy ajánlatot, hogy több bérlővel bitrokba vennék az ingatlant. Hosszas tárgyalási folyamat után (Berlini szenátus, b real estate fund) 2007-ben végre a leendő lakók megalapították az exrotaprint ggmbh-t és birtokba vették az ingatlant.

A környék izgalmas hátteret ad a kezdeményezésnek; a bevándorlás, a munkanélküliség és a szegénység, valamint a kreatívok és kezdeményezéseik által ösztönzött ingatlanérték-növekedés izgalmasan hatnak egymásra. Ez pedig az elkövetkező években konfliktushoz vezethet, amely számos városban és újjáépítési folyamatban meg fog jelenni.

- az épületegyüttes építészeti jellege erősen hatott a használatra, célokra, funkcióra

HOGYAN?

A projekt hosszú távú céljainak biztosítása érdekében az ExRotaprint egy jogi keretet hozott létre, amely örökölhető építési jogot és nonprofit státuszt tartalmaz. Az épületek az ExRotaprint gGmbH tulajdonában vannak. A telek két alapítvány tulajdonában áll, amelyek az ingatlanspekulációval szemben állnak, és kizárják annak továbbértékesítését. A 99 éves örökölhető építési jog alapján az ExRotaprint kezeli a telephelyet, és felelős a projektfejlesztésért, a helyiségek bérbeadásáért, a finanszírozásért és a felújítással kapcsolatos minden feladatért. A megtermelt anyagi hasznot az építészeti műemlék megőrzésére, a művészet és a kultúra népszerűsítésére fordítják; a projektből származó tőke egyéb célokra történő felhasználása kizárt.

Az ExRotaprint a teljes terület egyharmadát bérli „munka, művészet, közösség” céljából. A helyszínen vállalkozások, közösségi tájékoztató szervezetek működnek és független kreatívok dolgoznak. A befektetés-megtérülési működési struktúra helyett az összetartozást és a cserét részesítik előnyben. A projekt jelentősége az általa kínált stabilitásban és a felhasználási módokban rejlik.

Az ExRotaprint gGmbH partnerségi megállapodás első célja a telephely műemléki jellegének megőrzése. A bérbeadásból származó többlet az épületek felújítására fordítódik, ami egy ekkora ingatlan esetében nem kevés pénz. A második cél a művészet és a kultúra terjesztése. Ez lehetővé teszi számunkra, hogy az épületek karbantartása és folyamatos felújítása mellett tartalomfejlesztéssel is foglalkozhatnak, sőt bevételhez is jutnak, melyet művészetre és kultúrára fordíthatnak. Így az ExRotaprint a művészettel, kultúrával, politikával és városfejlesztéssel kapcsolatos diskurzusok helyszíne is.

A megalakuláskor partnerekké váltak azok a bérlők, akik érdeklődtek a projekt fejlesztésében való aktív részvétel iránt. Az ExRotaprint gGmbH jelenleg tíz partnerből áll a bérlők egyesülete, a RotaClub e.V. mellet. A RotaClub e.V. egyetlen kollektív szavazattal rendelkezik a gGmbH-ban. Minden bérlő csatlakozhat a Rotaprint e.V.-hez, és így részt vehet a non-profit ExRotaprint gGmbH döntéshozatali folyamataiban. Minden partner havonta egyszer találkozik, hogy rendszeresen megvitassák a projekt fejlesztésével kapcsolatos kérdéseket, valamint minden kapcsolódó aktuális és hosszú távú kérdést.

Az ExRotaprint gGmbH partnerei nem profitálnak pénzügyileg az ingatlanból származó bevételből, és nem realizálhatnak pénzbeli nyereséget a partnerségben lévő részesedésük eladásakor. Ezáltal olyan közeg jön létre, amely hosszabb időn keresztül és saját feltételei szerint fejleszthető.

Az új bérlők kiválasztásánál fontos szempont, hogy tevékenységük illeszkedjen az exrotaprint közösségébe (nyelviskola bevándorlóknak, munkaügynökség munkanélkülieknek, oktatóközpont az oktatási rendszerből emosrzsolódtt fiataloknak, hogy érettségiig eljussanak). Cél volt a kultúra és pénz között feszülő ellentét feloldása és a meglévő környékbeli közösség bevonása a működési folyamatba. Az ExRotaprint közössége igazodik és reflektál a környékbeliek igényeihez.

Zenészek, tervezők, írók és művészek bérlik az irodahelyiségeket, gyakorlótermeket és stúdiókat. Ők rendkívül jól kapcsolódnak a külvilághoz és saját szakmai struktúrákat alakítanak ki.

A földszinti terek feldolgozóipari vállalkozások számára vannak fenntartva: fémszerkezetek; neoprén és fa műhelyek; kiállítóterek, stb. Különböző szolgáltatások és építőipari vállalkozók foglalják el a nagy egységeket. Egy olyan körzetben, ahol a feldolgozóipari munkahelyek megszűntek, az új munkahelyek és az oktatási továbbképzési helyek központi szerepet játszanak a helyi környezet gazdasági és társadalmi stabilizálásában.

MENNYIBŐL?

- „Non-profit does not mean no profit" ExRotaprint honlapjáról
- „Glass box" project space rendezvényterem bérelhető (workshopok, oktatás, meetingek, konferencia, megbeszélések 100 főig) - no party
- a teljes terület ⅓-át adják bérbe munka, művészet, közösségi céllal
- a bérlők vállalkozások, közösségi szervezetek és független kreatívokvannak akár napra, hétre bérelhető lakóegységek (szobák) 53-!!! euróért (rohadt drága)
- kantin
- a bevételhajsszolás helyett a hangsúly az együttműködésen és a cserén van.

A bérleti díjból származó bevétel adja a projekt pénzügyi alapját, fedezi a felújítás, az épületátalakítás költségeit, az éves bérleti díjat, valamint az üzemeltetési költségeket. Az ExRotaprint által az alapítványoknak évente fizetett bérleti díj finanszírozza a telephely megvásárlását, és lehetővé teszi az alapítványok számára, hogy új, hasonló jellegű projekteket vállaljanak. Ez hosszú távú cash flow-t hoz létre, amely túlmutat az ExRotaprinten és saját érdekein.

A felújítás finanszírozására az ExRotaprint egy svájci nyugdíjpénztárnál, a CoOpera Sammelstiftung PUK-nál vett fel építési hitelt 2,25 millió euró értékben. A nyugdíjalap elkötelezte magát befektetőivel szemben, hogy nyugdíjjárulékaikat ne a tőzsdére, hanem fenntartható, társadalomorientált, ökológiai vagy kulturális projektekbe fektessék be. A befektetők a folyamatos kamatemelést részesítik előnyben, és védve vannak a tőzsdei kiszámíthatatlanságától.

Az ExRotaprint komplexum alapbérleti díjai a használattól és az épület állapotától függően nettó három és öt euró között mozognak négyzetméterenként, fűtési és járulékos költségek nélkül. Jelenleg a bérleti díj éves bevétele 420 000 euró. Az ExRotaprint az örökölhető építési jogi szerződés értelmében az alapítványoknak a nettó bérleti díjból származó bevétel 10%-át (jelenleg évi 42.000 euró), vagy legalább évi 35.200 eurót, a telekérték 5,5%-ának megfelelő földbérleti díjat fizet az alapítványoknak. A CoOpera Sammelstiftung PUK építési hitele 4%-os kamattal jár, és 2%-os kamattal fizetik ki; kötelezettségvállalási díj nem kerül felszámításra, ami fokozatos és fokozatos felújítást tesz lehetővé.

A bérbeadásból származó többletet az épületek felújítására fordítjuk. Eddig 4,2 millió eurót fektettünk be az építészeti műemlék megőrzésébe; a felújítás teljes költségét 5,0 millió euróra becsüljük. A CoOpera Sammelstiftung PUK 2,25 millió eurós építési hitelén felül legalább 2,0 millió euró bérbeadási bevételt közvetlenül fordítanak a felújításra több éven keresztül. 2017-től pedig további 685 000 euró érkezik a Stiftung Deutsche Klassenlotterie Berlintől.

Az ExRotaprint gGmbH nonprofit szervezetként a műemléki műemlék felújításának finanszírozásával és a komplexum egész területén hosszú távú, kedvezményes műterembérleti díjak biztosításával teljesíti céljait. A nonprofit státusz és az örökölhető építési jog kombinációja olyan jogi struktúrát hoz létre, amely megakadályozza a tőke kiáramlását. Ez lehetővé teszi az ExRotaprint számára, hogy viszonylag alacsony bérleti díjak mellett megőrizze és karbantartsa az építészeti emléket, valamint gazdaságilag életképes módon üzemeltethesse a kereskedelmi komplexumot.



Mietshäuser syndikat

MI AZ LLC

A limited liability company / korlátolt felelősségű társaság (LLC) egy adott üzleti struktúrára utal. A fő ok, amiért a vállalkozás tulajdonosa úgy dönt, hogy LLC-ként szervezi meg vállalkozását, az, hogy elkerülje a vállalkozás tevékenységeiből eredő személyes felelősséget.

A tagok, amelyek között lehetnek magánszemélyek, társaságok, egyéb LLC-k és külföldi jogalanyok, rendelkezhetnek LLC-vel. A legtöbb állam azt is megengedi, hogy az egyéni tulajdonosok LLC-t birtokoljanak. Vessen egy pillantást annak az államnak a jogszabályaira, ahol az ingatlana található, hogy megértse az állam sajátos LLC-törvényeit, és azonosítsa az egyéb jogi megfontolásokat, amelyekkel tisztában kell lennie.

SZOLIDARITÁSI TRANSZFER: ÁLLANDÓ ÉPÍTKEZÉS

A szolidaritási transzfer alapelvei világosak és egyszerűek: a meglévő házprojektek egy közös kasszaba, a Szolidaritási Alapba fizetnek be, amelyből új házprojekteket támogatnak az indulási szakaszban és azon túl is. Végrehajtása azonban bonyolult, különösen azért, mert adózási kérdéseket is figyelembe kell venni. Éppen ezért a szolidaritási transzfer szervezetileg állandó építkezés, több elemmel egymás mellett létezik.

SZOLIDARITÁSI HOZZÁJÁRULÁS

1992 és 2002 között a régebbi Syndikat projektek bérlői alapterületenként 25 centet fizettek be a Szolidaritási Alapba. Azóta módosult a hozzájárulás formája: minden olyan projekt, amely sikeresen megvásárolta a házát, 10 cent alapterület/hó négyzetméterenkénti hozzájárulással indul, amely évente az előző évi alapbérleti díj 0,5%-ával emelkedik (kizárólag). közművek). Amennyiben az alapbérleti díj meghaladja a közvetlen környék átlagos bérleti díjának 80%-át, a szolidaritási hozzájárulás emelése felfüggeszthető. A Szolidaritási Alap egy speciális alap, amelyet a Mietshäuser Syndikat kezel. A korábbi években ebből finanszírozták a Syndikat kezdeti hozzájárulásait az újházas LLC-kben, valamint az infrastruktúra és a közös PR-munka költségeit. Ezen túlmenően időnként lehetőség nyílt kölcsönöket nyújtani a rövid távú finanszírozási hiányok megszüntetésére.

Vilafranca Inclusion program *(Eutropean, AltBau)*

HOL? Vilafranca, Spanyolország

MIT?

- „Üres lakásoktól a társadalmi befogadásig"
- üresen álló lakások felújításával, rehabilitációjával, szociális célú újrahasznosításával foglalkozik
- összeköti az önkormányzatot, szociális szereplőket, civilszervezeteket és a tulajdonosokat
- A program keretein belül a felújítási folyamatok egyben szakmai továbbképzést, valamint a társadalmi kirekesztettséggel, vagy szegénységgel küzdő emberek, munkanélküliek foglalkoztatását is jelenti egyben. Több, mint 250 házat újítottak így fel és adtak bérbe nagyon kedvező áron szegény, vagy hajléktalan családoknak, emellett 500 fő szerzett szakmai ismereteket a képzési programokon keresztül. A felújított házaknak köszönhetően javult az épületállomány állapota, sikerült fékezni a további állagromlst, sőt egyes városrészek további „leszakadását". Csökkent az üresen álló épületek száma. A lakhatási problémák megoldása szociális és oktató eszközzé vált, egyúttal hirdeti a foglalkoztathatóságot.

MIÉRT? kiváltó okok: a magasfokú szegénység, a kirekesztés és az üresen álló lakások számának növekedése, melyet a válság tovább fokozott

KIK? kinek milyen szerepe volt a megvalósításban?

A Vilafranca Inclusion nagyon szép példája az URBACT-alapelveknek:

- Horizontális integráció: magában foglalja a különböző önkormányzati szolgáltatások összefonódását az elemzés és a végrehajtás különböző fázisaiban. A következő témákkal foglalkozik: városrendezés, a város leromlott területeinek javítása; környezetvédelem, az otthonok optimális energiahatékonysági korszerűsítése; új gazdasági modellek létrehozása, lakásrehabilitáció területe, szakképzés; a szövetkezeti gazdaságtan népszerűsítése, stb.
- Vertikális integráció: a fejlesztésben támogatók és támogatottak egyaránt részt vesznek 3 munkafolyamatban párhuzamosan:
  - Várostervezés: A felújítandó ingatlanokat elbírálják, értékét felbecsülik, megtervezik és értékelik. Magánalapítványok, maga a Városháza és pénzintézetek is felajánlhatnak lakásokat a rehabilitációs programba.
  - Szociális szolgáltatások: a résztvevők kiválasztása és a foglalkoztatási tervek kialakítása.
  - Továbbképzés és foglalkoztatás: a résztvevők képzése egy társadalmi integrációs vállalaton (szövetkezeten) keresztül történik.
  - Területi integráció: a leromlott területeken lévő lakások rehabilitációja segíti az egész város nagyobb integrációját, csökkentve a peremterületek „eszakadásának" kockázatát.

A V.I. program több különböző szereplő egymással párhuzamos és összefüggő tevékenységét jelezni: a Caritas támogatja a résztvevők továbbképzését, egy másik szervezet (Nou set) intézi a szerződéseket, a Városháza C.R.I.T.-en keresztül) szervezi a folyamatokat. A partnerség egészen a tulajdonosok és leendő felhasználók aktív részvételét is magában foglalja.

Vilafranca del Penedès

From empty housing to social inclusion

Így működik:

- Üres ingatlanok tulajdonosai jelentkeznek, hog szeretnének résztvenni a programban
- Az Önkormányzati szervezet elemzi az ingatlant > ha beleillik a programba, szerződést köt a tulajdonossal, melyben:
  - az önkorm. vállalja a felújítást állami beruházás keretében
  - cserébe a tulajdonos az önkorm. rendelkezésére bocsátja az ingatlant a befektetés megtérülésének idejére
  - a felújítási folyamat továbbképzési és foglalkoztatási tervvel valósul meg
  - a foglalkoztatás idejére a munkavállaló és családja a Szociális Szolgáltató (Social Service) felügyelete és ellenőrzése alatt áll
  - ha a felújítás végetért, a Szociális Szolgáltató kiválasztja a kedvezményezett családokat
  - ha a program végetért, az Önkormányzat visszaadja az ingatlant a tulajdonosnak - tökéletes állapotban és használatra készen

EREDMÉNYEK, TANULSÁGOK

A Vilafranca Inclusion hatása nagyon sokrétű és kiemelten fontos, hiszen a gazdasági válság hatására a rehabilitáció és a társadalmi integráció egy platformra kerültek! 1992-es bevezetése óta lehetővé tette a programban résztvevő családtagok rendszeres jövedelemhez jutását, lehetővé tette a munkavállalók számára szakmai fejlődését, valamint jelentős mértékben segítette őket a munkaerőpiacon történő megjelenésben. 2015-ben 84 családot (összesen 243 fő) segítettek, ennek 49%-a egyszülős család volt, 42%-a pedig 16 éven aluli. 250 lakás felújítása megtörtént, ebből 90-et továbbra is a Városháza kezel a Szociális Lakás- szervezeten keresztül. A többi visszakerült az eredeti tulajdonosokhoz, melyeket a Városháza bérel és úgy ad tovább a rászorulóknak.

People trained: approximately 500 (data from 1992)

Families inserted: 50 since 2013.

Masoveria Urbana

Vilafranca, Spain

HOGYAN MŰKÖDIK? Projektleírás

A katalán hagyományban létezik egy fogalom, a „masoveria", ami egy olyan megállapodást jelent, ahol a tulajdonos a vidéki háza használatát díjmentesen átengedi egy bérlőnek, aki cserébe gondozza a házat és a hozzá tartozó földeket és szántókat. Az úgynevezett „városi paraszthaz" kezdeményezés (Masoveria Urbana) ezt a szokást igyekszik a városi élethez igazítani: a javítási és karbantartási munkákat igénylő épületeket – amelyek gyakran üresek – a tulajdonos meghatározott időre díjmentesen bérbeadja olyanoknak, akik vállalják, hogy az ottlakásért cserébe elvégzi a szükséges felújításis munkákat.

KULCSÖSSZETEVŐK

Annak érdekében, hogy a tulajdonosok és a bérlők megismerjék ezt a programot, az önkormányzat meghirdeti saját honlapján és sajtóközleményeket is készít. Azok a tulajdonosok (ill. lakásaik) és bérlők, akik jelentkeztek a felhívásra, bekerültek egy adatbázisba, majd akik igényik és adottságaik alapján „összeillettek", meghívást kaptak egy találkozóra. Ha általános megegyezésre jutnak, az önkormányzat segíti őket a lízingszerződés megkötésében és a folyamat további lépéseiben. Szükség esetén az önkormányzat közvetítőként jár el.

Annak érdekében, hogy a tulajdonosok és a bérlők részt ebben a programban, az önkormányzat bemutatja a régió sikeres példáit, és felhasználja tapasztalatokat.

SIKERFAKTOROK

- Lakóknak
  - lakáshoz való hozzájutás már kisléptékű befektetéssel
  - a lakás személyreszabása anélkül, hogy azt érezné, más otthonában kell élnie
  - ideális megoldás azoknak, akik tapasztalattal, vagy képzettséggel rendelkeznek lakásfelújítás terén
- Tulajdonosoknak
  - azoknak érdekes, akik rendelkeznek ingatlannal szeretnék felújítani, de nincs rá megfelelő pénzügyi hátterük
  - megoldás az illegális beköltözők, a bírságok és a további állagromlás megelőzésére
- A közigazgatás számára
  - lehetőség, hogy (időszakosan) támogassa megfizethető lakóhelyek létrejöttét, üres ingatlanok nulla, vagy minimális befektetéssel (pl. moderálás tulajdonosok és lakók között)

KEZDEMÉNYEZŐ

Az Önkormányzat, mely mediátoként van jelen a folyamatban azáltal, hogy összeköti a tulajdonosokat és a leendő lakókat.

Key stakeholders: tulajdonosok, akik minimális befektetéssek szeretnék megújítani tulajdonukat, valamint iotthont keresők, akiknek van tapasztalata az építőiparban, vagy a lakásfelújításban és aki ingyenes, vagy olcsó lakást keres

SZÜKSÉGES ERŐFORRÁSOK

- Közigazgatás: lakáspolitika terén tapasztalt munkatársak
- rendszeres ellenőrzés (a bérleti szerződésben foglaltak szerint)
- a felújítás nem igényel anyagi erőforrst

Chemnitz housing agency *good practice – AltBau*

Az 1990-es német újraegyesülés után Chemnitz zsugorodni kezdett; 20 év alatt a lakossága 25 %-át vesztette el! Emiatt rengeteg épület üresedett meg - 2012-ben az épületállomány 18%-a állt üresen, ezek nagyrésze magántulajdonban álló historikus épület volt. Sok jelenség együttesen vezetett oda, hogy ezeknek az épületeknek a nagyrésze bontásra került.

2006-ban - válaszul erre a folyamatra - megalakult a Chemnitzi „Housing agency"; egy felhasználók és tulajdnosok közötti együttműködés során létrejött kutatófolyamat eredményeként, melynek a régi épületek költséghatékony felújítása volt a témája. A „Lakásügynökség" (URBACT Good Practice 2017) Chemnitz város tanácsadó és szolgáltató projektje, mely a megüresedett, romlásnak indult, műemlék jellegű lakóházak újraaktiválását célozza elsősorban a történelmi belvárosban és környékén. A lakásügynökség szolgáltatásait egy helyi magán-városfejlesztési cég végzi, amely nyilvános pályázaton keresztül kapta ezt a feladatot. A „lakásügynökség" teljesíti a városvezetésen belül előre nem látott feladatokat. Ugyanakkor a magáncég, a városvezetés további know-how-t és munkát tud szerezni az ügynökség munkáján keresztül.

A cél az volt, hogy sokféle stratégiát alkalmazzanak a fejlesztéseknél, különösen a koordinációt és alternatív támogatási rendszereket illetően. Ezzel teszik lehetővé a környezettudatos fejlesztést a használaton kívül esett, különböző állapotú, historikus lakóházak esetében.

Megalakulása óta a „lakásügynökség" a chemnitzi lakásállomány információs bázisa lett. Összehangolja az épületek újraaktiválásához szükséges különböző érdekeket. Összeköti, majd segíti az együttműködéstés a fejlesztés szereplői; az önkormányzat, a tulajdonosok, a helyi szervezetek és egyéb ingatlanpiaci (proaktív megközelítést alkalmazó) szereplők között, mindezt informális és nem profitorientált alapon.

A „lakásügynökség" munkájának köszönhetően jelenleg 52 épület lett felújítva, vagy áll előkészítés alatt, 18 épületbe pedig már be is költöztek az új lakók. További 20 esetben az eladás lett a legjobb megoldás a befektető számára. A „lakásügynökség" segített beazonosítani a legmegfelelőbb fejlesztési módokat, emellett beazonosítani és megszerezni a különféle támogatási forrásokat - a leghatékonyabban segítve ezzel a tulajdonosokat is.

Tevékenysége révén a „lakásügynökség" segített elkerülni a jövőbeni felesleges kiadásokat nemcsak a romló állagú épületek tulajdonosai, hanem az önkormányzat számára is. Emellett a rehabilitáció segíti az érintett városrészekről kialakult negatív kép átfrmálását.

KULCSÖSSZETEVŐK

A „lakásügynökség" a megüresedésekkel kapcsolatos információk központi gyűjtőhelye és terjesztője. Tevékenységei közé tartozik:

- adatbázis létrehozása az épületekkel kapcsolatos összes rendelkezésre álló és releváns információ alapján;
- több, mint 200 épület monitorozása, beleértve az ismételt helyszíni látogatásokat;
- folyamatos kommunikáció és információcsere a városvezetés, a tulajdonosok és az ingatlanpiaci szereplők közöttA „Lakásügynökség" szükség esetén segít a tulajdonosváltás megszervezésében:
- proaktív kezdeményezés és kapcsolattartás a tulajdonosokkal
- befektetők, fejlesztők és megfelelő alternatívák keresése a lakásállomány fejlesztésére
- információk közzététele és terjesztése azokról az épületekről, amelyek tulajdonosai hajlandóak erre
- eladás segítése, ha szükséges

A „Lakásügynökség" a következőképpen nyújt támogatást a tulajdonosoknak és potenciális befektetőknek:

- információnyújtás a chemnitzi ingatlanpiacról és az üresen álló épületekről
- tájékoztatás az épületek állapotáról, helyzetéről
- helyszíni látogatások szervezése;
- kapcsolattartás az érintett szakértőkkel, a városvezetéssel és a jelenlegi tulajdonossal;
- rámutat a pályázati programok és a banki pénzügyi támogatás lehetőségeire

SIKERTÉNYEZŐK

Az aktív információgyűjtésnek köszönhetően a „Lakásügynökség" lett az üres ingatlanokkal kapcsolatos információk központi gyűjtője és terjesztője. Tevékenységének hála az ügynökség képes volt jelentősen hozzájárulni a tulajdonosok és befektetők aktivizálásához, akik üres, pusztuló lakóépületekbe fektethetnek be.

KEZDEMÉNYEZŐ

Chemnitz városa. Legfontosabb érdekelt felek: „Lakásügynökség" (magán-vállalkozás városfejlesztési vállalat WGS), városvezetés (városfejlesztési osztály, épületfelügyelet osztály, építésvédelmi hatóság, adóhivatal), tulajdonosok, potenciális befektetők és felhasználók

SZÜKSÉGES FORRÁSOK

A Lakásügynökség irodájában 2 alkalmazott heti 2 nap összevont munkaidőben dolgozik. A munkatársak a várostervezés és projektmenedzsment/kommunikáció területéről érkeztek. Az egyéb szükséges szakterületek képviselői is elérhetőek a tágabb szervezeten belül (pl. jogi, pénzügyi, ingatlanfejlesztési, építésmenedzsment, lakásigazgatás, stb.).

PARTNEREK

Sokféleképpen mozdíthatjuk elő a megüresedett épületek újraaktiválását. Az Alt/Bau partnereinek nagy tapasztalata van ezekben, kifejezetten az alábbi területeken:

- Üres lakások és épületek azonosítása, „leltárba vétele" és monitorozása
- A megüresedett épületek azonosítása elengedhetetlen a beavatkozás szükségességének felismerésében és a fókusz-területek meghatározásában. Több eszköz is rendelkezésre áll, mellyel az azonosítás és monitorozás lehetséges, úgymint az adatelemzés, a sajtó és internet elemzés, helyszínlátogatások, üres ingatlanok számbavétele, közösségmonitorozás, felmérés, interjú tulajdonosokkal, közös képviselőkkel és lakókkal. - részletes leírás a meeting reportokban
- Marketing aktivitások, hogy az embereket az üres épületekhez vonzzák + felhívják rájuk a figyelmet
- A különféle kommunikációs tevékenységek (marketing, promóció és kommunikáció) nagyon sokat segítenek üresen álló épületek hasznosítási módjainak bemutatásában, a tulajdonosok, befektetők érdeklődésének felkeltésében, inspirálásában, illetve a civil társadalom figyelemfelkeltésében.
- Jogi eszközök az üres ingatlanok újraaktiválására
- Ezeknek az eszközöknek erős hatása van, emellett egy aktívabb szerepkörbe helyezi az önkormányzatokat.
- Összekötik az üresen álló ingatlanokat a pénzügyi szempontból gyengébb, vagy kiszolgáltatottabb bérlőkkel
- Megfizethető lakóhelyek létrehozása üres ingatlanok felhasználásával
- Ez az egyik - szinte mindenki számára - legfontosabb szempont az Alt/bau partnerek között. Ezeknek a lakóépületeknek a reaktiválása nagyrészt ezzel a céllal valósul meg.

Jó példák:

- Stessopiano - Torino
- AlloggiAMI - Torino
- LoCARe - Torino
- Masovera Urbana - Vilafranca del Penedes

Konklúzió

7. rész

Twentysix Budapest
fotó: Kóczián Tamás

Az épületállomány hasznosításával és a lakhatással kapcsolatos globális és hazai kihívások, lehetőségek, hiányosságok, igények feltárása alapján a megvalósítást segítő szempontrendszert és stratégiát dolgoztam ki meglévő épületek átalakításával létrehozható, a piaci árnál kedvezőbb áron bérbeadható lakások kialakításának érdekében.

A stratégia tulajdonképpen egy, a tervezést segítő eszközrendszer, amelyet nemcsak jógyakorlatokkal támasztottam alá, hanem valóban fejlesztés előtt álló épületek áttervezésénél is alkalmaztam, kipróbáltam. Három különböző épülettípusra, különböző tulajdonosi háttérrel rendelkező épületre dolgoztunk ki lakhatási célú hasznosítási terveket. E folyamat alapján fogalmaztam meg az alábbi tanulságokat, következtetéseket.

Az állami, illetve önkormányzati tulajdonban álló fejlesztésekkel ellentétben a jelenlegi hazai feltételek között a magán tőkéből, piaci árak és bérletidíjak, klasszikus hitelezési feltételek mellett meglévő épületek fejlesztésével nem hozhatóak létre a piaci árnál olcsóbban elérhető lakások. Ilyen típusú fejlesztések vagy csak jelentős támogatással, vagy kedvezőbb hitelkonstrukciókkal lehetségesek. Ezzel eddig is tisztában voltam, azonban érdekelt, hogyan lehet elmozdulni erről a pontról és mégis megtalálni a megoldást az ilyen típusú fejlesztések elősegítése érdekében.

Örök kérdés a meglévő épületekkel kapcsolatban a „megtartani, vagy elbontani és újat építeni" stratégiájának megválasztása. Az akadályozó-nehezítő tényezők elhárítása állami hatáskörbe tartozik. Érthető módon a gyakran rossz állapotú, silány minőségben megépült ingatlanok adottságaihoz nagyon bonyolult alkalmazkodni és adaptálódni, emellett az energetikai elvárások is nagymértékben megváltoztak. Egyelőre tehát csak a befektető jószándékán és értékrendjén múlik a meglévő épületek sorsa. Egyik következtetés tehát, hogy a változás a tulajdonos-befektetők szemléletformálásával kezdődik.

Finanszírozás, elérhető ár

A jelenleg elérhető hitelkonstrukciók mellett alternatív finanszírozási konstrukciók alkalmazását, ezek létrejöttét szükséges támogatni (ld. Alternatív finanszírozási struktúrák fejezet, pl. türelmes tőke, impact investing, zöld hitelek, PPP).

Általában gondot jelent a megfelelő mennyiségű parkoló létesítése a fejlesztéssel megnövekedett lakásszám arányában. A lakásonként előírt parkolószám megváltoztatása szintén a jogszabályalkotók feladata.

Meglévő épületek hasznosítását adókedvezményekkel, finanszírozási ösztönzőkkel lehet segíteni; ennek megvalósítása nemcsak az állam, hanem a pénzintézetek feladata is, ezért a fejlesztés szereplői közti kommunikáció, az összefogás elengedhetetlen a sikerhez.

Az alternatív tulajdonosi struktúrák című fejezetben bemutatott formációk jelenthetnek még megoldást a kedvezményesebb finanszírozást illetően. Az Állami támogatással létrejövő szociális, megfizethető bérlakások - nemzetközi példák című fejezet is bőven mutat megoldásokat a hiányzó önkormányzati, illetve nonprofit bérlakásszektor fejlesztésére. A Jógyakorlatok között is találhatóak működő példák.

Vannak olyan megoldások, amelyek a kivitelezési költségek csökkentésével teszik elérhetővé a bérlakásokat sokak számára. A Jógyakorlatok között szereplő DeFlat Kleiburg és a Tour Bois le Prêtre is ilyen megoldásokat mutatnak be.

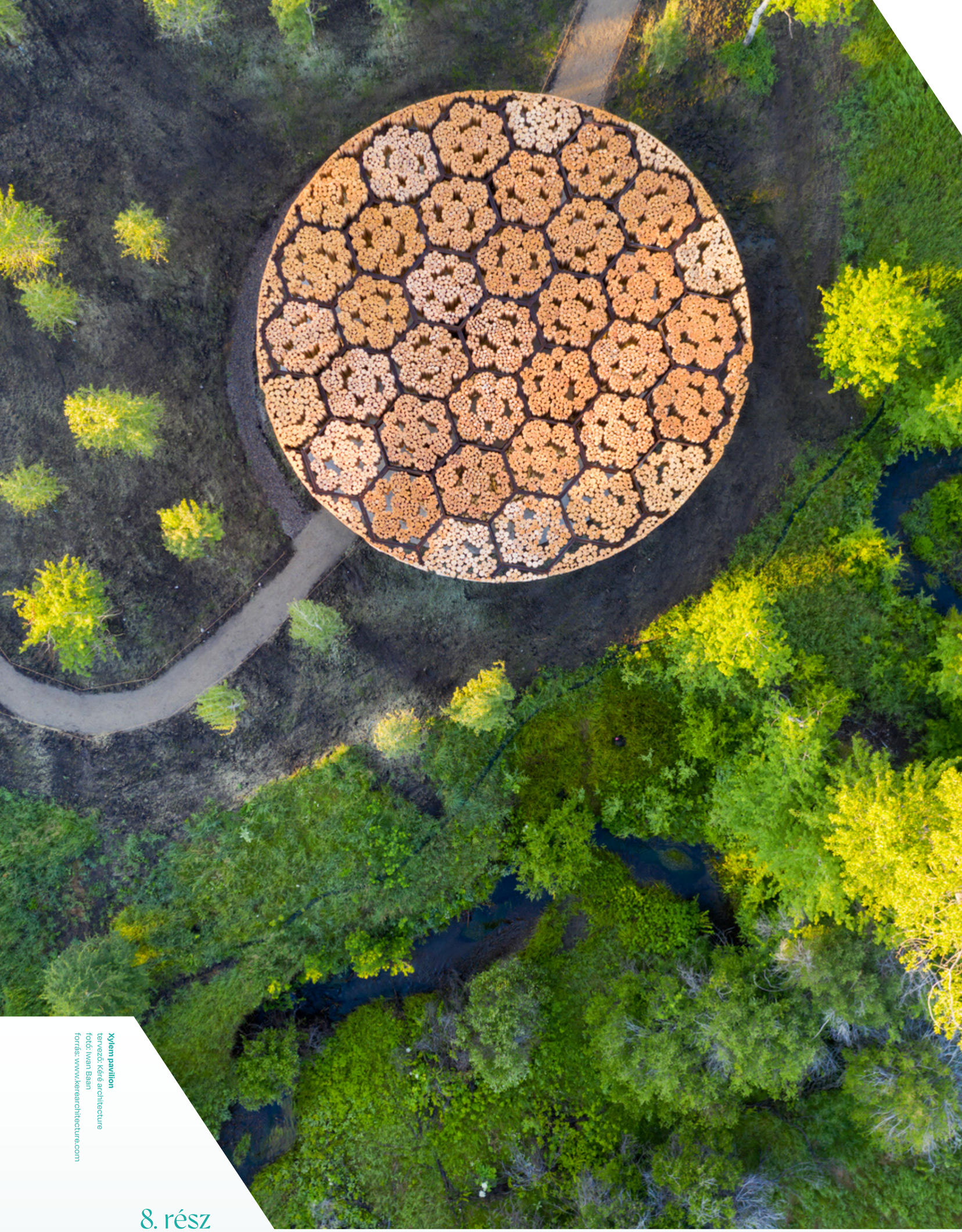
Körforgásosság

A meglévő épületeket egy épített tájszövet elemei. Hasznosításukkal ezt a szövetet is használjuk, így csökkentjük a környezet terhelését a bonyolult és drága bontás elkerülésével. Ám nemcsak magának az épületnek és építőanyagának hasznosítása teljesíti a körforgásos erőforráshasználatot, hanem a környezet- és energiatudatos működés is.
A természetalapú megoldások használata, a kék-zöld infrastruktúrák, az energetikai fejlesztés mind hozzájárulnak nemcsak az egészséges és természetes életkörülmények megvalósulásához, de nagyban csökkentik az energiaigényt, a működési költségeket. Bár ezeknek a rendszereknek a kiépítése költséges, de várhatóan megtérül, hiszen a járulékos és fenntartási költségek jelentősen csökkennek alkalmazásukkal.
Az Építészeti fenntarthatóság és a Környezeti szempontok című fejezetben bőven találhatóak jól alkalmazható megoldások.

Közösség

A közösségen és a megosztáson alapuló működés is csökkentheti a kivitelezés, üzemeltetés és a használat költségeit. Az Alulról jövő kezdeményezések című fejezetben olvashatóak részletesebben megoldások.

Amennyiben az átlagos bérleti díjhoz képest kedvezőbb feltételeket kívánunk a bérlőknek biztosítani, arra tisztán finanszírozási eszközökkel csak szűk keretek között van lehetőség. A tervanyag gazdasági fejezetében látható, hogy 4-5% kamatszint alatt is csak hosszabb, 15-20-25 éves futamidejű hitel törlesztés mellett megvalósítható egy ilyen típusú bérlakás fejlesztés. Szükséges tehát az alternatív finanszírozási módok és tulajdonosi rendszerek alkalmazása, illetve ezek támogatása, ösztönzése a hazai viszonyok között. Az ökológiai elvárások miatt emellett szükséges a környezet- és energiatudatos rendszerek alkalmazása a meglévő épületállomány adaptációja esetén.



Xylem pavilion
tervező: Kéré architecture
fotó: Iwan Baan
forrás: www.kerearchitecture.com

8. rész

Szemléletmódváltás az építőiparban, építészetben

az építész megváltozott szerepe

Most, a XXI. század elején időszerűnek tartom a hagyományos építészi szerepkör újragondolását. A globálisan érzékelhető változásokkal párhuzamosan megjelent egy, a természettel való egyensúlyra törekvő, lelassult, egészséges életforma, amely a globális érdekek helyett a helyieket, az erőforrások kiaknázása helyett a természettel való egységet, az egyéni érdekek kielégítése helyett a közösség érdekeit helyezi előtérbe.

Kutatásom során megfigyeltem, milyen változások történtek az elmúlt évtizedekben, amelyek módosították az építészet lényegét, a tervezők feladatkörét, tervezési szempontjait. Foglalkoztam az építész társadalomformáló erejével, példák után kutattam, valamint olyan létező és működő modellek után, melyek az építész(et) eszközeivel oldanak meg urbanisztikai és társadalmi problémákat. A vezérfonal a részvétel, összefogás, kapcsolódás - egymással és a hellyel - volt. Olyan példaértékű, újító szellemű építészeket is kerestem, akik szakterületükön belül tudtak alternatív megoldást nyújtani egy-egy helyi urbanisztikai problémára, akik ki tudtak lépni szakmájuk keretei közül és szabadon tudták értelmezni a különböző szakterületek közötti átjárást, ezzel hatékonyabban tudtak fellépni kisebb-nagyobb közösségük, városuk életének jobbá tételén. Rajtuk keresztül azt is vizsgáltam, hogyan változik az építész szerepe? Hogyan változik az építészet fogalma? Mi most a feladatuk? A példák kiválasztásánál fontos szempont volt a helyi értékek felismerése, létrehozása, újraélesztése, a globalizációnak, az uniformizálódásnak, a globális méretű szennyezésnek és pazarlásnak való ellenállás, a reziliens megoldások kidolgozása, a pazarlás csökkentése, a már meglévő épített környezetünk újraértelmezése, az értékek újraértékelése. Eljutottam odáig, hogy meg kellett kérdőjeleznem az építészet fogalmát is. Mi a várostervezés? Mit jelent ma építésznek lenni? Mi a feladata, mi a kötelessége egy ma élő tervezőnek? Hogyan, milyen szemléletmóddal kell közelítenünk egy adott tervezési feladathoz?

Milyen ma egy építész munkamódszere? Hogyan lehet egy építész egy „boldogabb világ" létrehozásának aktív koordinátora, vezetője? Milyen eszközök állnak rendelkezésre? Egyáltalán lesz még építészet a jövőben abban a formában, ahogy most? Hogyan alakul át ez a szerep? Mi az építészet szerepe a feljebb felvázolt környezeti, társadalmi és gazdasági problémák megoldásában? Kell-e egyáltalán foglalkoznia ezekkel a témákkal egy építésznek? Milyen elemekből áll az a komplex szemléletmód, amelynek birtokában az építész hatni tud környezetére, közösségek életére, sőt akár a világ alakulására, egy jobb, boldogabb, minden élőlény számára élhetőbb világ kialakításában? Építésznek lenni úgy tűnik, társadalmi szerepvállalást is jelent!

Útkeresésben vagyunk; a változó világban változik az építész és az építészet szerepe. Keressük, milyen az új formája ennek a szerepkörnek. Juhani Pallasmaa szerint „az építészet legfontosabb mentális feladata a lakozás és az integráció biztosítása". Ha az Inclusive design definícióját nézzük, az építészet első és alapvető feladata az egyén jóllétét és érdekeit szolgáló egészséges, környezettudatos, a helyi közösségek által is fenntartható, biztonságos és támogató épületek létrehozása, valamint az ezekhez való hozzáférés biztosítása mindenki számára.

[127] Balázs, M. (2019). Szolidáris építészet: középpontban a felhasználói közösség. In Közösség és építészet. Műcsarnok Nemzeti Építészeti Szalon szöveggyűjtemény

[128] Rab, S. (2023). Közösségek falai. Téglába zárt szakralitás In Somogyi Krisztina (Szerk.) Építészet és identitás. Kutatás alapú építészet 2022-2023. BME Építőművészeti Doktori Iskola. pp. 163–164.



[129] Heringer, A. (n.d.). Vision.
Forrás: Anna Heringer | Architecture: Vision (www.anna-heringer.com)
Birth Space,
tervező: Anna Heringer,
fotó: Laurenz Feinig,
forrás: www.anna-heringer.com

[130] Vitruvius, M.P. (2009).
Tíz könyv az építészetről. Quintus Kiadó

Balázs Mihály szerint „[az] építészet mégsem tudomány, és nem is csak művészet, hanem az egyéni és a közösségi lét valamennyi formáját átfogó, térben és időben kiterjedt, a szintézis lehetőségét magában hordozó tág kapcsolatrendszer. Az építészetnek, (sic!) mint szintézisteremtő erőnek felelőssége és egyben lehetősége a ma egyre erőteljesebben látszó feszültségek enyhítése, az alkalmas élettér megteremtése."[127] Véleménye egyezik Patrick J. Deneen amerikai politológus professzoréval, aki szerint „[az] ideológiák korán túllépve olyan közösségi gondolkodásra lenne szükség, amelyben a jó gyakorlatok, a kultúra újrafelfedezése, a mikroközösségre való támaszkodás tölti be a vezető szerepet. (...)
E gondolat mentén haladva az építészet szerepe elkerülhetetlenül árnyaltabbá válik. Utat tör magának egy új megközelítés, ami (sic!) lemond az építészet esztétikai megítélésének elsődlegességéről és a »szerző« feltétlen központi szerepéről, előtérbe helyezve a közösség és az együttműködés gondolatát. Ezt az utat erős empátia jellemzi, útjelzői a mérnöki tudás és a józan ész." Az építészeti minőség fogalma e fejezet szempontjai szerint egészen mást takar, mint korábban: a klasszikus értelemben vett építőművészeti, esztétikai megközelítés helyett a jóság és a helyénvalóság kritériumai dominálnak.

Milyen az az épület, amely egy ilyen típusú érzékenységgel, figyelemmel teli tervezési folyamat eredményeként születik, amelyet ebben az írásban bemutatnii próbálok? A BME Építőművészeti Doktori Iskola kiadványából származik az az idézet, amely leginkább jellemzi számomra: „Az ilyen ház úgy tűnik, mintha mindig is ott lett volna: egy közösség igényeire adott természetes válasz az öncélú tervezői individualizmussal, vagy bármely külső kényszer jelentette ideológia megtestesítésével szemben. Ez a megközelítés egyfajta tömör, helyi lényeg megfogalmazására vállalkozik: racionális, magyarázatokat keres a tervezői és megbízói érzelmi döntések mögött, így épít fel sajátos logikai rendet a helyből és a használatból, amely egész végül önmagán és a funkción túlmutató jelentéssel is bír."[128]

Anna Heringer szerint a létrejövő alkotásnak megfelelő helyen kell felépülnie, valós funkcionális igényeket, valamint az egyéni, társadalmi, műszaki és gazdasági elvárásokat is ki kell elégítenie. Ezen túl illeszkednie kell az adott tájegység, település, telek adottságaihoz és paramétereihez, továbbá reagálnia kell azok örökségére, kultúrájára, megtartva a szabályosságra vonatkozó előírásokat.[129] E szempontok együttes megvalósítása jelenti az építészeti fenntarthatóság alapját.

A hagyományos népi építészet még birtokában volt mindannak a tudásnak, tradíciónak, amelyet most újra felfedezni próbálunk. Ezek az épületek a legalapvetőbb szükségleteknek feleltek meg, méretüket, formájukat sokszáz év szokásrendje alakította, így valóban funkcionális, mértéktartó épületek születtek így. Az építéshez szükséges, kizárólag a természetben fellelhető anyagok a település legszűkebb környezetéből származtak.
Az építéshez csak emberi és állati erőre volt szükség, semmiféle felesleges energia nem került felhasználásra az épület teljes életciklusa alatt, majd ideje lejártával a ház nyomtalanul eltűnt. Nemcsak az épület, hanem a benne élők életmódja is teljes mértékben a természetbe simult.

Az ipari és technológiai fejlődés, az elkényelmesedett városi élet és a gazdasági növekedés igényéből fakadó fogyasztási kényszer elfeledtette velünk a természet részeként értelmezett emberi életformát, ezért fontos teendőnk e régi-új szemléletmód újradefiniálása. A rendelkezésre álló technikai vívmányok és hagyományaink ötvözésével az ökoszféra egységébe tartozó épített környezet fejlesztése és működtetése az építészekre és tájépítészekre váró nem csekély feladat.

A várostervezők és az építészek közvetlenül befolyásolják az emberek közérzetét, egészségi és mentális állapotát azáltal, hogy esetlegesen szennyező anyagoknak vagy fizikai veszélyeknek teszik ki őket, vagy nem megfelelő élettereket biztosítanak a számukra. Körültekintő tervezéssel ugyanakkor segíthetik az egészség fenntartását – természetes anyagok használatával, megfelelő gépészeti megoldásokkal, zöldfelületek növelésével, a légszennyezés csökkentésével stb. –, illetve az egészség javítását is, például olyan kialakí-

tással, amellyel a mobilitás aktívabb vagy passzívabb formái felé terelik őket, illetve ehetővé teszik a gyakori és minőségi társadalmi interakciót.

A Vitruviustól eredeztetett hagyomány szerint az építészet három alapköve a hasznosság, a tartósság és a szépség.[130] Mostanra a három alapkőből a fenntarthatóság hat dimenziója lett: gazdasági, társadalmi, ökológiai, időbeli és esztétikai és kulturális fenntarthatóságé.

A globális és hazai kihívásokra reagálva elérkezett az idő elindítani azt a korszakváltást, amely az építésügyben a mennyiség korszaka helyett a minőség időszakát hozza el. A társadalmi és gazdasági érdekek és a fő ökológiai szempontok összhangjának megteremtése határozza meg, hogyan lehet jót és jól építeni a 21. században. Olyat, amely ökologikusan épül és működik, hasznos gazdaságilag, szükséges társadalmilag, kulturálisan, szerkezetében és esztétikumában is tartós. Fenntartható, környezettudatos épített környezetet.

Korunk legnagyobb kihívása a karbonsemlegesség elérése, amelyben döntő szerepet játszik az építőipar. A szennyezéshez az építési-bontási folyamatok mellett a meglévő épületállomány üzemeltetése is nagymértékben hozzájárul. A környezeti erőforrások felelős használatának eléréséhez tehát szemléletváltásra van szükség az építőiparban. A hazai tradíción alapuló adottságokra támaszkodva (pl. szaktudás, nyersanyagok, életforma és klíma sajátosságok) újra kell értelmezni a megszokott beruházási-tervezési folyamatot, kivitelezési gyakorlatot és épülethasználatot. Ehhez a gazdaság működésének modellváltására van szükség a környezeti fenntarthatósági célok[131] prioritásával, amely magában foglalja az energiahatékonyságot, a megújuló energiaforrások felhasználását, a vízg azdálkodást, a hulladékkezelést, és az ökológiai eltartóképesség figyelembe vételét annak érdekében, hogy jelen szükségleteink kielégítésével ne veszélyeztessük a jövő generációk képességét a saját szükségleteik kielégítésében. [132] [133]

Prioritás a már meglévő épületállomány energetikai, használati és működési korszerűsítése, amellyel nemcsak jelentősen csökkenthető a szennyezés mértéke, de a fejlesztésekkel a későbbiekben rengeteg pénz és energia is megspórolható.

A változásban kiemelt szerepe van az építésznek, hiszen döntéseik meghatározzák az épületek „egészségességét”, üzemeltetését, energiahasználatát és a szennyezés mértékét. Ám nemcsak nekik, hanem az építőipar minden szereplőjének óriási felelőssége van abban, milyen világban éljük az életünket most és a jövőben. A befektetők, döntéshozók felelőssége is ugyanekkora, hiszen ők adnak megbízást az építészeknek, az ő elképzeléseik alapján alakul ki a tervezési program. A szabályozók felelőssége, hogy olyan szabályrendszert alkossanak, amelynek hatására már a tervezőasztalon környezettudatos irányba haladhat a később megvalósuló építési folyamat. Elengedhetetlen tehát nemcsak a szabályok ismerete, hanem a tudatos, felelős attitűd, a fent leírt folyamatok és összefüggések ismerete is.

[131] ENSZ Fenntartható Fejlődési Célok (Sustainable Development Goals)

[132] A fenntartható fejlődés eredeti definíciója szerint: „A fenntartható fejlődés a fejlődés olyan formája, amely a jelen szükségleteinek kielégítése mellett nem fosztja meg a jövő generációit saját szükségleteik kielégítésének lehetőségétől”. (Az ENSZ Környezet és Fejlődés Világbizottsága – más néven Brundtland-bizottság–Közös jövőnk jelentése, 1987)

[133] Herman Daly kiegészítette az eredeti meghatározást: „A fenntartható fejlődés a társadalmi létminőség folytonos megvalósulása anélkül, hogy az ökológiai eltartóképességet meghaladó módon növekednénk.”

Mi a fenntarthatóság?

Térjünk vissza a kérdés legelejére. Tisztázzuk, mi egyáltalán a fenntarthatóság, ez az elhasznált, kiüresedett fogalom, amiről oly sok szót ejtünk nemcsak ebben az írásban, hanem világszerte mindenütt? Első kérdés, mit szeretnénk valójában fenntartani? A harácsolást, a még többet akaró, önző, mindenkit elnyomó létezést biztos nem. Hogyan szeretnénk a továbbiakban élni, dolgozni, tervezni?

A világháborúk után talpra álló gazdaságok szárnyaltak az 1950-es, 60-as években. A gyors iparosítás azonban egyre súlyosabb környezeti következményekkel járt. Válaszként az 1960-as, 70-es években elindultak a környezetvédelmi mozgalmak, amelyek a politika figyelmét is erre a területre irányították.

A környezetvédelem nyitánya az ENSZ 1972-es stockholmi konferenciája volt, ahol az északi félteke környezetvédelmi igényeit kellett összehangolni a déli félteke gazdasági növekedési igényeivel, ami máig aktuális probléma. Az olajválságok ismét háttérbe szorították a környezeti kérdéseket, azonban az 1980-as évekre világossá vált, hogy ezt nem lehet a továbbiakban figyelmen kívül hagyni.

A fenntartható fejlődés kifejezést Gro Harlem Brundtland norvég miniszterelnöknek tulajdonítják, aki 1987-ben az ENSZ Környezetvédelmi és Fejlesztési Világbizottsága akkori elnökeként tárta a világszervezet elé a róla elnevezett jelentést, amelynek célja a globális gazdasági fejlődés politikáinak elemzése, kritizálása, illetve annak újragondolása volt, hogy mik veszélyeztetik a környezeti fenntarthatóságot. Akkor fogalmazódott meg az alaptézis, miszerint a fenntartható fejlődés az a fejlődési mód, amely „megfelel a jelen szükségleteinek anélkül, hogy veszélyeztetné a jövő nemzedékek saját szükségleteinek kielégítését”.

A technológia és a tudomány fejlődése a hatékonyság javítására és új erőforrások bevonására valószínűleg határtalan, ám a természeti erőforrások és a bioszféra semlegesítő kapacitása, tűrőképessége a keletkező hulladék befogadására véges. Ama általánosan elfogadott megközelítés szerint akkor beszélhetünk fenntartható fejlődésről, ha elfogadjuk a bolygónk természeti erőforrásai által állított korlátokat, amelyek egyúttal a társadalom egzisztenciális feltételei is. Csak ezek tiszteletben tartásával végezhető úgy gazdasági tevékenység, hogy a valós szükségleteink elégséges kielégítésével megőrizzük a természeti erőforrásainkat a jövő nemzedékeinek is.

Három pillére: a környezet, a társadalom és a gazdaság. A háború utáni időszak felfogása szerint a gazdaság, a társadalom és a környezet egymástól külön működő rendszerként működik. Ütközés esetén az előbbi sorrend érvényesült, de legalábbis a gazdaság prioritása a másik kettő felett. A ma általánosan elfogadott megközelítés szerint akkor lehet szó fenntartható fejlődésről, ha elfogadjuk a bolygónk természeti erőforrásai által állított korlátokat, amik egyúttal a társadalom egzisztenciális feltételei. Ezek tiszteletben tartásával végezhető a gazdasági tevékenység. (...) a fenntartható fejlődés nem azonos a gazdasági növekedéssel. A hangsúly elsősorban a minőségi fejlődésen van, nem a mennyiségi növekedésen. Központi Statisztikai Hivatal, A fenntartható fejlődés indikátorai Magyarországon, 2022. p. 5. https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/fenntarthato-fejlodes-indikatorai-2022/fenntarthato_fejlodes_indikatorai_2022.pdf

Építészeti fenntarthatóság

A fenti szempontoknak megfelelni képes építészet tulajdonképpen a fenntartható építészet. Ez a viszonylag friss építészeti irányzat képes hozzájárulni az általános jóléthez. Csökkenti a társadalmi egyenlőtlenségeket, segíti a társadalmi befogadást. A fenntartható lakókörnyezet esztétikailag és minőségében is magas színvonalú, jó benne élni. Az ilyen jellegű épített környezet segít az egyes területek gazdasági és társadalmi fellendülésében is.

A körforgásos gazdaságra és az alacsony szén-dioxid-kibocsátásra való áttérés az épített környezet tervezésének, építésének, használatának és fenntartásának új módjait követeli meg. A változás mindenkit érint a tervezőktől, az építtetőkön át a felhasználókig. A felelős és tudatos attitűdre való áttérés újfajta gondolkodást és szakértelmet igényel. Ez kihívást jelent a társadalom számára, biztosítani kell tehát mindenkinek az új ismeretekhez való hozzáférést. Az élő és épített környezet jövőtudatos fejlesztését és megőrzését a jövő állampolgárainál már alapkészségének kell tekinteni.

A fenntartható építészet eredményei a közösség igényeire épülő, annak javát szolgáló, tartós, magas minőségű helyek, amelyek esztétikumukban is időtállóak, mindenki által könnyen használhatók és gazdaságosan működtethetők. [134]

IDŐBENI DIMENZIÓ →

↓ A FENNTARTHATÓSÁG DIMENZIÓI

		Építészeti minőség	Építés	Karbantartás
A fenntarthatóság négy klasszikus dimenziója	**Gazdasági Társadalmi Ökológiai Kulturális**	Fenntartható tervezés	Fenntartható építési megoldások (például környezeti fenntarthatóságot biztosító alapanyagokkal)	Fenntartható megoldások a karbantartásban és állagmegóvásban
A fenntarthatóság új dimenziói	**Időtállóság**	Az építészeti megoldások időtállósága	Az építés időtállósága (például környezeti fenntarthatóságot biztosító alapanyagokkal)	Az épület állagának megőrzése
	Esztétikai fenntarthatóság	Generációkon átívelő esztétika és tér az új esztétikai megoldások számára	Praktikus esztétikai megoldások (támogatva az építési megoldásokat)	A későbbi javítások illeszkednek az eredeti megoldásokhoz

A fenntarthatóság dimenziói,
forrás: Towards Sustainable Architecture, Finland's National Architectural Policy Programme 2022–2035, publications of the Finnish Government 2022, 11. ábra



[134] Towards Sustainable Architecture, Finland's National Architectural Policy Programme 2022–2035, publications of the Finnish Government 2022

A fenntarthatóság összetevői







Fajcsák Dénes cserépfalui háza,
(felső három kép)
tervező: Fajcsák Dénes,
fotó: Mudri László

Borbás Péter szentendrei háza,
(alsó két kép)
fotó: Borbás Péter,
forrás: Építészfórum





Ide kívánkozik a következő, Szentpéteri Mártontól származó idézet:

„A nemzetközi designszakmában ma alapvetően két nagy tendencia különíthető el. Az egyik a fogyasztói társadalom tervezői kultúráját, a másik pedig a »fenntartható tervezés« (sustainable design) vagy »tervezés a fenntarthatóságért« (design for sustainability) világát testesíti meg. A fogyasztói kultúrát és a neoliberális globalizáció piaci fundamentalizmusát támogató designtrendek és a sztárdesign világa ma is elsősorban a profitmaximalizálás és a gazdasági növekedés verdiktje szerint érdekelt a tervezői innovációban. (...)
A fenntartható tervezés ezzel szemben mindennek alternatíváját keresi annak érdekében, hogy olyan designkultúrát teremtsen, amelyik a Victor Papaneki szellemben vett »tervezés a való világnak« (design for the real world) elvét követi s egy valóban fenntartható társadalom jövőjét biztosítja.” [135]

A fenntartható építészeti tervezői szampontokat a harmadik részben mutatom be részletesebben.

[135] Szentpéteri, M. (2008.06.12.). Befogadó tervezés – befogadó egyetem/Kurzus a Moholy-Nagy Művészeti Egyetem Formatervező Tanszékén. Építészfórum, 2008 https://epitesz-forum.hu/befogado-tervezes-befogado-egyetem-kurzus-a-moholy-nagy-muveszeti-egyetem-formatervezo-tanszeken

Az építész megváltozott szerepe

az építész szerepe a változásban és változtatásban

“We believe in architecture, not as a form of representation, but as a process of making. Architecture as a means of opening up a space for intervention, creation, improvisation, encounter, meeting, exchange and enriching human relaionships”

Exyzt

Mostanra nyilvánvalóvá vált, hogy a tradicionális építészet, tájépítészet és urbanisztika mint különálló fogalmak önállóan már nem állják meg helyüket, nem tudnak megfelelő választ adni korunk problémáira. Az egyes (design-)szakterületek közti kollaboráció elengedhetetlen, ha a mai és jövőbeli városról gondolkozunk. Amilyen komplex összefüggések és kapcsolatok helyszíne a város (gazdasági, politikai, szociális, kulturális), ugyanilyen komplex megoldásokat kell kidolgozni a felmerült problémákra, melyek a jelenlegi és jövőbeli változásokra is választ adnak.

Ezeknek a praxisoknak foglalkozniuk kell a meglévő épületek korszerűsítésével (retrofitting) és a jövő városainak kialakításával. Az ökologikus városfejlesztésnek része az újraértelmezés, melyet Henri Lefebvre „transzdukciónak” nevezett. Az újraértelmezés nem egyenlő az átalakítással és újrahasznosítással! Ez a fajta urban upcycling, az épített örökség újrahasznosítása a helyszín adottságainak, kontextusának és az előre nem ismert lehetőségek kombinációi miatt lesz izgalmas.



Monori biobrikett szárító – építőtábor,
BME Építőművészeti Doktori Iskolája és
Középülettervezési Tanszéke,
fotó: Máté Albert,
forrás: Építészfórum

Sűrű, kompakt városokra van szükség, a magán- és a közszféra szorosabb együttműködésére. Hogyan lehet a város mindennapi igényeit, funkcióit, összetevőit egy új, kreatív és szokatlan, nem konvencionális, újszerű módon elképzelni?

Úgy tűnik, építésznek lenni egy nagyon szerteágazó feladatkör; felhalmozni és alkalmazni az átfogó tudást amellyel a legjobbat adhatja nemcsak a megrendelőnek és a leendő felhasználóknak, hanem a tervezett épületet körülvevő ökoszisztémának, a közösségnek, és kapcsolati hálóját is képes a jó ügy érdekében mozgatni.

Hogyan segítheti a változást az építész?

Molnár Farkas szerint az építész a „társadalom mérnöke". Mit jelent ez ma? Hogyan lehet egy építész a boldog város létrehozásának aktív koordinátora, vezetője? Milyen eszközei vannak? Egyáltalán lesz még építészet a jövőben abban a formában, ahogy most? Hogyan alakul át ez a szerep? Mi volt és mi most az „Építész" fogalma? Mi az építészet szerepe a globális problémára adandó válaszok kidolgozásában? Hogyan hat a világ változása és a felmerült problémák az építészetre és az építész-szerepre? Mi az, amit egy építész adni tud a világnak? Miből adódik az a komplex szemléletmód, aminek birtokában az építész hatni tud környezetére, közösségek életére, a világ alakulására? Építésznek lenni úgy tűnik, társadalmi szerepvállalást jelent! Hogyan alakult ez a szerep a 20. század elején és ma?

Jean-Philippe Vassal szerint az építész feladata a társadalomban a terek létrehozása. Ehhez meg kell értenie a helyzetet, és az adott kontextusba kell helyeznie magát. Dolgoznia, hallgatnia és megértenie kell az adott helyzetet. Az építészet a jelen feltárásáról szól, figyelembe véve a kultúrát, a művészetet, a politikát és a szociológiát. Az építészet ebből alakul ki, és ellentétes a „tiszta lap" hozzáállással, mindig arra kell törekdnünk, hogy feltárjuk a helyzet által kínált lehetőségeket.

Philipp Oswalt szerint a terek és a társadalmi helyzetek megtervezése azt jelenti, hogy keretrendszereket hozunk létre különböző szereplők számára, amelyekben egymással kölcsönhatásba lépnek és cselekednek. Az Avantgarde klasszikus építészete az ideális élet formájának/struktúrájának megteremtését célozta meg, a design esetében azonban a felhasználás játszik központi szerepet a mindennapi gyakorlatok kialakításában.

Nemcsak az építész(et) fogalma, hanem maga a tervezési folyamat is megváltozott: ma a tervező intenzív párbeszédet folytat a folyamatban résztvevő szereplőkkel, akár kritikus párbeszéd, akár kooperáció formájában. A tervező és a felhasználó, a termelő és a fogyasztó, az ember és a természet közötti korábbi megosztottság egyre inkább feloldódik.

Az építész szerepe mindig is, amióta világ a világ vezetői szerep volt. Akármilyen korról beszélünk, ő biztosította a kapcsolatot a megrendelő, a terv és a megvalósítók, a fizikai építők (kőfaragók, ácsok, stb.) között. Ez a feladatkör az utóbbi időkben visszakerült a rajzasztal, majd a számítógép mögé, de most olyan időket élünk, hogy újra szükség van az építész átfogó, összefogó, téri szituációkat „megtermékenyítő" erejére.

Ilyen, városi tereket „megtermékenyítő" szereplőről rengeteget lehetne felsorolni világszerte. Egy folyóiratban véletlenül akadtam rá Patric Bouchain nevére és munkáira. Patrick Bouchain francia építész-díszlettervező, aki az épületek és díszletek mellett szituációkat is tervez. Többféle szerepben is működik; fejlesztő, politikai tanácsadó, helyszínfelügyelő és -menedzser, adománygyűjtő és performer. Munkásságának lényege, hogy az építészetet nem épületekben, hanem szituációk megteremtésében képzeli el. Az építész számára olyan ember, aki kapcsolatot létesít a helyi vezetőséggel, vagy adott esetben kormánytagokkal, a helyi lakosokkal és egy adott helyszínre velük és alkotó emberekkel közösen dolgoznak ki hasznosítási koncepciót, emellett ott helyben alkalmat teremtve előteremti a megvalósuláshoz szükséges forrásokat. Nagyon érdekes az a szabadság, ahogy az építés, tervezés folyamatáról gondolkozik és valósít meg projekteket.

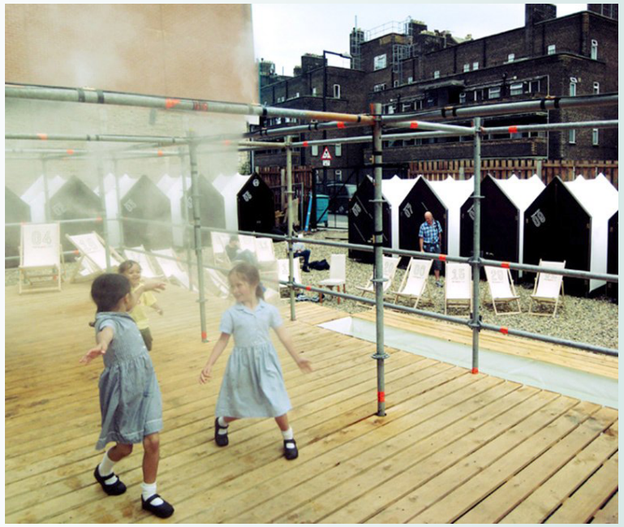
A korábbi tanítványaiból alakult Exyzt nevű csapattal több építészeti fesztiválon és a velencei biennálén is megjelentek különféle urbanisztikai „beavatkozásokkal", pavilonokkal. A Velencei Biennálé után a London Festival of Architecure meghívására a Southwark-on építették fel Lido nevű installációjukat. A fesztivál célja - ez az, ami számomra különösen érdekes és kiemelni való –, hogy „bemutassa egy jobb város lehetőségét azáltal, hogy a város stratégiai pontjain található használaton kívül esett tereket „aktiválják", vagyis életet és változást mutatnak fel ezekeen a területeken. Az aktiválás azt jelenti, hogy a meghívott művészek kombinálják az építészetet a szociális beavatkozással, ezáltal a kiválasztott helyet a városi terek újragondolásának katalizátorává teszik.[136]

[136] Eero Lindén, a Lundén Architecture Ltd. alapító vezető tervezője

Académie Fratellini circus school redesign,
(bal oldali kép)
terező: Patrick Bouchain,
fotó: Cyrille Weiner,
forrás: www.architecural-review.com

Southwark Lido,
(jobb oldali kép)
tervező, kivitelező: Exyzt,
fotó: Frédéric Keiff,
forrás: www.fredkeiff.com





Építész felelőssége és lehetősége

2023 júliusában lehetőségem volt részt venni az UIA építészeti világkongreszuson. Nagyon nehéz volt a rengeteg izgalmas előadás közül választani, így amikor végső kétségbeesésemben, miután a legnagyobb nevű előadókat végighallgattam véletlenszerűen nyitottam be kisebb termekbe. Jól tettem, mert így alkalmam volt megismerni Eero Lundén gondolatait és munkásságát - róla már volt szó az első részben. Megragadott az az egyszerűség és tiszta logika, amellyel megfogalmazta, milyen az az építészeti szemléletmód, amely alapján mostantól formálnunk kellene a világunkat. Az Új Funkcionalizmus korának nevezte azt a korszakot, amelyben mindennek az optimális anyag- és energiahasználatot kell elsőként figyelembe vennie a tervezés során. Még mindig száz évvel ezelőtti elvek alapján tervezünk, amikor még azt hittük, korlátlanul áll rendelkezésünkre minden anyag a házépítéshez. Ennek örökre vége, hiszen végleg kizsákmányoltuk a bolygónkat. Innentől tehát más kell, hogy szépnek számítson, az esztétikummal kapcsolatos vágyakat is át kell formálnunk.
Az építészeknek óriási a felelőssége ebben a változásban, ahol elképzelése szerint a megrendelő helyett az építészeknek kell kézbe venniük az irányítást. A megrendelő ízlésén és önös érdekein alapuló építés helyett a körkörös és hosszútávú gyakorlatra kell váltani.
Új eszközök, új képességek, újfajta ötletek segítik az újfajta jövőkép megvalósulását. Olyan szerkezeteket kell kidolgoznunk, amelyek a természettel együttműködésben és nem ellene dolgoznak! Olyan terekre van szükség, amelyek támogatják a mindennapi életünket.

Az önkifejezés elsődlegessége helyett a tervezői attitűdnek a környezettudatos gondolkodáson alapuló, az emberi életkörülményeket javító, környezeti regenerációt eredményező módszerek irányába kell elmozdulnia.

Balázs Mihály szerint hiba, hogy az egyetemi képzésben a „szakmára", a „házra" koncentrálnak, miközben az építészet ennél sokkal többről, a tágabb környezethez való viszonyunkról, az emberi életek minőségéről szól.[137]

Ugyanezen a kongresszuson a ... igazgatója, Margarethe Vestager[138] hasonlóan vélekedett; óriási az építészek felelőssége, hiszen ők határozzák meg, milyen anyagok és technológiák kerülnek beépítésre, hogyan működik az épület, mekkora lesz, milyen technológiával építik, bontják, stb. Az építészek formálják a városokat, ezáltal a közös jövőnket és az életminőségünket. Ahhoz azonban, hogy az építészek képesek legyenek felelősen és jól dönteni, ismerniük kell a rendelkezésre álló technológiákat, anyagokat és a globális folyamatokat, amelyek 20-30 év múlva meghatározzák az épületeinket és az életünket.

Bjarke Ingels előadásán is volt alkalmam jelen lenni. A korábban és a későbbiekben is kifejtett Hedonista fenntarthatóság elmélete mellett több fontos gontolatát is megosztotta lenyűgöző prezentációjában. Megalapította a Plan for the Planet Foundation-t, amelynek alapvető célja, hogy egy rendkívül pragmatikus és megvalósítható tervet adjon arról, hogy milyen lépésekkel juthatunk el az üvegházhatású gázok nettó kibocsátásának teljes megszűntetésén át a végső célig, az emberiség 100 százalékban fenntartható jelenlétéig a Föld bolygón. A kezdeményezés nemcsak azért érdekes az építésztársadalom számára, mert Bjarke az egyik legnagyobb név manapság, hanem mert Alapítványával azt üzeni az építészeknek, hogy érdemes nagyobb léptékben gondolkodni, összekapcsolva az épített környezetünkkel kapcsolatos fenntartható törekvéseket a kis léptéktől a bolygó léptékéig. Elmondta, hogy ma az emberiség kétharmada nem megtervezett helyen él, ezért az építészek szerepe globális szinten megváltozik. Egyrészt már most látjuk, hogy hamarosan nem lesz szükség építészekre, viszont ezzel párhuzamosan azoknak az igényeit is figyelembe kell venni, akiknek nincs alkalma építészt bevonni lakóhelye kialakításába. Ez azért fontos, mert az ő kezüket is fogni kell, ha azt szeretnénk, hogy a környezettel összhangban, nem szennyezve azt építsenek, alakítsanak. Nem lehet azonban mindent megtervezni, ez túl sok időráfordítással járna, ezért decentralizált rendszerekre van szükség. Meg kell adnunk a lehetőséget, hogy az emberek szabadon válasszanak, de pl. jogszabályokkal „erőltetni" kell, hogy mindenki jó döntést hozzon (pl újrahasznosítson), amikor építési tevékenységbe fog. Ezzel párhuzamosan bemutatta vízióját egy olyan világról, ahol mindenki dán életszínvonalon él. Ha használjuk azt, amink van és nem új erőforrásokat pazarlunk el, ha képesek vagyunk az erőforrásokat, alapanyagokat ehhez átstrukturálni, nincs szükség új, a jövőben valamikor elkészülő eszközökre, rendszerekre. Már most, a mostani eszközeinkkel, tudásunkkal lehetőségünk van a változtatásra, mindenki számára biztosíthatjuk a legmagasabb életszínvonalat. Ebben a folyamatban az építészek az egyik legfontosabb szereplők.



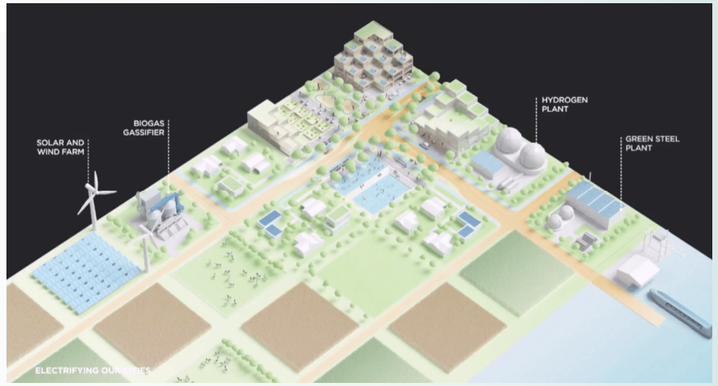
[137] Portréfilm Balázs Mihályról Dinamikus Egyensúly címmel, az életút főbb állomásai a hernádi tanyától a European Academy of Sciences and Arts tagságig. In Octogon (2021.01.23.). „A szavak az építészetről szólnak, a mondat az életről – portréfilm Balázs Mihály Kossuth-díjas építészről. https://www.octogon.hu/epiteszet/a-szavak-az-epiteszetrol-szolnak-a-mondat-az-eletrol-portrefilm-balazs-mihaly-kossuth-dijas-epiteszr/

[138] Az Európai Bizottság Digitális Korszakhoz illeszkedő Európáért program ügyvezető alelnöke

Részlet Bjarke Ingels Plan for the planet prezentációjából,
(jobb oldali kép)
forrás: www.adfwebmagazine.jp

Bjarke Ingels kisfiával egy általa támogatott, a Butchers&Bike bicikligyártó termékén, lakóhajója előtt,
(ezalatti kép)
forrás: Butchers & Bicycles Facebook oldala





A részvételi és aktivista tervezés, az alulról jövő kezdeményezések új utakat nyithatnak meg, leleményes megoldásokat hozhatnak az építészetben. A tervezésben szükség van flexibilitásra, alkalmazkodásra a helyi adottságokhoz, körülményekhez. Flexibilitásra az ötletekben, rendszerekben, cselekvésben. Emellett szükség van a már felhalmozott tudás és a hagyományos megoldások adott helyzetben történő adaptált felhasználására.[139]

Francis Kéré munkássága gyönyörűen alátámasztja a fentebb írtakat. Tetszett hihetetlen egyszerűsége és eltökéltsége, ahogy képes volt egy kis Burkina Faso-i faluból Németországot megjárva és ott építésszé válva hazatérni, ahol a megszerzett tudást az ottani viszonyokhoz adaptálva segít azon a közösségen, ahonnan származott. A kongresszuson hallottam saját munkásságának tökéletes összefoglalóját: „Mindegy hol vagyok, azt használjam, amit ott helyben találok! Nagyon egyszerű, tiszta építészet születik így!" A high-tech tudást ötvözi a helyben található, kizárólag természetes anyagokkal (agyag, kő, fa), tárgyakkal. A helyi erőforrások innovatív felhasználása és a részvételi tervezési módszerek lehetővé teszik számára, hogy a legtöbb bevett tervezési gyakorlat határain túlmutatva, az uralkodó normákat levetve saját építészeti hagyományokat teremtsen.

[139] Mohsen Mostafavi, Gareth Doherty: Ecolgoical Urbanism / Harvard University Graduate School of Design, Lars Müller Publishers, 2016, Mohsen Mostafavi: Ecological urbanism – why now? 12-51. oldal





Gando primary school,
(bal felső kép)
tervező: Kéré architecture,
fotó: Simeon Duchond,
forrás: www.kerearchitecture.com

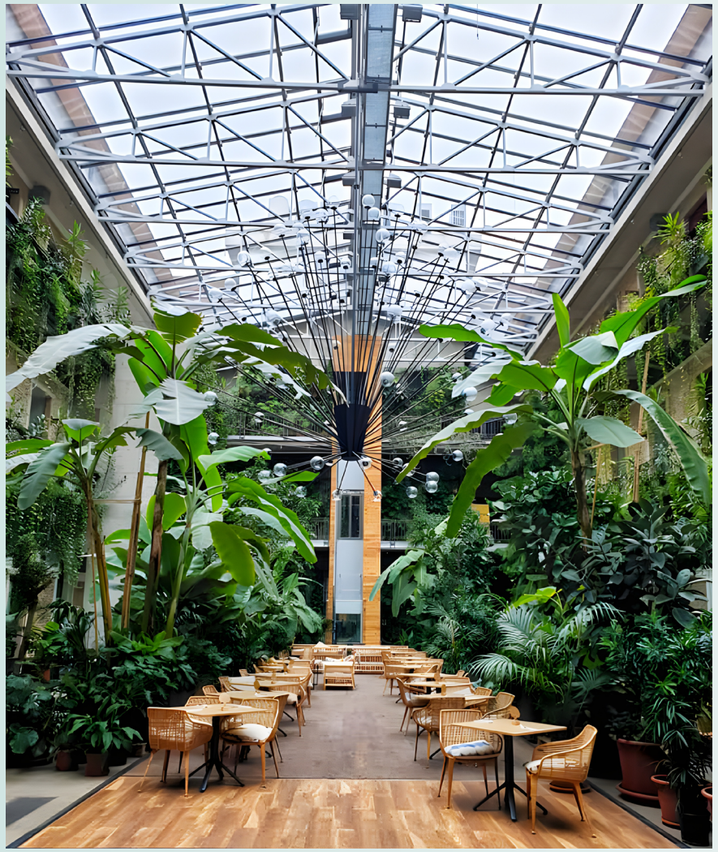
Látogatóközpont a Tippert Rise Art Centre-ben,
(jobb felső kép)
tervező: Kéré architecture,
fotó: Iwan Baan,
forrás: www.kerearchitecture.com

A benini parlament épülete,
(bal oldali kép)
tervező: Kéré architecture,
fotó: Iwan Baan,
forrás: www.kerearchitecture.com

A változást segítő tervezői megközelítések

"The greenest building is the one that is already built"

Carl Elefante



Twentysix Budapest,
forrás: www.twentysixbudapest.com

Melyek lehetnek azok az építészeti szempontok, vagy elvek, amelyek összhangot teremthetnek az ember és minden környezetében létező között azáltal, hogy az építészek képesek egy, a jelenleg élő gyakorlatnál holisztikusabban, a természeti környezettel összhangban tervezni? Bár jól tudjuk, a legzöldebb épület az, ami nem épült meg, mégis, ha mindenképpen építenünk kell melyek azok az építészeti eszközök, amelyek által az épített környezet nemcsak a megrendelő, hanem a létrejövő épületben és annak környezetében élő minden élőlény - beleértve Földünket - számára kedvező legyen? Az alábbiakban különböző építészeti attitűdöket, tervezői módszertant mutatok be, amelyek képesek integrálni a környezet, a társadalom és a gazdaság szempontjait. Ha különböző arányban is, de mind arra irányulnak, hogy a hagyományos megrendelő-tervező lineáris viszonyát transzformálják a társadalom-környezet-gazdaságosság-megrendelő-tervező körkörös struktúrájába.

Holisztikus tervezésmódszertan

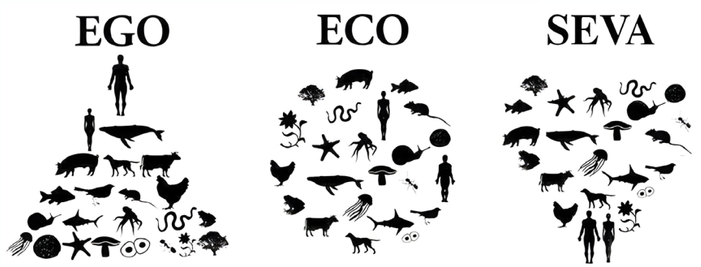
Természetalapú megoldások az építészetben – Ego Eco Seva

A pusztán a fenntarthatóságot előtérbe helyező gondolkodásmód azon a humanista elgondoláson alapul, miszerint a világ középpontja az ember és minden a környezetében az ő igények kielégítését kell, hogy biztosítsa. Mostanra megkérdőjeleződött a jövőkép, amely még mindig az ember előrébbvalóságát hangsúlyozza, az ő érdekeit szolgálja. A humanista helyett – mely kizárólag egy faj jólétére fókuszált – egyre inkább előtérbe kerül egy új morális megközelítés, amely már a bolygó összes teremtményét figyelembe veszi.[140] Ez már egy olyan erkölcsi álláspont, mely túlmegy a fenntartható fejlődés racionális megközelítésén. Az Ego-Eco-Seva felosztás remekül illusztrálja a korábbi és a mostani környezeti, fenntarthatósági és klímaválsággal kapcsolatos szemléleteket.

Az Ego-szint azt az ipari forradalom utáni gondolkodásmódot jelöli, amikor korlátlanul aknáztuk ki a természet kincseit saját igényeink kielégítésére. A következő Eco-korszak kezdete a Fenntarthatóság fogalmának megjelenésére datálható, amikor már felmerült az emberiség egy kis hányadában, hogy a kizsákmányolás közepette figyelembe kellene vennünk annak szempontjait is, akit kizsigerelünk; a környezetét. Megjelent a horizonton az emberi felelőtlenség következtében összeomló ökoszisztéma víziója. A környezetterhelés minimalizása, a környezetbarát megoldások megjelenése ebben az időszakban történt. Ugyanakkor az Eco szemlélet még mindig önző, hiszen külső tényezőként tekint a természetre, amelynek feladata nem más, mitn az emberi boldogulás elősegítése.

A harmadik szint, a Seva-szemlélet fektet valódi hangsúlyt egy valóban szeretetteljes és alázatos kapcsolatra minden létező teremtménnyel. A szanszkrit eredetű kifejezés jelentése 'szolgálatban lévő'. „A Seva-paradigma szerint a természet részei vagyunk, nem pedig független entitások. Legfőbb alapelve, hogy a Föld feletti óriási befolyásunk nem hatalmat ad a kezünkbe, hanem kötelességet, hogy szolgáljunk, megértsünk, megvédjünk és gondozzunk minden földi élőlényt. Ez nem egy racionális, hanem morális álláspont, amire azért van szükség, mert a viselkedés és a normák sokkal maradandóbb változást képesek előidézni, mint a nyereség és a megelégedettség. Az építészetben ez jóval többet jelent a környezeti hatások csökkentésénél: arra kell törekednünk, hogy többet adjunk vissza, mint amennyit elveszünk. Ez lehet például egy pozitív energiamérlegre vonatkozó célkitűzés, vagy akár kezelhetjük a fákat, hasonlóan az emberekhez úgy, mint felhasználókat, lakókat."

[141] Holmes Rolston, III, Environmental Ethics, p. 216-217; Rolston, Conseroing Natural Value; Rolston, „Value in Nature and the Nature of Value," in Robin Attfield and Andrew Belsey, eds., Philosophy and the Natural Environment (Cambridge: Cambridge University Press, 1994), pp. 13-30. Lawrence Johnson makes much the same claims under the vocabulary of „interests" at stake.



Ego - Eco - Seva,
forrás: http://glancesideways.com

A Seva-szemlélet az építészetben azt jelenti, hogy a környezet elemeire nem infrastruktúraként és erőforrásként tekintünk, hanem olyan entitásként, olyan „megrendelőként" és „felhasználóként", akinek ugyanolyan igényei és szempontjai vannak egy épített elem esetében - legyen az ház, híd, út stb. -, mint az embereknek. Megkérdőjeleződik tehát a gátak, védművek, irreálisan nagy és energiazabáló épületek létjogosultsága. A természet-alapú megoldások a Seva szemlélet remek eszközei, melyek segítségével a városok fejlődése a természet alakulásának szerves részévé válhat. [141]

Holisztikus tervezésmódszertan
Klímaadaptív Energiadesign [140]

A Klímaadaptív energiadesign fogalom prof. Dr. Kistelegdi István nevéhez fűződik. A professzor a szerkezeti, épület- és településléptékű tervezési technikát azzal a céllal dolgozta ki, hogy az építőiparban energia-pozitív mérleggel rendelkező épületeket lehessen létrehozni. Elmondása szerint a módszer olyan összetett mérnöki eszközöket integrál mint a klimatikai, energetikai és aerodinamikai szimulációk, amelyek segítségével az épített környezetben a komfort, energia és környezetvédelmi kérdések újragondolására és új megfogalmazására lehet összpotosítani. Az általa kidolgozott tervezésmódszertan eredményeként az épített környezet többet képes adni, mint fogyasztani, tehát magasabb teljesítménnyel rendelkezik, de kevesebb gépészeti rendszert, energiát és anyagot igényel. A holisztikus tervezésmódszertan alkalmazásával a konvencionális építészeti tervezési folyamat (funkció, geometria-tömegforma, szerkezetek, architektonika-megjelenés) kibővül a természettudományos és mérnöki szakterületek kapcsolódó tartalmaival.[142]

„A jól megkomponált passzív tervezési intézkedésekkel, tehát építészeti (klímazóna alapú térszervezés és tömegforma tervezés) és épületszerkezeti (anyagok, szerkezetek), továbbá passzív üzemeltetési (természetes szellőztetés és megvilágítás) tervezési megoldásokkal az épített környezetünk energiafelhasználása akár 80%-kal is csökkenthető.[143] Ez a tervezésmetodika nemcsak az anyagokat, szerkezeteket, a gépészetet, villamosságot és a szezonális üzemeltetést határozza meg, hanem döntően befolyásolja a tervezett épület telepítését és nem utolsó sorban a komplett megjelenését is." Kistelegdi professzor úrtól származik az az elmélet is, miszerint ma „fenntartható posztfosszilis regionalizmusról" beszélhetünk az építészetben, amely egy új tervezői szakág megszületését jelenti: művészet és mérnök-tudomány határmezsgyéjén megjelenő különböző alkalmazási területeket.

Az építészeti innováció akkor képes csak a kiteljesedésre, ha a tervezés fókuszát kiterjesztjük az egyetlen épületről a tágabb kontextusra, a városnegyedeken át a teljes települések szintjére.

Ökotudatos tervezés
Természet és épített környezet illeszkedése

A jövőtudatos tervezésnek, építésnek és fenntartásnak a társadalmi, kulturális kihívások mellett fel kell készülnie az ökológiai kihívásokra is. A cél, hogy meg tudjuk őrizni, védeni a tájat és a természeti erőforrásokat, aktívan hozzájárulva ezek magas színvonalú fejlesztéséhez. Minden tervezési, építési és megőrzési folyamat során segítenünk kell az egész terület ökoszisztémájának regenerálódását, támogatnunk kell a biodiverzitást, valamint a levegő, a víz és a talaj minőségének javítását. Ebben a folyamatban tudatos tervezési

[140] Bukovszki Viktor, Qingchang He: Természet-alapú megoldások az építészetben és a várostervezésben 1. rész: Természettel építeni – szükség vagy kötelesség? 2021 07. 15., forrás: Építészfórum https://epiteszforum.hu/termeszet-alapu-megoldasok-az-epiteszet-ben-es-a-varostervezesben-1-resz-termeszet-tel-epiteni--szukseg-vagy-kotelesseg

[141] Kistelegdi István az általa fejlesztett Energiadesign-módszerért, annak a gyakorlatba való átültetéséért 2015-ben Gábor Dénes-díjban részesült.

[142] Mint például épületklimatika, komfortelmélet, fénytan, épületburok-technológiák, épületbionika, épületaerodinamika, épületenergetika, fenntartható településtervezés, környezettudatos életciklus-elemzés, továbbá klímakoncepció-tervezés.

programra, a helyszín helyes megválasztására, környezettudatos megoldásokra és tájépítészeti tervezésre van szükség. Az épületeket még inkább alkalmassá kell tenni a zölddel való szimbiózisra. A kulcs az építészek kezében van.

A jó épített környezet, amellett, hogy előnyös a társadalom szempontjából, támogatja az élővilág többi tagjának kívánt jelenlétét is, így közvetlen hatással van a helyi ökoszisztémára. A hely fizikai adottságain túl az ökológiai szempontok (pl. nap-és szélmozgás, természetes fény-, hő- és légháztartás) ismerete nélkülözhetetlen az ökotudatos tervezéshez. A cél egy olyan környezet elérése, amely integrálja a meglévő, illetve beépíti az új természeti jellemzőket egy olyan multifunkcionális hálózatba, amely elégséges nagyságú és kompozíciójú zöldfelülettel rendelkezik a hathatós ökológiai szolgáltatások (vízgazdálkodás, levegőminőség, biológiai sokféleség, klímarezilienca stb.) nyújtásához, támogatja a biológiai sokféleséget és a vízgazdálkodást, valamint megcélozza az éghajlatváltozás mérséklését és az ellenálló képességet. Az előírt zöldfelületi mutató biztosításán túl az épületek beillesztése a táj-és a zöldinfrastruktúra rendszerébe biztosítja az ökológiai egyensúly megőrzését, visszaállítását vagy elérését.



IBN – Institute for Forestry and Nature Research Wageningen, The Netherlands,
tervező: Stefan Behnisch,
fotó: Frank Ockert,
forrás: www.behnisch.com

Regeneratív tervezés a gyakorlatban

Az új szemléletű építéskultúra védi a tájat, a zöldterületeket és a települési zöldfelületeket, hozzájárul a természeti erőforrások és a biológiai sokféleség megőrzéséhez, az éghajlatváltozás okozta hatások mérsékléséhez, ezáltal a fenntarthatóság támogatásához. Megóvja a természeti környezetet, megőrzi és fejleszti a természeti és kulturális örökséget és az értékeket hordozó tájakat, támogatja a felelős földhasználatot. Elveiben a fenntartható mobilitás, az energiahatékonyság, a környezetbarát tervezés, valamint a körkörös szemléletű tartós építőanyagok használata szerepel. Az ilyen típusú tervezés célja, hogy az ökológiailag aktív területeken csökkentse a fejlesztéseket, ehhez a lehető legjobban hasznosítsa a korábban már „belakott" részeket, védje és ökológiai téren minél gazdagabbá és termékenyebbé tegye a környezetet, növelve a biodiverzitást.

Körforgásos gondolkodás, körforgásos építészet



Hal7 Makers' corner,
tervező: Vandkunsten architects,
forrás: www.vandkunsten.com

A hagyományos, lineáris modell a termékek egyszeri felhasználásával számol, ezzel szemben az anyagok körfolyamatából kiinduló körkörös működési modell célja a termékek (épületek) újrafelhasználása, ezáltal élettartamuk meghosszabbítása a gazdaság minden ágazatában. Az elhasználódás utáni újrahasznosítás, újrafeldolgozás többször ismétlődhet, ez teszi körforgásossá a folyamatot.

A körforgásos építészet a körkörös gazdaság (Circular Economy) megvalósítására törekszik, amely az épületek és építőanyagok élettartamának növelésével, az erőforrások hatékony felhasználásával, az üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentésével, az épületek természetalapú működésével jelentősen mérsékli az éghajlatváltozást.[143]

Beavatkozási területe az új építésen túl kiterjed a meglévő épületállomány kezelésére, a hulladékkezelésre, az építési termékekre és alapanyagokra, az épületek használatára és karbantartására, az energiatermelésre, -fogyasztásra és -hasznosításra (megújuló energia, felesleges energia hasznosítása, energiatárolás), a vízfogyasztásra és közmű infrastruktúrára, a közlekedésre és a háztartásokban használt egyéb fogyasztói termékekre (bútorok, ruházat, élelmiszerek). [144] [145]

[143] Davos Declaration -Environment Eight criteria for a high-quality Baukultur–the whole story. (2021, p. 29). Swiss Federal Office of Culture. (A dokumentum szerzőjének saját fordítása.) Environment fejezet

[144] A New European Bauhaus alapelvei alapján

[145] Európai Bizottság: Termelési és fogyasztási szokásaink átalakítására vonatkozó cselekvési terv 2020 https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/hu/ip_20_420

[146] Körforgásos gazdaság: mit jelent, miért fontos és mi a haszna? forrás: Európai Parlament, Témák https://www.europarl.europa.eu/topics/hu/article/20151201STO05603/korforgasos-gazdasag-mit-jelent-miert-fontos-es-mi-a-haszna

[147] CRAMER, Jacqueline: Building a Circular Future. Ten Takeaways for Global Changemakers. Amszterdam, 2022. p. 27. https://circulareconomy.europa.eu/platform/sites/default/files/building-a-circular-future-jacqueline-cramer-amsterdam-economic-board.pdf

[148] HORVÁTH, Bálint: Körforgásos gazdasági modellek és hatékonyságuk mérése, Gödöllő, 2019 https://archive2020.szie.hu/sites/default/files/horvath_balint_ertekezes.pdf

A körforgásos gazdaságra való átállás[146] pozitív hatással van az építőipari vállalkozások versenyképességére, az innovációra, fellendítheti a gazdasági növekedést és munkahelyeket teremthet. További előnyei a nyersanyag függőség és az építőipari importkitettség csökkentése és nem utolsó sorban a környezet védelme, azáltal, hogy a termékek újrafelhasználása és újrahasznosítása lelassítaná a természeti erőforrások kiaknázását, csökkentené a táj és az élőhelyek megzavarását, az üvegházhatású gázok kibocsátását és a hulladékok mennyiségét.

A körkörös gazdaság rendszerében a fogyasztói tevékenységek a „körforgás létrájaként" definiált 10 kategóriába[147] [148], sorolhatók és a hulladékmentesség alapján rangsorolhatók. A kortárs gazdaság lineáris modellje szerint egy terméket a gyártását és felhasználását követően, hasznos élettartama végén hulladékként „ártalmatlanítják", ami legtöbbször nem jelent végső megoldást, hulladéklerakóban való tárolása csak „eltüntetés". Ezzel szemben a termék „visszautasítása" (refuse), azaz szükségtelenné tétele vagy más termékkel történő kiváltása, újragondolása (rethink), azaz a termék, például közösségi használat révén megvalósítható intenzívebb használata, illetve az előállítás során a nyersanyagfelhasználás csökkentése (reduce) a körforgásos modellhez legközelebb álló fogalmak. A hangsúly az előállításon és a használat módján van ezekben az esetekben. Szintén fontos az élettartam meghosszabbítása az újbóli hasznosítás (reuse), a javítás (repair), a felújítás (refurbish) vagy az újragyártás, illetve más célú újbóli felhasználás révén (remanufacture). Ezen megközelítések közül a lineáris gazdasági modellhez legközelebb az újrafeldolgozás (recycle) és a visszanyerés (recover) állnak, amikor a hasznos élettartam végén már hulladéknak tekintett terméket nyersanyaggá válva ismét feldolgozzák, vagy energiatermelésre használják fel megvalósítva ezzel a körforgást. (Kirchherr - Reike - Hekkert, 2017).

Az újrahasznosításra használt recycling fogalom aszerint módosulhat, hogy az eredeti használathoz képest értéknövelt (új funkcióra adaptált) vagy csökkentett módon (pusztán nyersanyagként vagy energiahordozóként) alkalmazzák a terméket (upcycling, downcycling).

A körforgásos építészet jellegzetes megnyilvánulásai az anyagújrahasznosítással, vagy egész épületek újrahasznosításával létrejövő alkotások.



Ábra: Török Bence: Megújuló építészet. Tervezési alapelvek és stratégiák az elégséges körforgásos világban című doktori disszertációjából.

Tervezési alapelvek és stratégiák az elégséges körforgásos világban című doktori disszertációjából

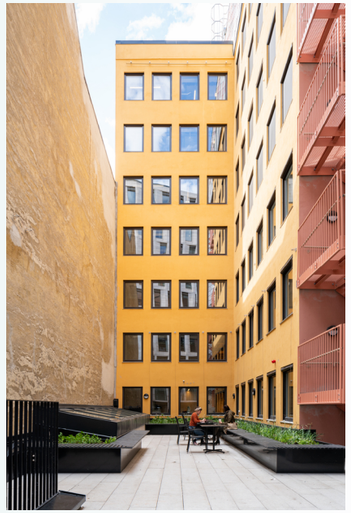
Anyagújrahasznosítás a gyakorlatban

Legszebb példákat a helyben történő építőanyag-újrahasznosításra az UIA építészeti világkongresszuson láttam, ahol a MAD architects, a Kjellanden Sjöberg, a Vandkunsten architects és a Cityloops irodák mutatták be projektjeiket.

A MAD Arkitekter KA 13[149] nevű projektje egy 1950-ben Osloban épült irodaház helyben történő újrahasznosításával épült. Az új irodaépület és coworking tér 8 emelettel magasabb lett elődjénél és anyagában 80% az újrahasznosított elem. A számos nemzetközi díjjal jutalmazott épület a körkörös építészeti gyakorlat tökéltes példája, a fenntartható és körkörös építőipar „szépség" fogalmának megformálása. Az épület-újrahasznosítás új korszakában a szakembereknek is képződniük kell. A „talált" anyagok megfelelő helyre történő beillesztése óriási munka volt, ezért, hogy a munkafolyamat a későbbiekben máshol is adaptálható legyen, egy online adatbázist hoztak létre a felhasznált anyagok forráshelyéről, adottságairól, mennyiségéről. Továbbgondolva ezt az adatbázist tulajdonképpen egy online közösségi TÜZÉPet kapunk eredményként, amely nagyban csökkentené az építőanyag gyártás és szállítás szükségességét, hiszen amit lehet, helyben megtalálhatna mindenki, aki építkezik.

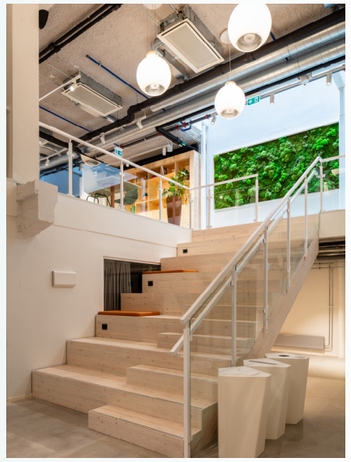
[149] Åshild Wangensteen Bjørvik (Mad architects, Urban future, City changers), KA 13 https://www.mad.no/nyheter/ka13-findings-report-now-available-in-english







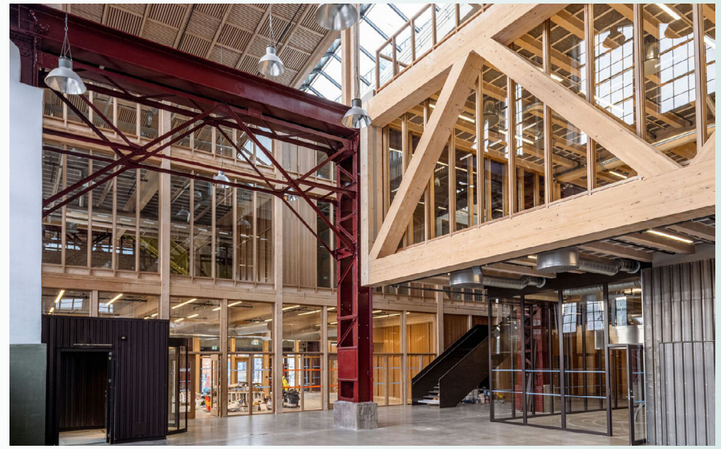


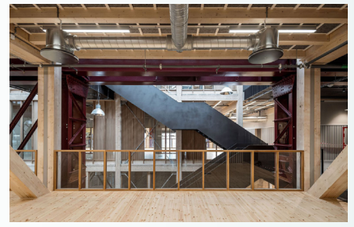


KA13,
tervező: mad arkitekter,
fotó: kyrre sundal,
forrás: ArchDaily

A malmöi Gjuteriet a Kjellander Sjöberg iroda munkája újabb gyönyörű példája a körforgásos épület-újragondolásnak. Az újrahasznosított épület maga is újrahasznosítható, ugyanis kizárólag csavarok tartják össze, nincs benne ragasztó, így alkalomadtán szétszedhető, módosítható. Az épület az egész környéket átfogó fejlesztési projekt része; a kikötő régi dokképületeit a város fenntartható negyedévé alakítják. A korábban romos, de patinás épület innovatív és nyitott találkozóhellyé, a város vibráló kreatív csomópontjává, valamint az Oatly új, inspiráló és élményt nyújtó cégközpontjává válik. A földszintet változatos tartalomra tervezték. A bejárati előcsarnok és az Oatly számára kialakított étterem mellett nagyvonalú, nyilvános használatra alkalmas tereket, például kávézót és kiállítóteret biztosít. A Kjellander Sjöberg olyan programot dolgozott ki, amely maximálisan társadalmi, helyi és környezeti előnyökkel jár, és amely a szomszédos rakpart, a szárazdokk és a belső medence mentén egy aktív új közterületet hív életre.

Gjuteriet,
tervező: Kjellander Sjöberg Arkitektkontor,
fotó: Rasmus Hjortshøj,
forrás: ArchDaily









Anders Lendagert[150] nyugodtan nevezhetjük az újrahasznosítás pápájának. A megszállottságig hasznosítja az építőanyagokat; példaértékű munkák kerülnek ki a keze alól. A The swan project az első öko-tanúsítvánnyal rendelkező „upcycling" óvoda, amelyet teljes egészében a korábban a helyén állott épület anyagállományának felhasználásával építettek fel, teljesen más struktúrában. A gigantikus tetris játékból alapanyag katalógus is készült. A Karstadt Re-Parked ugyanezzel az eljárással készült; egy parkolóház alakult át high-end hotellé. A mixed use developmentnél szintén a helyben elbontott épület anyagait használták fel, a mozgólépcsők acél fokaiból például homlokzatburkolat készült. Az átaalakult épület az egész környék népszerűségét növeli. Az Upcycle studios a 2019-es dán Design díjazottja, egy 3000m2 alapterületű sorház, amelyet volt alkalmam élőben is meglátogatni. Koppenhága egy teljesen új lakónegyedében épült, ahol minden társasház passzív és minimális a karbonlábnyoma. Az Upcycle studios is a fenntartható építészet mintapéldája, paradigmaváltás az építészetben, amelyben 45% szén-dioxidot takarítottak meg és 1000 tonna hulladékot alakítottak építőanyaggá; újrahasznosított betonból, újrahasznosított dupla üvegezésű ablakokból és kidobott padlóburkolati deszkákból épült. A projekt annak a bizonyítéka, hogy nem kell kompromisszumot kötnünk a minőség, az esztétikum vagy az ár terén ha fenntartható épületeket szeretnénk építeni. Bizonyíték arra, hogy lehetséges szűkös költségvetés mellett is új utakat járni, amelyek társadalmi, környezeti, éghajlati és gazdasági szempontból is kifizetődőek. Az UN17 village nevű épületük tervezési szempontjait az UN 17 sustainable development goals, az ENSZ 17 fenntartható fejlődési céljaiból gyúrtak, így született ez a ház.

[150] Anders Lendager alapító, vezető tervező tulajdonosa a Lendager építészirodának





Upcycle studios,
tervező: Lendager,
fotó: Rasmus Hjortshøj,
forrás: www.lendager.com)





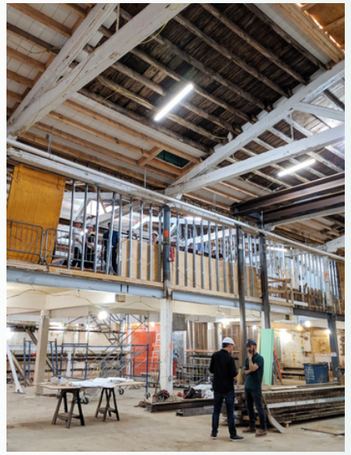
The swan,
tervező: Lendager,
fotó: Rasmus Hjortshøj,
forrás: www.lendager.com



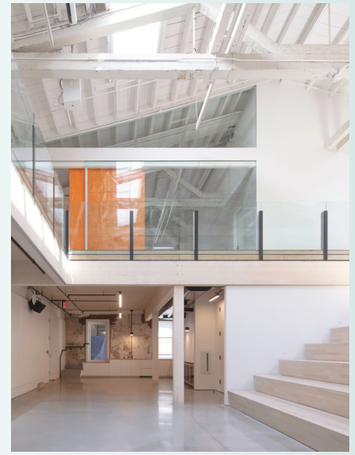


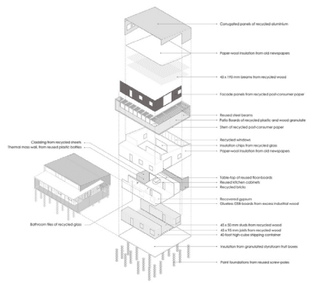
Karstadt reparked,
tervező: Lendager,
forrás: www.lendager.com

New Yorkban rengeteg sustainable adaptive reuse épületben jártam, az egyik legérdekesebb a Mercury Store volt, amelyet a CO Adaptive tervezett. Az eredetileg fémöntödének otthont adó nehézipari telephely Brooklyn Gowanus negyedében színházművészek új inkubátor-alkotó-bemutatóterévé alakult át. A projekt három fő szempontból mutatja be az alacsony szén-dioxid-kibocsátású tervezési gondolkodást. A meglévő épületállományt adaptív újrafelhasználással fejleszti, innovatív új felhasználási módot tár fel, csökkenti a bontási hulladékot és kapcsolódik a helyszín történetéhez. Az elbontott építőanyagokból új építészeti elemeket hoz létre, minimalizálja az új anyagok felhasználását. A szerkezeti elemek a szabványos építési gyakorlatokhoz képest alacsonyabb szén-dioxid-kibocsátással készültek azáltal, hogy Észak-Amerikában fenntarthatóan működő erdőgazdálkodóktól származó faanyagot használnak fel.



Mercury store,
tervező: COAdaptive,
fotó: Naho Kubota,
forrás: www.coadaptive.com





Upcycle house,
tervező: Lendager,
forrás: www.lendager.com)

Több adatbázis is készült a témában, ebből az egyik a Cityloops! (www.cityloops.eu) egy uniós támogatással létrejött európai hálózat, amelynek tagvárosai vállalják, hogy körforgásos elvekre építik a továbbiakban működésüket. Ne építsünk újat, ne használjunk új alapanyagokat, ami már van, ne váljon hulladékká, rövidítsük le az értékláncot - hirdetik. Honlapjukon hatalmas tudásbázist találunk.

A Ten best examples of circular economy in the built environment szintén értékes tudásbázis, amely az alábbi szempontok alapján mutat be jógyakorlatokat:

- Designing for disassembly and recovery
- Designing with minimum impact materials
- Designing for recovery and reuse
- Circular urban systems

Épületek újrahasznosítása a gyakorlatban

Értéknövelés, értékteremtés, sustainable adaptive reuse

New Yorkban őrületes változások történnek - mind rozsdaövezetek fejlesztésével. A 10 éve még messze elkerülendő romhalmazok helyén a város legizgalmasabb, legpezsgőbb közterei, parkjai, sétányai, rekreációs, kulturális, kereskedelmi és gasztronómiai központjai lettek - mind a helyszíni épületállomány hasznosításával. Mindegyik vízparton van, így a város hatalmasat lépett előre a szennyezett területek felszámolásával az intenzív zöldfelületek, az egészséges városi-természeti környezet kialakításával a zöldebb jövő felé. Nem kell magyarázni, micsoda értéknövelés és értékteremtés történt.

South street seaport district, New York

Ezen a területen már a 17. században működött kikötő. Azóta folyamatosan pezsgő kereskedelmi élet zajlott ezen a területen, az 1970-es évekre hatalmas felhőkarcolók nőttek ki a földből a 3-400 éves házak mellett. Az utóbbi évtizedben átfogó fejlesztéssel, a környék újrapozicionálásával és identitásának artikulálásával egységes marketinggel nagyrészt kiskereskedelmi, emellett rengeteg gasztronómiai, kulturális programmal és helyszínnel várják a látogatókat.

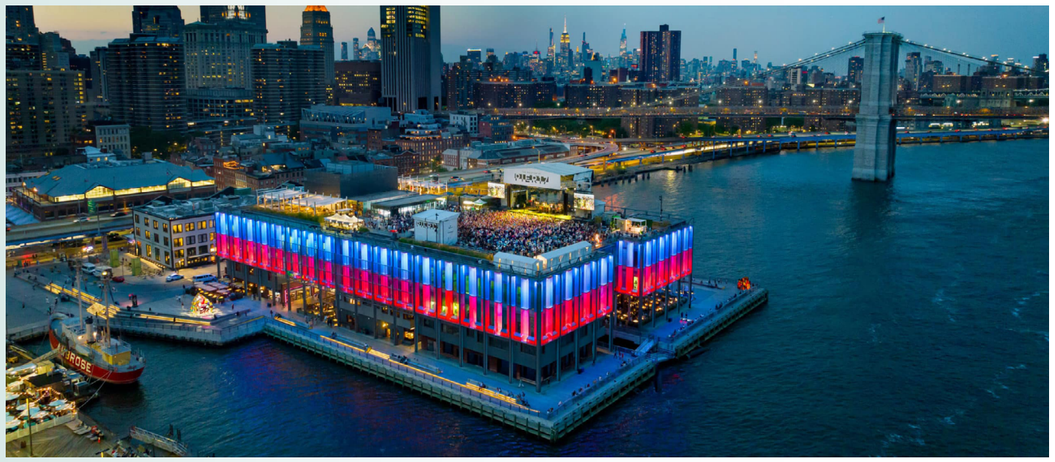
Része pl. a Tin Building is, amely New York egyik legrégebbi halpiacából alakult luxus étterem-bár-üzlet központtá. Érdekes, hogy az épület mögött, egy dokkon épült a város egyik legjobb szórakozóhelye, a Pier17, amelyben éttermek, bárok, tetején szabadtéri koncerttér létesült felfoghatatlan panorámával. https://www.tinbuilding.com/about





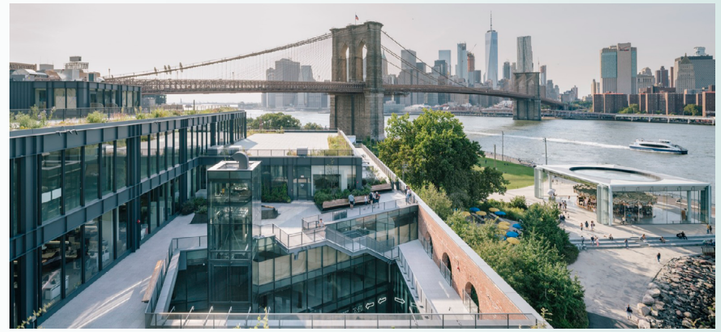
Tin Building,
(bal oldali két kép)
fotó: Nicole Francen,
forrás: The Architect's Newspaper

Pier17 dokk-szórakozóhely és gasztronómiai központ
(alsó kép)
forrás: www.theseaport.nyc/pier-17/

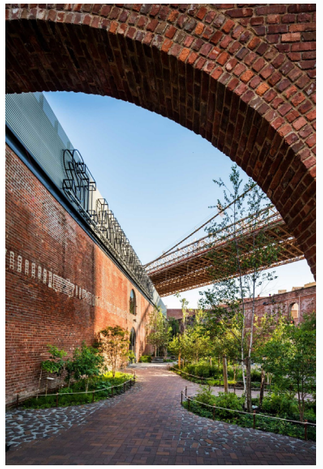


Dumbo

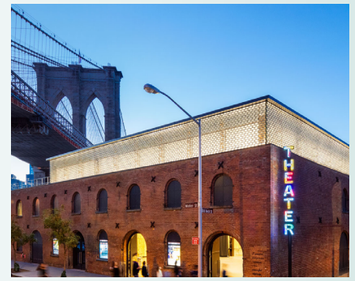
Az elmúlt néhány év során maguk a new yorkiak is meglepődve figyelték, hogyan alakul át az elmúlt 10 év során az egyik leglepukkantabb, „legrozsdásabb" ipari terület luxus lakóparkká, kulturális központtá, a városba látogatók egyik legfontosabb célpontjává, pezsgő közösségi élettérré, üzletek, éttermek, rendezvényhelyszínek, galériák kavalkádjává. Ikonikus épületeivel és látványelemeivel nem volt nehéz új identitást építeni ennek a környéknek. Nemcsak a színház, az éttermek érdekesek, de nagyon sok ingyenes koncert, rendezvény teszi nagyon vonzóvá a területet. A megújult partszakasz - játszótérrel, sétánnyal, az ikonikus, 1922-ben épült körhintával, csodálatos kilátással Manhattenre - a Brooklyn-híd tövében a legvonzóbb szabadidős célponttá is vált az új business- és lakópark mellett.



Empires stores,
(jobbra)
tervező: S9 architecture,
fotó: Patrick Donahue,
forrás: ArchDaily







St Anne's warehouse színház,
(alsó három kép)
tervező: Marvel Design,
fotó: David Sundberg,
forrás: Marvel Design

Domino sugarfactory

Az 1856-ban épült cukorfinomító 2004-ben zárta be kapuit. A teljesen átalakuló épület 2023-ban nyílt meg újra, immár 15 emeletes irodaépületként. Az érdekesség ebben a projektben, hogy nemcsak az ikonikos Hudson-parti épület, hanem a teljes környék átalakult; csodálatos vízparti rekreációs és szabadidős park épült az épület előtt, amely 20 évvel ezelőtt még masszívan ipari terület volt. Nyilván sokkal drágább volt megvalósítani mindezt, mint újat építeni, de az átfogó kerület- és területfejlesztés hosszútávon teremt értéket, amelynek kulturális hozadékai is vannak. Horgonyponttá, „brand-elemmé" lett a korábbi gyárépület, amelyhez igazodnak és kötődnek az emberek. (A város egyik legjobb parkja és játszótere is itt található.)





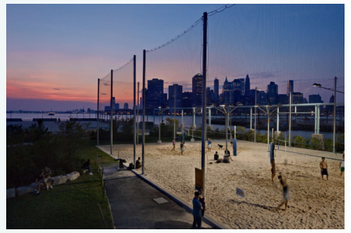


Domino sugar refinery,
design: PAU,
fotó: Max Touhey, Barrett Doherty, Daniel Levin,
forrás: PAU, AIA

Brooklyn Bridge Park

New York nagyon sokat változott az elmúlt évtized során. Hatalmas erőkkel alakítják át a városvezetők emberközpontú, szerethető, környezettudatos várossá, ahol az emberek szeretnek élni, lakni, dolgozni, kikapcsolódni. A hatalmas, értéktelen, szennyező vízparti iparterületeket mostanra mind élettel teli, zöld, parkokkal átszőtt területekké alakí-tották, amelyek így képesek keretet adni nagyléptékű ingatlanfejlesztéseknek is.

- office - hotel convasions
- retail to last mile industrial
- de-densification office & hotel use





Brooklyn bridge park,
forrás: Michael Van Valkenburgh Associates Inc



Hedonista fenntarthatóság és építészet

"The sustainable city or sustainable building is not only the right thing to do for the environment, but it's also the much more enjoyable and desirable thing to do for the people that live with it and around it."

Bjarke Ingels

BAD - Copenhagen Harbour Bath,
tervező: BIG - Bjarke Ingels Group, JDS-Julien De Smedt Architects,
fotó: Claus Løgstrup,
forrás: www.divisare.com

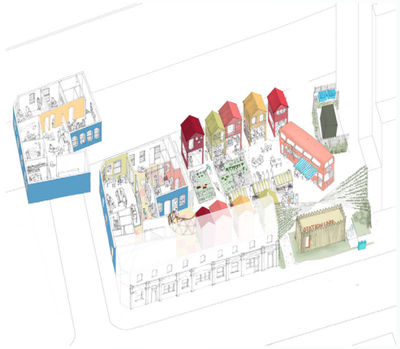
Izgalmas megközelítés a hedonista építészet gondolata. A fogalom Bjarke Ingels nevéhez fűződik aki rájött, hogy a mostanra mindenre kötelezően ráöntött fenntarthatóság rosszízű szósza helyett az öröm és az élvezet felől is megközelíthetjük a környezettudatos létezés, beleértve az építészet kérdéskörét. A fenntarthatóság eszményképe sokak számára egyet jelent a lemondással teli életformával, mely nem sok örömöt tartogat. Nem szükséges azonban, hogy a teljes ökoszisztéma megmentését szem előtt tartva, fogösszeszorítva, a kényelemről lemondva éljünk. Mindez lehet élvezetes folyamat is! Létezik olyan kombináció, ahol a kötelező funkciókat örömet szerző elemekkel kombinálva, a tervezési program optimalizálásával magát a fenntartható életformát örömtelivé téve olyan épületek jöhetnek létre, amelyek egy örömteli és egyúttal fenntartható városi létforma pionírjai. Ebben az összefüggésben a hedonizmus az élvezetes életet jelenti, amely az ökoszisztémával összhangban zajlik.

A BIG filozófiájában a hedonizmus szorosan kapcsolódik a fenntarthatósághoz, és a vállalat átfogó céljának, a „Think Big"-nek egyik alapvető szempontját képezi. Ez a cél olyan projekteket foglal magában, amelyek a társadalmi problémákkal foglalkoznak, miközben az élvezetet és a szórakozást helyezik előtérbe. A BIG olyan irodákat és infrastruktúrákat tervez, amelyek elősegítik a boldogságot és a jólétet a felhasználók körében. A fenntarthatósági elvekkel összhangban a hedonizmus olyan projektekben ölt testet, amelyek nem károsítják a bolygót és örömtelivé teszik a városban való létezést; akár egy strand formájában a koppenhágai öblön, vagy egy sípályában egy hőerőmű tetején. Ahogy Bjarke Ingels hangsúlyozza, az óceánok olyan mértékű szennyezése, hogy azok úszásra alkalmatlanná válnak nem erény. A kerékpározás a városon át viszont örömet jelent azzal ellentétben, hogy a dugóban ragadva egy autóban ülnénk.

A koncepciót először a koppenhágai kikötőre telepített fürdő építése során dolgozták ki. A tiszta, biztonságos kikötő és a vízhez való hozzáférés alapvetően környezetvédelmi szempontból vált szükségessé, ám a megtisztult víz adta lehetőséget kihasználva a strand a koppenhágai lakosok általános életminőségét is nagymértékben javította. A két cél erősítette egymást, mostanra a fürdő a dán főváros ikonikus építménye lett. Szerencsére volt alkalmam kipróbálni ezt az „intézményt"; valóban fantasztikus érzés a város közepén megmártózni a tengervízben.

Építészet az egyéni és közösségi jóllét szolgálatában (Közösségtudatos tervezés)

universal design





Blue house yards,
forrás: Jan Kettein Architects

A jóléti társadalomban lehetőségünk nyílik arra, hogy az életminőség javulása az egész társadalmat érintő közös üggyé váljon, amelyhez a hozzáférést mindenki számára egyenlő arányban kell biztosítani. A tervezői világban lassan alapelvvé válik az akadálymentességen túlmutató egyetemes tervezés (Universal Design) szemlélete is.

Az univerzális tervezés olyan termékek létrehozására vonatkozik, amelyek a sokféle képességgel és eltérő jellemzőkkel (kor, nem, mentális különbözőségek) rendelkező emberek számára, ideértve a fogyatékkal élőket is, egyaránt hozzáférhetőek, használhatók és akadálymentesek. Az épületek kialakítása során tehát senkit sem érhet az életminőségét negatívan befolyásoló tényező. Igyekeznünk kell mindenki számára olyan körülményeket biztosítani, amelyek lehetővé teszik az összes olyan tevékenység elvégzését és szolgáltatás hozzáférhetőségét (Accessibility), amelyek az épület többi használója számára is rendelkezésre állnak (inkluzivitás)

A tervezési folyamat során nemcsak a fogyatékkal vagy függőséggel élők, a hajléktalanok, a bevándorlók, a mélyszegények, hanem kiemelten a gyerekek, a fiatalok és az idősek szempontjait is figyelembe kell venni.[151]

[151] **Ld. Government Offices of Sweden. Ministry of Culture (2018). Policy for Design Living Environment. Elander**s https://government.se/contentassets/c008469d86b848f3918a1efcd7d7fb2f/policy-for-designed-living-environment.pdf

9. rész

Átmeneti hasznosítás

(placemaking, site activation)

Margitutcakilenc szabadtéri közösségi tér
fotó: a Szerző saját fotója

Ebben a részben arra keresem a választ, hogyan segítheti a funkcióvesztett terek rövidtávú hasznosítása a hosszútávú fejlesztést, illetve mire lehet alkalmas egy üres telek?

Saját élmények, tapasztalatok
– előzmény

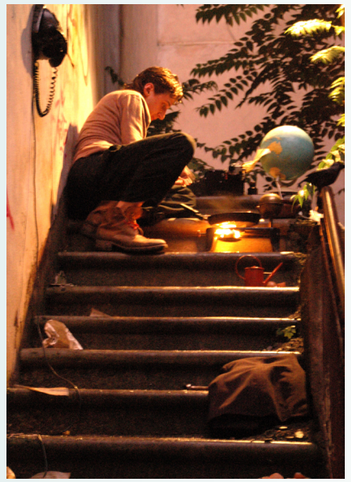
Ha visszatekintek, észre kell vennem, hogy mindig is a feleslegessé vált, elromlott, megüresedett tárgyak, helyek, épületek megmentése foglalkoztatott. Egy idő után ez a fajta figyelem az épületekre koncentrálódott. 2003-ban részem lehetett egy különleges minifesztiválban, melyet Budapest legelegánsabb villanegyedében egy bontásra ítélt házban, a bontás előtti 3 napban rendeztek. A nappaliban a kandalló előtt koncetek, a spájzban fotókiállítás, a különböző szobákban installációk, performanszok voltak láthatóak. Végzetesen megérintett a hely múltjának, történetének, a művészetnek és az újszerű épülethasznosításnak az összefonódása. Azóta sok év telt el, de a téma nem eresztett, lényegileg mindvégig ugyanaz foglalkoztatott; megmenteni a „történetet" rejtő helyet és új értelmet adni létezésének. A városképet úgy értelmezem, mint egy térbeli történetet, amelyet elolvashatok. Kedvenc történeteim az elhagyott épületek, üres telkek, az építőipar maradványai. Szenvedélyem, hogy visszaadjam az életet ezeknek a helyeknek, és a kreativitás, a művészet és az építészet eszköztárával életre keltsem őket. Ezek a terek üres lapok, amelyekre szabadon írhatok bármit.

Minden diplomamunkámnak és szakdolgozatomnak ez volt a témája. Először építészként MA diplomáztam a MOMÉn 2005-ben. Diplomamunkám egy üresen álló csarnoképület revitalizációja volt kulturális tartalommal. Szakdolgozatom témája is ehhez kapcsolódott, címe a Squat! volt.

Hozzánk akkoriban ért el ez a fogalom (squatting), egyre többen foglaltak el üres épületeket. A jelenség nagyon érdekelt, Dániába, majd Berlinbe utaztam, ahol nagy hagyománya volt már az üres házak legálissá tett elfoglalásának. Több ilyen helyet meglátogattam, nagy hatással voltak rám a benne élők történetei, tapasztalatai. Nagyon érdekelt egy ilyen épületben létrejövő közösség működése, fenntartása, a kihasználatlan épületállomány kreatív módon történő felhasználása és ennek egy adott közösség életére való hatása.

Miután elvégeztem az egyetemet, úgy éreztem, szívesen foglalkoznék díszlettervezéssel. A prágai Színházművészeti egyetemen (DAMU, ahol MA diplomát szereztem díszlettervezőként) ismerkedtem meg a site-specific theatre fogalmával, mely lenyűgözött. Kapcsolatba léptem egy színtársulattal (Krepsko), akikkel egy romos, belvárosi foghíjtelken hoztunk létre előadásokat (ez volt diplomamunkám is egyben), majd ezt Budapesten és Lengyelországban is bemutattuk. Közös performanszaink lényege a valódi helyszínspecifikusság volt; a történetek szó szerint a helyszínből nőttek ki, a jelmezek, kellékek is mind a helyhez kötődtek. Nagyon izgalmas volt megtapasztalni azt a fajta munkamódszert, amit a rendezőtől, Linnea Happonen-től tanultam; használni mindent és mindenkit, aki részt vesz az előadás létrehozásában, magát a helyszínt is! Nagy élmény volt megtapasztalni, hogy a színház, a művészet egészen kisméretű megnyilvánulásával képes romos és elhagyatott városi tereket újjáéleszteni és örömet szerezni a résztvevőknek. Az előadások után pedig egy megtisztított, újra élhető tér maradt utánunk. Ez az a gondokodásmód, amelyet később továbbvittem építészeti munkáimba is és ez az az alap, amelyre a számomra vonzó tervezői attitűdöt is építem.

Vegetable growing for amourteurs című előadás képei a prágai és budapesti előadásokról,
társulat: Krepsko,
rendező: Linnea Happonen,
fotók: Dömölky Dániel















Egy ideig hittem abban, hogy ezek az előadások önmagukban képesek egy helyszín, akár egész városrészek fejlesztésére. Azonban rá kellett jönnöm, hogy az igazi változást több irányból, több szereplővel lehet csak elérni. Tágabbra kell nyitni a lehetőségek spektrumát - társadalmi, szociológiai, városüzemeltetési és befektetői szempontokat is figyelembe kell venni egy hely újraértelemzésénél.

Prágai tanulmányaim után hazaköltöztem Budapestre. Itt nemzetközi nagyjátékfilmekben kezdtem assistant art directorként, nagyobb színházi produkciókban assistant stage designerként dolgozni. Mivel hiányzott a személyes érdeklődésem kielégítése, továbbra is romos helyek és a bennük rejlő lehetőség után kutattam. Ráakadtam egyre, mely különösen érdekes volt, ezért átmásztam a kerítésén, majd megkerestem a tulajdonost. A TÁP színházzal a romok tetején, az elvadult kertben helyszínspecifikus (site-specific) előadást hoztunk létre. Az előadásban táncosok, színészek és egyetemisták vettek részt (díszlettervezők, médiaművészek, grafikusok). Az előadásnak nagy sikere volt és sok tanulsága. A folyamat során a tulajdonossal máig tartó jó viszony alakult ki, aki megkért - látva elszántságomat -, hogy találjak ki egy hasznosítási módot a telekre, mert neki csak a fizető parkoló jutott eszébe. Az elképzelés egy olyan szabadtéri közösségi tér volt, ahol együtt, egymással összefüggésben működve megtalálható bár, kisebb kézműves boltok, közösségi konyha és kert, valamint a tetők, fák alatt kerthelyiség, kertmozi és kis színpad a különféle fellépőknek. A tervezéshez megkerestem régi egyetemi csoporttársaimat, így jött létre irodánk, a Blokk építészműhely, ahol azóta is dolgozom.



Megjegyzem különös: miért éppen a város közepén? című előadás
a Margit utca 9. szám alatt,
társulat: TÁP színház és alkotók minden művészeti egyetemről,
rendező: Vajdai Vilmos,
fotók: Bujnovszky Tamás







Margitutcakilenc

2013-ban megnyílt a hely (margitutcakilnec, mar9it) és hamar nagyon népszerű lett, mert az emberek nagyon élvezték, hogy a belvárostól nem messze egy vidéki kerthelyiségbe léphetnek. Hároméves működése alatt a hely rengeteg esküvő, minifesztivál, koncert helyszíne volt. A működtetésben én is részt vettem; arculatot terveztem, programokat szerveztem, a kollégáimmal sajátkezűleg öntöttük betonból a mosdókat, stb.

Eredeti tervünk egy rendkívül komplex, többfunkciós tér volt (különleges szálláshelyekkel a kertben, közösségi kert, kertmozi, esküvőhelyszín, közösségi konyha, bolt, kocsma, mind összefüggő, egymást segítő és kiszolgáló funkció), mely jóval nagyobb közönséget vonzott volna és több bevételt is hozott volna. Végülis egy szabadtéri közösségi hely nyílt a megújult telken, ami egyszerre volt kocsma, bolt és rendezvényhelyszín. Népszerű és szerethető helyet sikerült létrehoznunk, amely különleges helyen állt és az adottságai is különlegesek voltak. A oda érkezők úgy léptek be a kapun, hogy hátrahagyhatták a városi forgatagot és beléptek egy falusi kertbe (sokan balatonfelvidékinek mondták), egy igazi kerthelyiségbe, amiből mára szinte egy sem maradt. Egy idő után az odajárók megismerték egymást, a vendégeken észlelhető volt egyfajta felszabadulás, amit máshol nem tapasztaltam. Ez a szeretetteljes légkör, otthonosság az, amit szeretnék továbbvinni újabb helyszínekre.

Néhány év után a tulajdonos úgy döntött, hogy apartmanházat épít a közösségi tér helyére - ezt is irodánk tervezte. A tervezés után a kivitelezés vezetésében is részt vettünk, valamint egyes lakások belsőépítészeti terveit is elkészítettük. Így egy nagyívű ingatlanfejlesztési történet részese lehettem, rengeteg, sokféle tapasztalatot szereztem az összes kapcsolódó szakterületen.





Margitutcakilenc









Átmeneti hasznosítás

A kreatív módon, közösség- és városmegújító céllal történő felhasználás egyúttal új művészeti és ingatlanfeljesztési platformok létrehozását is jelenti.

Az Új építészeti kontextusok az építészeti átalakítás és újjáépítés koncepcióit a végletekig feszegeti, megkérdőjelezve az adaptív újrahasználat, a beépítés, a fejlesztés és a megőrzés hagyományos fogalmait.

Az a vékony határmezsgye foglalkoztat, ahol a telek Hellyé válik, a falak Térré, ahol bármi megtörténhet. Elhagyatott, feledésbe merülő terek, ahol immár lehetségessé válnak találkozások, beszélgetések, valami meghökkentő jelenségnek, előadásnak az átélése, mindeközben a háttérben zajlik a „megtérülés", termelődik elegendő anyagi háttér is a megvalósításhoz. Kapcsolatok jönnek létre a megvalósítás szereplői, közösségek épülnek. Bizonyítottá válik, hogy élni jó.

Sok neve van az építészet területén ennek a vékony határterületnek; átmeneti, ideiglenes, befejezetlen építészet. Ez az építészetnek az a területe, ahol rövid idő alatt sokmindent kipróbálhat és megvalósíthat az ember. Látványos, gyors eredményeket lehet elérni tágabb közönség megszólításával, akár bevonásával. Az Ügy megvalósulása után mintha mi sem történt volna, a tér visszasimul abba az állapotba, ahonnan jött, vagy előkészíti a változás következő fázisát.

Ez az építészet nem csak betonból, acélból stb. épül, hanem lelkesedésből, elhivatottságból, a többi élőlényre való odafigyelésből, összefogásból.

A tereket megtermékenyítő aktivista építész amellett, hogy új közösségi-kulturális-forprofit helyeket hoz létre, lehetőséget ad akár fontos ügyek bemutatására és eljuttatására minél szélesebb nyilvánossághoz. Az aktivista építész összeköti a szálakat a különböző szereplők között, beleveti magát a megvalósításba akár saját kézzel, erővel. Anyagi és emberi erőforrást keres a megvalósításhoz, szervez, tervez.

Miért fontos a már megépült ingatlanállománnyal való törődés? Ráadásul a hagyományosnál bonyolultabb úton; befektetőket, alternatív hasznosítási módokat keresve, ügyelve az emberi és a természeti környezet igényeire. Legfontosabb indok talán az értékteremtés, értéknövelés, de ott van a társadalmasítás, közösségteremtés is fontos. A környezeti szempontok maguktól értetődnek, hiszen a bontás és építés kiiktatásával, a helyben található anyagok hasznosításával, kiegészítésével jelentősen csökken a projekt karbon-lábnyoma. Kisebb energiabefektetéssel, kevesebb építéssel nagyobb eredményt lehet elérni.

Hogyan lehetnek az élettelenné lett városi terek a kultúra melegágyai, a közösség létrejöttének katalizátorai, kezdeményezések helyszínei stb.? Az időszakos és flexibilis építészet izgalmas lehetőségeket tartogat a maradandó és időtlen, hosszútávban gondolkozó építészettel szemben.

A nehézség - mint minden ingatlanhasznsosítós üggyel kapcsolatban - a megfelelő anyagi háttér előteremtése. Kisebb, egyszeri alkalommal megtörténő „jelenségek" esetében a pályázat a legegyszerűbb és magától értetődő megoldás. Ha azonban egy adott épület fejlesztése a cél, az építkezés előtt érdekes lehet a telek, vagy a tervezett átalakítás népszerűsítése, újrapozicionálása, ebben az esetben is izgalmas megoldást nyújthat az átmeneti hasznosítás. A befektető számára ezesetben az értéknövelés és a leendő felhasználók tájékoztatása, a közösségek megszólítása a cél.

A kultúra ereje a városfejlesztésben

Színház

Első kísérleteim elhagyatott telkek hasznosításával kapcsolatban a színház világában történtek. Nagy élmény volt sajátkezűleg változást elérni egy kis szelet városban, létrehozni egy térbeli műalkotást egy alkotó közösséggel, amit aztán mások is átélhettek, megszerettek, sőt azóta is emlegetnek. Mindegyik helyszínspecifikus alkotásunk magából a helyszínből nőtt ki, így lettek a Vegetable growing for amourteurs a Krepskoval Prágában és Budapesten, a Megjegyzem különös, miért éppen a város közepén a TÁP színházzal a Margitutcában, majd a Hangkert Józsefvárosban, a Tolnai közösségi kertben. Ez utóbbi egy MOMÉs kurzus eredménye volt, ahol hangtájat „építettünk" Hajnóczy Csaba csapatával. A két első darab a romos telken áthaladva, megpihenve tárult fel a telken talált elemeket felhasználva, azokat kibontva, továbbgondolva. Az ilyen típusú előadások közelebb vannak a költészethez, mint a klasszikus színházhoz. Az ember a bőrén érzi a történetet, amit testközelből átél - izgalmas, hogy ez az élmény tulajdonképpen bárhol megszülethet a városban, bármilyen hely alkalmassá tehető egy művészi élmény átadására.

Csáki Judit megérezte, mi az a „Több", amit az előadással szerettünk volna megjeleníteni; így írt a TÁP színházzal közös előadásunkról: „...színházteremtő est, amely voltaképp keletkezéstörténet, más szempontból szembeszegülés a pusztulással, megint más szempontból színházi dacreakció: csak azért is."

Az elmúlt két év egyik legizgalmasabb kulturális rendezvénye az Inota fesztivál - amelyet az Inotai erőműben rendeztek. A „minden érzékszervre ható buli egy posztapokaliptikus világban" zajlott; az erőmű évek óta nem működik, hatalmas épületállománya kallódik. Régóta keresnek megyei szinten megoldást a hasznosítására, végül 2023-ban a Veszprém EKF program keretein belül nemcsak egy fantasztikusan látványos és Magyarországon újszerű fesztivál valósult meg, hanem konferencia is a témában.

Inota festival
forrás: We love Balaton





New Yorkban lehetőségem nyílt átélni a Sleep no more című előadást. Fantasztikus élmény volt átélni egy olyan jelenséget, ahol az épülethasznosítás, a színház és a profitorientált szemléletmód eredményeként egy hihetetlenül izgalmas színházi élmény jött létre. Az üresen álló épület egészét egy történetnek rendezték be fantasztikusan gazdagon, minden szoba egy jelenet helyszíne volt. A közönség az épületben bolyongva találkozott a táncosokkal, akik időnként találkoztak, így haladtunk jelenetről-jelenetre. Ez a típusú „hasznosítás" nemcsak kulturális élmény, hanem gazdaságilag is érdekes, hiszen 2013 óta hetente háromszor teltházasak az előadások, amely valójában egy Broadway darab. Elgondolkodtató perspektíva azoknak, akik alternatív épülethasznosításban gondolkoznak.







Sleep no more
forrás: Jenny Weimbloom

Szállás és vendéglátás
CPH village

A mobil elemekből konténerekből épült diákvárost évről-évre más helyszínen lehet felépíteni. Létrehozóinak nem titkolt célja, hogy a „falu" felállításával időről időre egy használaton kívül esett ipari területre visznek életet, teremtenek élő közösséget. Az új helyszínen akár 1 nap alatt fel lehet építeni az új szálláshelyet, tehát gyorsan és jól adaptálható bárhová a városban. Mivel a célközönség is jól meghatározott - diákok -, a szállás kialakítása arányban áll az igényekkel és valószínűleg nincs gond a jelentkezők számával sem.

A CPH vilage esetében jóelőre kidolgozták a bekerülési költség és az elvárt bevétel arányát tehát eleve úgy építették meg a lakóegységeket, hogy idővel a célközönség ki is termelje a hasznot. Ezek a „falvak" nem csupán alvóhelyek, hanem közösségi terek, ahol jó lenni, találkozni, emellett „cool" dolog egy rakparton élni egy design-konténerben.

Izgalmas és vonzó dolog tengerparton, egy dokkban, egy konténerházban élni hozzánk hasonló egytemistákból álló kommunában, ahol azon túl, hogy a koppenhágai bérleti díjaknál 30%-kal olcsóbbak a bérleti díjak, nem kell elhagyni a „falut", ha élményekre, fodrászra, a bevásárlásra van szüksége a lakóknak, akik helyben mindent megkapnak, bicikllivel közlekedhetek. Az itt élők egy kialakulóban lévő, fenntartható városi létforma pionírjai. Honlapjukon jól láthatóan feltűntették a leendő lakók számára biztosított, általuk felkínált értékeket, melyeket érdemes lenne átemelnünk sok hazai szállás- és közösségi helyre (save money, commute less, enjoy nature, village services, weekly events, be a pioneer). Látszik tehát, hogy nagyon jól meghatározott értékeket közvetítenek nagyon jól meghatározott célcsoport számára. A honlapjuk alapján úgy tűnik, az eddig felépült lakóegységek tele megteltek, újabbak építését tervezik.





CPH village mobil diákszálló újrahasznosított konténerekből,
tervező: Effekt arkitekter,
fotó: Astrid Maria Rasmussen, Andreas Raun,
forrás: Argency

Magasabb szintű üzenet közvetítése a nagyobb nyilvánosság felé
Taktikai urbanizmus

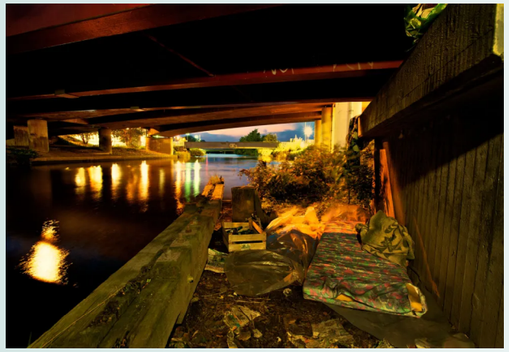
Egy üres telek hasznosításának, egyúttal a legmagasabb társadalmi, művészi és környezeti értékek közvetítésének egyik legszebb példája Dénes Ágnes legismertebb műve, a Búzamező – Konfrontáció (Wheatfield – A Confrontation) című munkája. A gondolat pofonegyszerű, de a helyszín és az üzenet döbbenetesen erőssé teszi azt a jelenséget, amit ez a magyar művésznő New Yorkban néhány hónap alatt létrehozott. Ágnes munkái ökológiai, kulturális és társadalmi tematikákat dolgoznak fel gyakran monumentális léptékben. A Wheatfiled keretein belül 1982-ben New York-ban, egy közel hektárnyi területen Manhattan déli részén, a Wall Street és a World Trade Center tornyainak szomszédságában, egy törmeléklerakó helyét kitisztította, 200 teherautónyi földet szállíttatott a területre búzát vetett, hónapokig gondozta, majd learatta a többmázsányi gabonatermést. Ezt pedig eljuttatta 28 városba, a rászorulóknak. Ezzel a munkájával a globális emberi értékek jelentőségét hangsúlyozta és az elhibázott társadalmi, gazdasági prioritásokra hívta fel a figyelmet – bemutatta egyben, mire lehet használni egy városi prérit.

Dénes Ágnes Búzamező – Konfrontáció
(Wheatfield – A Confrontation),
forrás: Image Breakdown



A göteborgi Faktum hotel egyben hajléktalanokat segítő szervezet. A „hotel" létrehozása tulajdonképpen csak virtuális felületen történt meg, honlapja létrehozása és a hozzá tartozó alapítvány működtetése a feladat mindössze.

A Faktum Hotel létrehozóinak sikerült nagyon jó irányból megközelíteni a hajléktalanság problémáját. Honlapjuk rendkívül igényes, a bérelhető szálláshelyekről készült fotók és a leírások egy valódi hotel webes felületét idézik. A szállásfoglalással valójában adományt küldünk e göteborgi hajléktalanoknak, azoknak az embereknek, akiket immár jóval közelebbről ismerünk, mintha csak elmegyünk mellettük az utcán; betekintést nyerünk életükbe, láthatjuk, hol kénytelenek élni ezek az emberek. A szervezők úgy hoznak közel az embrekhez egy nagyon is létező problémát, ami mellett nap, mint nap elmennek, hogy nem lesz rossz szájízünk, nem lesz idegesítő, nem tolakodó a problémával való szembesülés, sokkal inkább az együttérzést ébresztik fel az emberekekben. A „hotel" weboldalán valóban lehet szállást foglalni, ez adományként jut el a rászorultaknak, akiknek a képeken látható szálláshely valóság.

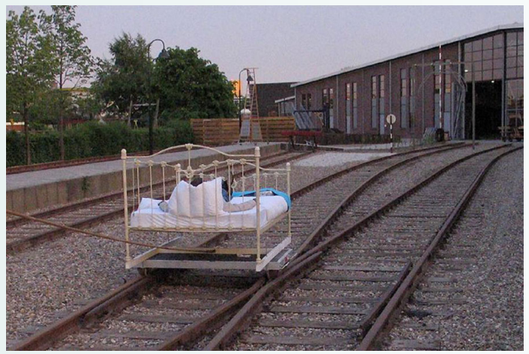




Dries Verhoeven színdarabjai, vagy a Faktum Hotel szálláshelyei nemcsak egy rendkívül igényes honlapon keresztül ismerhetőek meg, de az általuk közvetített üzenet nagyon egyértelműen és könnyen eljut a résztvevőkhöz - akik mind hétköznapi városi tereket járva élhetik át a transzformációt.

Faktum-Hotel
(felső két kép)
fotó és forrás: Håkan Ludwigson





Egy üres telek, vagy épület átmeneti hasznosítása kiváló módja lehet a figyelemfelkeltésnek, egy fontos ügy széles körben való terjesztésének, népszerűsítésének. Lehetőség megfogalmazni valamit, ami fontos, amivel nem értünk egyet, vagy egyszerűen hiányzik az életünkből. Ezeken a rendezvényeken keresztül rezonálni lehet a világban történő eseményekre, jelenségekre, felhívják a figyelmet egy-egy politikai, közéleti, ökológiai, társadalmi jelenségre.

Akiket érdekelnek az ilyen jellegű események, azokat mélyen érdeklik, jobban elköteleződnek az adott Ügy iránt. Növeli az elköteleződést és a csoporthoz való tartozás vágyát, ha az adott hely, vagy esemény kapcsolódik egy helyi, vagy globális problémával és erre próbál megoldást találni.

Dries Verhoeven alkotásai,
(alsó két kép)
Niemansland és Sporenonzendoek,
forrás és fotó: Dries Verhoeven

Interboro

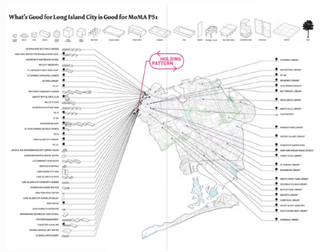
Az időszakosságra, az újrahasznosításra, a közösségépítésre és – bevonásra nagyon szép példákat találhatunk az Interboro munkái között. Óriási élmény volt számomra, hogy az egyik alapítótaggal, Daniel D'Oca-val élőben is beszélhettem New York-i irodájukban. Az egyik legfontosabb tervezési szempontjuk az adott installáció utóélete; már a munkafolyamat legelején bevonják azokat, akik a projekt végén megkapják az installáció elemeit. Ezzel a projekt során képződő hulladék mennyiségét is nullára redukálják.



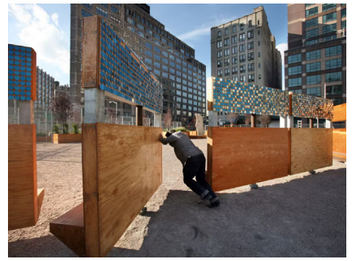
Lentspace,
(felső három kép)
tervező: Interboro,
forrás: Interboro

Commonplace,
(középső két kép)
tervező: Interboro,
forrás: Interboro

Holding pattern,
(alsó három kép)
tervező: Interboro,
forrás: Interboro







A LentSpace 2009 és 2011 között létezett New York SoHo negyedében. A megbízó Manhattan-alsó Kulturális Testülete (Lower Manhattan Cultural Council) volt, a helyszín pedig egy magántulajdonban lévő terület volt, melyet egy időre megnyitottak a városlakók előtt. Időszakosan élettel (parkkal, padokkal, fákkal) töltöttek meg egy egyébként üres teret, kihasználva a lehetőséget, amíg az várt a hasznosítására.





A Commonplace installáció a Velencei Építészeti Biennálé amerikai pavilonjának udvarán épült 2012-ben. A felhasznált elemek eleve újrahasznosítottak voltak, hiszen a tejes talapzatot Velence városától kapták (a platók ideiglenes járdaként szolgálnak, ha megemelkedik a csatornák vízszintje), az ezeket tartó acél elemeket úgyszintén. Az összes elemet az installáció elbontása után visszakapta a város. Az újonnan készült elemek olyan, nagyon egyszerű, piros ülőkék voltak, melyeket különböző igények szerint bárhogy el lehetett rendezni. Ezeket az ülőkéket később különböző velencei iskolák kapták meg. Az installáció egy nagy nappaliként működött, ahol az emberek megpihentettek a kiállítás (vizuális) forgataga közepette. A „barter" és az újrahasznosítás tehát a projekt fontos elemei voltak.





A Holding Pattern 2011-ben volt a MoMA PS1 Young Architect Programjának díjnyertese. A MoMA Queens-ben (New York) minden évben pályázatot hirdet fiatal építészeknek, hogy az egész nyáron át tartó Warm Up nevű koncertsorozatához installációt tervezzen, mely tartalmaz ülőalkalmatosságokat, árnyékolót és egy vizes elemet. Közel

6000 látogató fordul meg 3 hónap alatt szombatonként ezeken a rendezvényeken. Az Interboro egy olyan installációt tervezett, mely célzottan erősítette az összeköttetést a Warm Up fesztivál és környezete között azzal, hogy biztosította a teljes installáció továbbélését a különböző környező intézményekben. Ezzel tulajdonképpen az összes „eszközt" csak ideiglenesen tárolták a helyszínen, amíg az új tulajdonosok meg nem kapták azokat. A tervezési folyamat azzal kezdődött, hogy az Interboro tagjai megkeresték a környező iskolákat, idősek klubját, könyvtárakat és postát, majd az ezeken a helyeken felmerülő tárgyi igényekből összeállítottak egy listát, ebből pedig kiválogatták azokat, melyek a MoMA rendezvényére is szükségesek voltak. A rendezvény végén szétosztották az eszközöket; 50 szervezet összesen 79 elemet és 84 fát kapott. Ezzel a tervezési folyamattal az Interboronak nemcsak hogy sikerült kiterjeszteni a közönséget, és a programok összetételét, növelték a rendelkezésre álló költségvetést (hiszen a megkeresett szervezetek is adtak támogatást a projekthez), meghosszabbították az installáció élettartamát (hiszen a szervezetek azóta is használják a kapott elemeket). Ráadásul, mivel a különböző szervezetek be voltak vonva az installáció létrehozásában, érdekeltek voltak a fesztivál létrejöttében, növelték a látogatók számát és a környék lakói is nagyobb érdeklődéssel követték az eseményeket.

Placemaking and activation

„Az emberek az építészetben találkoznak"–állítja Kazuyo Sejima, rámutatva, hogy az épített környezet elemei nagymértékben hatnak a többi emberhez való viszonyunkra. A helyteremtés (Placemaking) eszköztárát használva – például egy sivár utcában kültéri bútorok vagy pavilonok elhelyezésével – élettel tölthetjük meg a kihasználatlan tereket, ezáltal erősíthetjük a közösséget és biztonságosabbá tehetjük a környezetet

A terek „hellyé" változtatása (Placemaking) az önszerveződő kezdeményezésekre használt fogalom. Kisebb-nagyobb gyakorlat a városfejlesztésben, amely a helyi közösségek számára is értéket teremtő, nyilvános terek létrehozására és fenntartására vonatkozik. Bár Magyarországon a kifejezés kevéssé ismert, az elmúlt években több olyan projekt is napvilágot látott, amely a placemaking gyakorlatára épül. Legismertebbek talán a Valyo Egyesület munkái, amelyek az elmúlt évek során egyre nagyobb léptékben, egyre több embert vonzottak. Duna-parti rendezvényeik fantasztikus élményt adnak, a római-parti szabadstrand is hihetetlen jó ügy. A Szabihíd is nagyon izgalmas rendezvény, méltán egyre népszerűbb. Józsefváros, a Rév8 sokszor használja a taktikai urbanizmus, a placemaking eszköztárát.





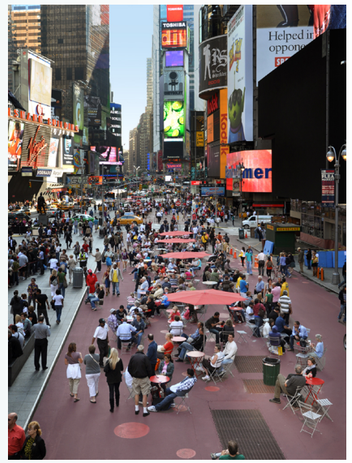
Valyo rakpart,
forrás: Valyo

Bacsó Béla út megnyitása,
tervező, forrás: Rév8



Egyik legizgalmasabb külföldi példa a Times Square átalakulása. A megvalósítást óriási kétség és lamentálás előzte meg, ugyanis a tér New York egyik legforgalamasabb közlekedési csomópontja volt, ahol minden nap autók és emberek ezrei hat sávon közlekedtek. Mindezt egy huszárvágással alakították át (aktiválták) közösségi agórává, amely ha lehet, még népszerűbbé tette a nagy múltú teret. A tér egy részét teljesen elzárták az autóforgalom elől, ahová egy lelátót telepítettek.





A Times square átalakulása,
forrás: Department of Transport NYC

Pop-up, rövidtávú hasznosítás

A pop-up jellegű intervenciók azért izgalmasak, mert olyan különleges élményt adnak, amelyek egyszeri és megismételhetetlenek. A kiváltságosság érzését adják a résztvevőknek és azt az élményt, hogy valami olyasmiben volt részük, amiben rajtuk kívül senkinek. Növeli a különlegesség élményét, hogy az adott esemény csak egyszer valósul meg ott és úgy, ahogy azt a vendégek átélik. Ez a helyszínspecifikusság lényege.

Egyre nehezebb azonban újat mutatni az embereknek ezen a téren (is). Mégis ez a típusú rendezvény mindig érdekes marad, hiszen mindig más a helyszín és megismételhetetlen az, ami ott történik.

Az élmény tehát olyan nem kézzelfogható elemekből tevődik össze, mint különlegesség, közösség és hír. Az emberek általában szeretnek részesei lenni egy megismételhetetlen eseménynek és erről mesélnek is másoknak. Ezek az események jól hirdethetőek és terjeszthetőek. Ahhoz viszont, hogy a fent leírt elemek létrejöhessenek, jól körülhatárolható üzenettel és tartalommal kell rendelkeznie az adott eseménynek.

Rendkívül jó példákat találhatunk világszerte az ilyen jellegű vándorló programhelyszín-installáció- urbanisztikai laboratórium tematikában. Az alábbiakban felsorolt példák azért fontosak, mert olyan elemekből állnak, melyeket szeretnék a saját elképzeléseim megvalósításába is integrálni.

A BMW Guggenheim Lab 2012 és 2016 között egymás után 3 helyszínen, New Yorkban, Berlinben és Mumbaiban épült fel. A Lab részben „urban think tank", részben közösségi központ és találkozóhely. Egy mobil laboratórium, amely azzal a céllal utazott a Föld körül, hogy felhívja a figyelmet a fontos urbanisztikai problémákra, kihívásokra és beszélgetést, ezáltal megoldást generáljon ezekre a világ városaiban.

A laboratórium támogatói a nevében szereplő óriáscégek, a helyek tervezői híres építészek, a programszervezők híres urbanisták. A programsorozat rendkívül hosszú és gazdag volt, rengeteg előadást, beszélgetést, konferenciát, workshopot, kiállítást, koncertet tartalmazott, ráadásul életre keltették az adott helyszínt és környékét. A helyszín, ahol megépült az adott városokban mindig problémás, elhanyagolt terület volt, működésével jelezve a megoldás lehetőségét.

A Lab kiindulópontja volt különböző vizsgálatoknak is, pl. Hogyan hat a városi tér a testünkre és a gondolatainkra. A rengeteg program felsorolhatatlan, szerencsére nagyon jó adatbázis épült ki a Lab működése során, mely online is elérhető - hasonlóan az én elképzelésemhez.

Úgy gondolom, a mi vándorló installációs helyszínünk a BMW Guggenheim Lab hagyományait folytatva, annak kistestvéreként, hasonló funkcióval mozogna Budapesten belül reagálva az itteni problémákra, összekötve az itteni alkotókat, érdeklődőket, életet vinne az adott helyszínre, ahol épp megjelenik.





BMW-Guggenheim Lab,
tervező és forrás: Atelier Bow-wow

A másik kedvenc példám az urbanisztikai szemléletformálás-oktatás-workshop tematikára a holland The city at eye level. Ez tulajdonképpen egy program, ami azért jött létre, hogy fejlessze a városi tereket, utcákat, közterületeket, javítsa a városi lét élményét világszerte. Tréningjeikkel és workshopjaikkal az a céljuk, hogy úgy fejlesszék a városokat, hogy a bennük lakóknak mutatnak utakat, hogyan lehetnek aktív „városfejlesztők" saját lakóhelyükön, hozzásegítik őket a környezetükben élőkkel és a többi aktív városalakítóval való kapcsolódásra és megmutatják, milyen utakon érhető el fejlődés, ezáltal boldogabb városok, boldogabb élőhelyek. Különböző közösségeknek, nagyob vállalatoknak, de egyes embereknek, iskoláknak, osztályoknak is tartanak foglalkozásokat. Ezeket meg lehet rendelni, illetve könyvük is jelent meg a témában.

A City at eye level program kidolgozói a Stipo nevű városfejlesztő csapat, akik már 30 éve különböző kisléptékű beavatkozásokkal dolgoznak az élhetőbb és boldogabb városok létrejöttéért.

A jelmondat:

"Become a public developer, place-maker or urban innovator!"

Négy fő témájuk: vonzóvá tenni a köztereket, szociális innováció a városban, fenntartható épületrekonstrukció/építés, koncepció és fejlesztési stratégiák kidolgozása.

Hasonlóan működik a Projects for Public Spaces is, talán kicsit nagyobb léptékben. Az 1975 óta, a világ több pontján működő szervezet célja elősegíteni, hogy az emberek közösen újragondolják és vizionálják a közterületeket, melyek minden közösség központjai. Erősítik a kapcsolatot az emberek és az általuk használt városi terek között, ezáltal elősegítik azt a közösségi folyamatot, mely során a lakók alakíthatják, ezáltal tökéletesíthetik a közös értékeiket és területeiket, élőhelyünket. Nem csak promotálják ezt a lehetőséget, hanem gyakorlati megoldásokat is mutatnak, terjesztenek, sőt az érdeklődőknek meg is tanítják ezeket. Ezzel a céllal dolgozták ki a Streets and places Action pack-et. Ebben lépésekre lebontva mutatják be, hogyan érhetünk el változást a lakóhelyünkön, hogyan javíthatjuk életkörülményeinket nem várva az önkormányzatra, hanem magunk elkezdve a változást. A csomagban kártyákon fogalommeghatározások (közös nyelv), víziómeghatározások szerepelnek - a már működő kezdeményezésekel való kapcsolódást elősegítve. Bemutatják, hogyan építsünk csapatot, hogyan találjuk meg a megfelelő embereket, hogyan lehetünk a változás előidézői, hogyan kommunikáljunk a hatóságokkal, kapcsolódjunk iskolákkal, hogyan építsük fel és tartsuk fent a változást.



Project for public spaces, Detroit beach,
forrás: Project for public spaces

A felsorolásból nem hiányozhat a Spontaneuos interventions / Design actions for the common good. Ez egy online példatár, ahol hihetetlen mennyiségű város-hacket találhatunk, ugyanitt kapcsolódhatunk az alkotókkal, egymással, naptárat találhatunk különböző, a témával kapcsolatos eseményekről. Dokumentálják azokat a beavatkozásokat, melyeket olyan designereknek köszönhetünk, akik saját kezükbe vették a problémás városi szituációk megoldását, új lehetőségeket és örömforrást teremtve ezzel a közösség számára. A projektek kulcsszavai közül néhány: ideiglenes, improvizált, gerilla, önkéntes, kéretlen, részvételi, DIY, opensource, stb.

Vannak magyar példák is, de nem nagyon működnek. Ilyen a Budapestdialog, amit a TérKöz pályázat részeként hozott létre a Főváros, illetve a Rögtön jövök program keretében kiépült adatbázis, ahol hihetetlen mennyiségű információ található az egyes üresen álló ingatlanokról.

Irodalomjegyzék

AAA „ECObox / Self-managed eco-urban network." Mohsen Mostafavi, Gareth Doherty. Ecological urbanism. Zürich: Lars Müller Publishers, 2016. 510.

A citizen's guide to the fascinating (though often complex) elements of the US tax system, Key Elements of the U.S. Tax System, What is the Low-Income Housing Tax Credit and how does it work? https://www.taxpolicycenter.org/briefing-book/what-low-income-housing-tax-credit-and-how-does-it-work, https://www.huduser.gov/portal/datasets/lihtc.html

Armborst, Tobias, Daniel D'Oca és Georgeen Theodore. „Architecture takes time." Architectural design (2016): 110-113.

Bagi László: A győztes első dolga nem az, hogy ünnepel, hanem elmegy a veszteshez, és fölmennek együtt a színpadra, 2024 06. 10., forrás: Forbes https://forbes.hu/uzlet/a-gyoztes-elso-dolga-nem-az-hogy-unnepel-hanem-elmegy-a-veszteshez-es-folmennek-egyutt-a-szinpadra/

Balázs, Mihály (2019). Közösségépítés: középpontban az alkotó. In Közösség és építészet. Műcsarnok Nemzeti Építészeti Szalon szöveggyűjtemény https://www.kozep.bme.hu/wp-content/uploads/2019/09/k%C3%B6z%C3%B6ss%C3%A9g-%C3%A9s-%C3%A9p%C3%ADt%C3%A9szet-sz%C3%B6veggy%C5%B1jtem%C3%A9ny_2019-M%C5%B1csarnok.pdf

Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten. A kataszter adatállományának frissítése és üzemeltetése. Készítette: Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. (2022. december), 5. oldal https://archiv.budapest.hu/Documents/Varostervezesi_Foosztaly/Barnamezos_teruletek_katasztere/Metodika.pdf

Beer, Saskia. „From citizen participation to real ownership / Driving the regeneration of Amsterdam's Amsel3 district." Architectural Design (2017): 58-63.

Branzi, Andrea. „For a post-environmentalism: Seven suggestions for a new Athens Charter." Mohsen

Bukovszki Viktor, Qingchang He: Természet-alapú megoldások az építészetben és a várostervezésben 1. rész: Természettel építeni – szükség vagy kötelesség? 2021 07. 15., forrás: Építészfórum https://epiteszforum.hu/termeszet-alapu-megoldasok-az-epiteszetben-es-a-varostervezesben-1-resz-termeszettel-epiteni--szukseg-vagy-kotelesseg

Catalytic capital investment as an enabler of afforable rental and cooperative housing in Central and South-Eastern Europe - Investor Report / 2023. Pósfai Zsuzsanna, Jelinek Csaba. Forrás: Periféria Központ https://www.periferiakozpont.hu/turelmes-toke-a-lakhatasban

Conversion meter, új eszköz a megüresedett irodaházak lakáscélú átalakítási potenciáljának felmérésére, Kutató-fejlesztő csoport: Real Estate Management (Architecture and the Built Environment), TU Delft https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid:d65acc39-ae13-449c-ba3c-6faf54cdb1de?collection=research

Cohen, Scott Preston, Naginski, Erika. „The return of nature." Mohsen Mostafavi, Garteth Doherty. Ecological urbanism. Zürich: Lars Müller Publishers, 2016. 136-137.

Cooperative city. dátum nélk. <https://cooperativecity.org/

Davos Declaration -Environment Eight criteria for a high-quality Baukultur–the whole story. (2021, p. 29). Swiss Federal Office of Culture.

Elemzésközpont, Mit jelent az impact investing?, 2022 08. 31. 113_Impact investing_graphic _King&wood mallesons Impact investing, fokozatok a jótékonysági és profitábilis befektetések skáláján, forrás: King & Wood Mallesons https://elemzeskozpont.hu/mit-jelent-az-impact-investing-melyek-buktatoi

Erhardt, Miklós. „Sajnálatos félreértés / Kotányi Attila és a Szituacionista Internacionálé." dátum nélk. www.reszeghajo.eoldal.hu.

Eutropian. dátum nélk. <http://eutropian.org/>.

Fischer, Frank. „Urban sustainability, Eco-cities, and Transition towns: Resilience planning as apolitical politics." Climate crisis and thedemocratic prospect: Participatory governance in sustainable communities. Oxford Scholarship Online, dátum nélk.

Gehl, Jan. Élhető városok. Terc kiadó, 2014.

Greenfield, Adam. „Practices of the minimum viable utopia." Architectural Design (2017): 20-22.

Habitat for Humanity: Éves jelentés a lakhatási szegénységről, 2023, szerkesztette: Lukács György https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2023/wp-content/uploads/sites/14/2024/01/Habitat_EvesJelentes2023_egybe_240116_02.pdf

Habitat for Humanity, Éves lakhatási jelentés 2023, Kormányzati szakpolitikák és költségvetési kiadások, szerző: Czirfusz Márton (Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont). adatok forrásai: KSH, zárszámadási (1990-2020) és költségvetési (2021-2023) törvények https://infogram.com/13-a-kormanyzat-lakhatasi-celu-kiadasai-1hxj48pyg1je52v?live

Hulladékkezelés az EU-ban: trendek és statisztikák (infografika), forrás: Európai parlament, Témák, Közzétéve: 12-04-2018 https://www.europarl.europa.eu/topics/hu/article/20180328STO00751/hulladekkezeles-az-eu-ban-trendek-es-statisztikak-infografika

Károly Gábor: Eldőlt, ez lesz a sorsa a kiürült irodáknak, 2023 09. 03., forrás: EconomX https://www.economx.hu/gazdasag/irodabol-lakas-ingaltanpiac-ures-irodak.776644.html

Kaszás Gábor: Nem jöttek be a várakozások: inkább az olcsóbb, kevésbé energiahatékony ingatlanokat viszik, 2023.09.20., forrás: Index, https://index.hu/gazdasag/2023/09/20/ingatlan-ingatlanpiac-ingatlanarak-lakas-lakaspiac-lakasallomany-haz-ocs-energiahatekonysag-hoveszteseg-rezsikoltseg/

Kende Ágnes: Egyre többen élnek albérletben, de a fiatalok nagy része nem jókedvében dönt így, 2022 08. 04. forrás: Quibit, https://qubit.hu/2022/08/04/egyre-tobben-elnek-alberletekben-de-ezt-a-magyar-fiatalok-nem-a-szabdsagot-keresve-es-jokedvukben-teszik

Kende Ágnes: Olcsón laknál zöld környezetben, teraszos lakásban, a tetőn medencével? Bécsben megteheted!, 2023 07. 23., forrás: Quibit https://qubit.hu/2023/07/03/olcson-laknal-zold-kornyezetben-teraszos-lakasban-a-teton-medencevel-becsben-megteheted

Kirnbauer, Margaret C. és Brian W. Baetz. „A prototype community-based planning tool for evaluating site suitability for the temporary reuse of vacant lots." International journal of urban sustainable development (2014): 222-239.

Konok, Péter. „A lehetetlent követelve." 2001.07.01. www.eszmelet.hu/konok_peter-a-lehetetlent-kovetelve. 2017.10.

Kováts Bence (szerkesztő): A megfizethető bérlakásszektor felé, Javaslatok a bérlakásszektor megfizethetőségének és biztonságának javítására, 2017., 99. oldal, támogatta és kiadta a Habitat for Humanity https://habitat.hu/ext-files/hfhh_a_megfizetheto_berlakasszektor_fele_2017.pdf

Központi Statisztikai Hivatal, A fenntartható fejlődés indikátorai Magyarországon, 2022. p. 5. https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/fenntarthato-fejlodes-indikatorai-2022/fenntarthato_fejlodes_indikatorai_2022.pdf

Leach, Anna: Happy together: lonely baby boomers turn to co-housing - For older people, co-housing offers a sense of community without losing independence, 2018. 08. 15., fotó: Senic Cirera, forrás: The Guardian https://www.theguardian.com/world/2018/aug/15/happy-together-lonely-baby-boomers-turn-to-co-housing https://www.facebook.com/worldeconomicforum/videos/498234133978329/

Medved, Primoz. „A contribution to the structural model of autonomous sustainable neighbourhoods: new socio-economical basis for sustainable urban planning." Journal of cleaner production (2015.05.26): 21-29.

Melis Dóra: A közösségi hely, ahol még egy minisztériumi arcnak is sikerült belazulnia, 2024 06. 24., Forbes, https://forbes.hu/a-jo-elet/kozossegi-hely-kollab-mammut-tudasmegosztas/

Miller, Wallis. „IBA's „Model for a city": Housing and the image of Cold-war Berlin.„ Journal of Architectural Education (1993): 202-215.

Mostafavi, Mohseen, Doherty, Gareth: Ecological urbanism. Zürich: Lars Müller Publishers, 2016.

Nemzeti Építésgazdasági Stratégia 2023-2027, létrehozta és kiadja: Építési és Közlekedési Minisztérium, 36. oldal

Owley, Jessica & Lewis, Tonya. „From vacant lots to full pantries: Urban agriculture programs and the american city." Univerity of Detroit Mercy Law Review (2014): 233-257.

„Önkormányzati Lakhatási Minimum 2024" a Lakhatási Koalíció szervezeteinek közös kiadványa www.lakhatasiminimum.hu https://lakhatasiminimum.hu/wp-content/uploads/2024/01/Onkormanyzati-Lakhatasi-Minimum.pdf

Párdi Zsófia: Bécsben a megfizethető, méltó lakhatás szinonimája a szociális bérlakás , 2019.12.08., forrás: igylakunk.hu https://www.igylakunk.hu/blog/becsben-a-megfizetheto-melto-lakhatas-szinonimaja-a-szocialis-berlakas

Periféria központ: Önkormányzati bérlakásszektor - 2016-2022 közötti KSH adatok elemzése, https://onkormanyzatilakasok.periferiakozpont.hu/

Portfolio: Magyarországon is megjelent az egyik leggyorsabban növekvő befektetési stratégia, 2018 12. 20. https://www.portfolio.hu/uzlet/20181220/magyarorszagon-is-megjelent-az-egyik-leggyorsabban-novekvo-befektetesi-strategia-308359

Pósfai Zsuzsanna, Jelinek Csaba (Periféria Központ): Catalytic capital investment as an enabler of afforable rental and cooperative housing in Central and South-Eastern Europe - Investor Report / 2023. https://www.periferiakozpont.hu/turelmes-toke-a-lakhatasban

Pro Pregressione. dátum nélk. <https://pro-cult.com/hu>.

Rebar. „User-generated urbanism." Mohsen Mostafavi, Gareth Doherty. Ecological urbanism. Zürich: Lars Müller Publishers, 2016. 350-355.

Richards, Vernon. Why work? Arguments for the leisure society. London: Freedom press, 1983.

Seismic. dátum nélk. <http://www.seismicproject.eu/hungary/index.php?page=lakatlan>.

seismic / magyarország. dátum nélk. <http://www.seismicproject.eu/hungary/>.

Stoner, Jill. „The nine lives of buildings." Architectural design (2016/1): 18-23.

Tax Policy Center, Urban Institute and Brookings Institution, Briefing Book

Taylor, Mark. „Time matters / Transition and transformation in architecture." Architectural design (2016): 47.

Towards Sustainable Architecture, Finland's National Architectural Policy Programme 2022–2035, publications of the Finnish Government 2022

Upmeyer, Bernd. „The city is dead! Long live urbanization... Interview with Lars Lerup." Monu magazine on urbanism (2017/26): 4-11.

Urbact. dátum nélk. <http://urbact.eu/urbact-magyarorszagon>.

Városjelentés 2021-2022., Otthon budapesten program monitoring 2023. május, megbízó: Budapest Főváros Önkormányzata, megbízott: Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. https://archiv.budapest.hu/Documents/V%C3%A1ros%C3%A9p%C3%ADt%C3%A9si%20F%C5%91oszt%C3%A1ly/Otthon%20Budapesten/f01_Varosjelentes_2021_2022.pdf

Zaera-Polo, Alejandro. „The posthuman city / Imminent urban commons." Architectral design (2017/1): 28-30.

Szakál Andrea önéletrajz

építész, belsőépítész, díszlettervező



2092 Budakeszi, Kert utca 15.
+36 30 429 2802
szakaland@gmail.com

www.blokk.hu
LinkedIn (Andrea Szakál)
www.szakaland.wixsite.com/innercity
https://szakaland.wixsite.com/varoslabor

Szakmai céljaim

Az építészet és belsőépítészet világán belül érdeklődésem - egyben doktori iskolai kutatásom - középpontjában a használaton kívül esett épületállomány újraértelmezése áll. A megújításon keresztül célom új finanszírozási és működési modellek, megfizethető lakóhelyek, ezáltal újfajta, flexibilisen működő városi élőhelyek létrehozása.

A hagyományos feladatkörök mellett (tervezés, kivitelezés, project management, kapcsolatépítés, pályázatírás, oktatás) a fenntartható városfejlesztés területén specializálódva, Fulbright ösztöndíjasként New Yorkban szerzett tapasztalatokkal felvértezve aktívan szeretnék részt venni egy fenntarthatóbban működő Budapest és Magyarország kialakításában.

Szakmai tapasztalat

2012 – Blokk építész műhely Kft. (www.blokk.hu)

alapító tulajdonos, építész, belsőépítész

Munkáink közül kiemelten a szakmai céljaimhoz kapcsolódóak a következők:

- **„Mar9it"** (1023 Budapest, Margit utca 9.)
  telek revitalizációja, többszörös újrahasznosítása több lépésben
  Feladatköreim:
  - 2011: tulajdonossal történő együttműködés, hasznosítási koncepció kidolgozása, a helyszínen megvalósuló helyszínspecifikus színdarabhoz pályázatírás, majd lebonyolítás és koordináció
  - 2012: a szabadtéri közösségi tér építészeti tervdokumentációjának elkészítése, kivitelezés vezetése, majd a „margitutcakilenc" számára arculattervezése programszervezés, részvétel a hely működtetésében
  - 2015: 14 lakásos társasház tervezése, majd kivitelezése. Irodánk jelenleg is ebben az épületben működik.
- **„Hullám" Csónakházak**
  Revitalizációs program a 2 hektáros, Soroksári Duna parton található teljes épületállományra és a telekre
  Feladatköreim:
  - 2015: komplex hasznosítási tervünkkel nyerte el a kerület a támogatást a Budapest Főváros Önkormányzata által kiírt Tér_Köz pályázaton
  - partnerségben honlap-, arculattervezés, a helyszín történetének feldolgozása, közösségfejlesztés, programszervezés, működési javaslatok
  - generáltervezés és kivitelezés koordinálás

Színházi és nagyjátékfilmekhez kapcsolódó munkák közül néhány fontosabb:

2016 La reina de España (rendező: Fernando Trueba) – amerikai nagyjátékfilm - **Assistant Art Director**
2014 Doktor Proktor (rendező: Arild Fröhlich) – norvég nagyjátékfilm - **Assistant Art Director**
2010 Nehéz Istennek lenni (rendező: Mundruczó Kornél) – helyspecifikus színdarab – Európai turné (Budapest, Brüsszel, Porto, Rotterdam) - **assistant art director, a turné alatt stand by art director**
2009 Vegetable Growing for Amourteurs (rendező: Linnea Happonen) – helyszínspecifikus színdarab a Krepsko-val, egyben MA Diplomamunka a prágai Academy of Performing Arts (DAMU) díszlet-tervező szakán - **Pályázatírás (Visegrad Fund); bemutatók Prágában, Budapesten és Szczecínben, itt a helyszín kialakítása, díszlet, jelmezek, kellékek tervezése és kivitelezése, grafikai tervezés**
2005 MA Diploma a Moholy-Nagy Művészeti Egyetemen az Építész tanszéken Diplomamunkám a **Közraktárak revitalizációja volt kulturális tartalommal**

Tanulmányok

2022 Fulbright ösztöndíj, Pratt Institute - School of Architecture, New York
2017 – Moholy-Nagy Művészeti Egyetem, Doktori Iskola, Építőművészet, DLA képzés
2006 – 2009 MA Díszlettervező, Academy of Performing Arts, Prága (DAMU)
2000 – 2006 MA Vizuális nevelőtanár, Moholy-Nagy Művészeti Egyetem
1999 – 2005 MA Építész tervezőművész, Moholy-Nagy Művészeti Egyetem

Szakmai aktivitás

2022 Urban Upcycling meetup – minikonferencia a MOMÉn
2020 VárosLabor / Urban Upcycling Lab létrehozása Soóki-Tóth Gáborral (www.szakaland.wixsite.com/varoslabor)
2018 – 2021 Épületújrahasznosítással és terület aktiválási projektekkel kapcsolatos kurzusok vezetése a MOME Építész Intézetében

Díjak, média

2022 Fulbright ösztöndíj - Pratt Institute, School of Architecture, New York Acquiring pragmatic skills in developing sustainable adaptive reuse projects (management, finance, technology, entrepreneuralism, etc.)
2021 Szakál Andrea: A továbbiakban hallgatók = tervezők, Építészfórum
https://epiteszforum.hu/a-tovabbiakban-hallgatok--tervezok
Szakál Andrea: Boldogabb város akció – Kurzus egy élhetőbb városért, Parola (KOFE folyóirat)
https://kofe.hu/parola/parola-folyoirat/boldogabb-varos-akcio-kurzus-egy-elhetobb varosert/
2020 Új Nemzeti Kiválóság Program ösztöndíj - Up - Site - Down / kreatív ingatlanújrahasznosítási módszer és kísérleti projekt
2018 Borsos Klára: Eklektikus tetőtér, Octogon Deco
2017 Média Építészeti Díja, Belsőépítészeti különdíj (Csónakházak)
http://epiteszforum.hu/a-blokk-epitesz-studio-nyerte-a-med-belsoepiteszeti-kulondijat - http://epiteszforum.hu/a-hullam-csonakhazak-felelesztese-blokk-epitesz-muhely - http://epiteszforum.hu/pesterzsebet-meno-hullam-csonakhazak
2015 Tér_Köz pályázat: nyertes pályázat (XX. kerület, Csónakházak revitailzációja, I. ütem)
Építészeti és kulturális értékek (Csónakházak revitalizációja), Octogon magazin
https://www.octogon.hu/magazin/epiteszeti-es-kulturalis-ertekek/
2013 Bulizni? Budán? (Margitutcakilenc), Index
http://index.hu/kultur/2013/09/26/bulizz_budan/
Mizsei Anett: Félszerzet a domboldalban, Építészfórum
https://epiteszforum.hu/felszerzet-a-domboldalban-margitutcakilenc Karsai Anna: Mar9it, avagy az átmeneti építészet, Építészfórum
https://epiteszforum.hu/mar9it-avagy-az-atmeneti-epiteszet

Nyelvtudás Angol: TOEFL nyelvvizsga
Számítógépes ismeretek Archicad, Photoshop

EREDETISÉGI NYILATKOZAT

Alulírott Szakál Andrea *(szül. hely, idő: Budapest, 1980 07. 15. anyja neve: Rosta Éva, szem. ig. szám:* 675509HE*),* a Moholy-Nagy Művészeti Egyetem Doktori Iskola doktorjelöltje kijelentem, hogy a ***Hedonista építészet és urban upcycling / Tervezési alapelvek és stratégiák meglévő épületek lakóházzá alakításához*** című doktori értekezésem saját művem, abban a megadott forrásokat használtam fel. Minden olyan részt, amelyet szó szerint vagy azonos tartalommal, de átfogalmazva más forrásból átvettem, egyértelműen, a forrás megadásával megjelöltem. Kijelentem továbbá, hogy a disszertációt saját szellemi alkotásomként, kizárólag a fenti egyetemhez nyújtom be.

Budapest, kelt: 2024 augusztus 14.

……
Aláírás