A nyitás terei

NAGYVÁROSI LAKHATÁSI ALTERNATÍVÁK

TÉZISFÜZET

RABB DONÁT
BME – Építőművészeti Doktori Iskola
2025

Felkért konzulens: Balázs Mihály DLA

1 MEGOSZTOTT TEREK

Közösségben élni az emberiség egyik legősibb megtartó ereje. Az együttélés módja és rendszere folyamatosan változik és ez megváltoztatja az életünk mindennapi kereteit adó téri összefüggéseket is.

A generációs és gazdasági változások jövőképe alapján a korábbi birtoklás alapú társadalom fokozatosan megosztás alapú társadalommá alakul majd. Az egyéni felhalmozások helyett az időben megosztott, vagy akár közösen használt javak rendszer szinten alakítják majd át nemcsak fogyasztási, de lakhatási szokásainkat is. Miközben a ma szokásos lakás-birtoklási vágy szűk lehetőségeket ad az egyes lakóknak, tereink részbeni megosztásával új használati lehetőségek nyílhatnak meg. Mindez olyan életmódbeli és építészeti összefüggésekkel jár, melyek átírják a lakásról és lakhatásról alkotott eddigi elképzeléseinket.
Tereinket időszakosan, vagy állandó jelleggel mindig is megosztottuk. Az időszakos használók, bérlők és tulajdonosok között az eltérő birtoklási struktúrából adódóan eltérő téri viszonyrendszerek is alakulnak ki. Másként vagyunk otthon, és másképp vagyunk vendégek. A lakás tehát olyan identitás-elem, melynek függetlensége a tulajdonos függetlenségét is kifejezi. Tereink megosztása során ezt a szoros összefüggést megfelelő figyelemmel kell kezelni, hogy az általunk létrehozott helyek valódi közösségi terekké váljanak. Emellett meg kell változtatnunk azt a tervezési metódust is, melyben a kiemelt, körbezárt funkciók gondosan elosztott szövetét kitöltő köztes terek senkiföldjei alakulnak ki, ehelyett elsődleges tervezési szemponttá kell emelni a közös terek létrehozásának igényét.

2 LAKÁS-TÁMOGATÁSI RENDSZEREK

A közösségi bérlakásmodell megteremtéséhez olyan támogatási rendszerben kell gondolkodni, mely össztársadalmi igényekre ad megoldást, ezáltal nemcsak integrált megoldást alakít ki, de szélesebb társadalmi bázisa miatt egy pénzügyileg is fenntartható modellt hoz létre.

A megfizethető lakások iránti igény teljesítésére a szociális lakhatást felkaroló szervezetek és önkormányzatok még mindig alulról felfelé építkező modellben gondolkodnak, melyben csak a beszállási pontokat, vagyis a lakáshoz jutás lehetőségét alakítják ki, miközben már a társadalom teljes metszetére választ adó megoldásokat kell keresni. A leginkább rászorulók lakhatását megoldó elképzelések -legjobb szándékuk ellenére is- csak hámozzák a problémát, és egy végtelen spirálba kerülve folyamatosan újabb érintett rétegeket tárnak fel, miközben több, szintén rászoruló csoport érdekeit teljesen figyelmen kívül kihagyják.
A birtoklással együtt járó lakhatási biztonság ezzel együtt az olcsó tulajdonlás felé tereli a piacra lépőket. Ezt támogatja Magyarország tulajdon-orientált támogatási rendszere is, amely megkérdőjelezhető módon az erőforrással rendelkezőket támogatja, ami ráadásul az egyenlőtlen elosztás mellett felesleges puffereket is eredményez. Felhasználói oldalról ez a kockázat-csökkentés megbízható kereteket ad a mindennapoknak, egyben gátja is lesz a mindenkori igényeknek megfelelő lakókörnyezet kialakításának. Így lesz a lakás szent tehén, a személyes biztonság megmásíthatatlan tere.

A NEGYEDIK 3 DIMENZIÓ

Csak egy stabil közösségi bérlakás-rendszer képes rugalmasan kielégíteni időben változó lakhatási igényeinket, így ennek megalapozása korunk jelentős építészei feladata.

Lakhatási elképzeléseink olyan, általános ideált követnek, mely nélkülözi az időbeli perspektívát. Pillanatnyi élethelyzetünk öröklétbe kivetített árnyképét követve csak a mának építünk, nem számolva sem a tervezés és megvalósítás idejével, sem életünk előre látható változásaival. A jelen biztonságából -önmagunkat is becsapva- elhomályosítjuk az elkerülhetetlen változás bizonytalanságát, miközben a családi ház szentimentális fétisét éltetjük.
A valóság azonban az, hogy minden jelenlegi és jövőbeli élethelyzetünkre alkalmas lakás a valós piaci realitások között nem elérhető. Erre az alaphelyzetre a megszokottól eltérő módon kell reagáljon nemcsak a keresleti, de a kínálati oldal is. Ezért létre kell hoznunk egy széles spektrumú bérlakás-rendszert, mely többféle valós igényt kiszolgáló lakást és lakhatási módot kínál.
A teljes társadalmat integráló bérlakás-rendszernek a klasszikus, vagyoni helyzetre fókuszáló, szociális lakásmodellnél jóval bővebb értelmezési körben kell működnie. Társadalmi helyzetünk nem egyenlő a vagyoni helyzetünkkel (sem annak különbségeivel): életkorunk, családi állapotunk, munkakörülményeink és kulturális helyzetünk mind befolyásolják igényeinket és lehetőségeinket. Érdekes összefüggés a saját életünkben felmerülő különböző, jól elhatárolt életszakaszokra és az ezeknek megfelelő lakás-körülményekre gondolnunk, hogy megértsük: a lakás állandóan jelenlévő, de időben változó kerete életünknek.

4 ÚJ TIPOLÓGIÁK

A lakhatás módjainak folyamatos változása során ugyanazon helyiségek eltérő téri kapcsolatairól gondolkodunk. A változás azonban nem egyirányú, vagyis nincs egy mindenhol, mindenkinek megfelelő stabil végállapot. A lakásnak ezért nincsen állandósult formája, egyúttal a lakozásnak sincs minden helyzetben működő kizárólagos sztenderdje.

A lakhatás működő formáit a téri kapcsolatok alapvetően befolyásolják. Elég a feldarabolt-újraosztott nagypolgári lakásokból kialakult zegzugos térsorokra gondolni, melyekben az egyes terek mérete, helyzete és kapcsolatai eltérő valós használati módokat tesz lehetővé. Ezen helyzeteket tehát a lakók alkalmazkodása formálja, ugyanaz a tér eltérő lakók által használva különböző arcait mutatja a lakhatásnak. Új és újabb módjait mutatjuk meg a legegyszerűbb terek bonyolult kapcsolati lehetőségeinek, folyamatosan változtatva a korábban megismert és unásig alkalmazott egyszerű sablonokon. Az egyes terek használatát ezek szerint személyes preferenciákhoz igazítjuk, melyek összetett rendszere szinte végtelen eltérő belakást eredményez.

5 OBJET TROUVÉ

A közösségi lakhatás ideális helyszínei nem az üres telkeken épülő külvárosi lakótelepek, hanem a városban meglévő, eredeti funkcióját ellátni képtelen épületek.

Korunkban az építészeti fenntarthatóság műszaki minősítő rendszerek bonyolult számításaival igazolt mutatószámmá vált. Jogszabályi környezetben minősítjük és korlátozzuk a beépíthető anyagokat, szerkezeteket, rendszereket. A jövőt mindig is a műszaki fejlődés alakította, de korunk jelentős anyagfelhasználással és energiabevitellel megépített épületei nagy valószínűséggel elbuknak majd az életciklus elemzéseken. Eközben a jogszabályi kötelmek folyamatos szigorításával sorra zárjuk ki az építésből a fejlett építőanyagokat megfizetni képtelen rétegeket, valamint bonyolítjuk -vagy éppen ellehetetlenítjük- a megépült épületek fenntartását is. Meglévő épületeink valós hasznosságot hozó átalakítása érdekében fel kell oldanunk ezt a paradoxont. Az új építés mindent lehengerlő rutinja mellé jövőtudatos építészeti eszközként kell beemelnünk az átalakítások gyakorlatát és ehhez meg kell határoznunk az átépítések megszokottól eltérő építészeti és jogszabályi kereteit. Az egyre gyarapodó épületállomány hatékony kezelése a jövő építészeti feladatainak leghangsúlyosabb szegmense lesz, az új építésről egyre nagyobb hangsúlyt kell fektetnünk az átalakítás gyakorlatára.
Fizikai tereink átalakulása részben a meglévő épített keret elavulásával, végül bontásával és újraépítésével jár. Ez a folyamat nemcsak az építőanyagok körforgásos felhasználásában, de a város organikus fejlődésében is törésvonalakat képez. Épületeink kiürülése és új életre keltése többször bizonyított már életképességével, nemcsak az erőforrások hatékony felhasználása, de a történeti rétegek fenntartása és továbbírása révén is. Korunk városi rozsdafoltjai a bérlőiket elvesztő B és C kategóriájú irodaházak, melyek többnyire folyamatos lejtmenetben várják a mentőövet. Olyan infúzióval kell aktiválni ezeket az épületeket, mely teljesen feje tetejére állítja a róluk alkotott negatív képet és ezzel valós értéküket is. Ennek a beavatkozásnak a funkcióváltás a hatóanyaga, vagyis az épület befogadó keretként megszabadul eddigi funkciójától és új használókkal, új arculattal mutat alternatívát a jövő hasonló projektjeinek.

6 BUILD & FORGET

Most átalakuló épületeinket könnyen alakítható kiépítéssel kell felszabadítani a megmásíthatatlanságtól, hogy a ma szükségleteinek teljesítése mellett lehetőséget adjunk a későbbi átépítések megvalósítására is. Az új eszközök alkalmazásával új esztétikai fogalmak is létrejönnek, az adaptációk során az eredeti megőrzése helyett be nem fejezett történetek értő továbbírása történik.

Épületeink a minket körülvevő világ referenciapontjai, melyek gyakran több évszázados jelenlétükkel a legnagyobb fokú stabilitást tükrözik. Ennek ellenére csak nagyon kevés épület státusza megváltoztathatatlan. Változik az eloszlása és megléte minden olyan funkcionak, melyre szükség van, és máshol is könnyen elérhető. Városaink és házaink ezért folyamatos belső átalakuláson mennek keresztül. Ezen átalakuló tereink sajátossága, hogy az egyes adaptációk során kialakult állapotokra mégis stabil nyugvópontként tekintünk. Épületeink és ezáltal városaink konstans változása a megszokott építészeti rutintól eltérő (át)építési módokat és tervezési szemléletet kíván meg.
Célszerű megvizsgálni korunk legváltozékonyabb funkcióit, a nagyon rövid élettartamú iroda – és vendéglátótereket, melyek kialakítási módjukban már az adaptivitást, későbbi átépítések lehetőségét is lehetővé teszik. Ezek a technológiák nem csak az átépítésre, de az építésre is kihatnak, mivel alkalmazásukkal a korábban vétett átépíthetetlen hibákat már a tervezéskor lecserélhetjük átépíthető lehetőségekre. Ezzel az adaptációk építészete a klasszikus műemlékvédelem jól megásott, biztos fedezéke mögül kilép a bizonytalanságba, melyben az eredeti megőrzése helyett a két állapot előre nem garantálható kontextusa, a létrejövő kompozit lesz a valódi érték. A meglévő keretek odafigyelő átértelmezése egyszerre finomhangolás és büszke alkalmazkodás is, melyben kényes egyensúlya lesz annak, hogy mit tartunk meg, vagy építünk hozzá, és hogy ezen keresztül idézet, vagy átirat jön-e létre.

Absztrakt

Kutatásom fókusza a nagyvárosi közösségi lakhatás jövője. A téma válaszkeresés az egyre jelentősebb társadalmi rétegeket érintő lakhatási problémákra. Ennek alapja, hogy Magyarországon nem jött létre olyan, stabil önkormányzati bérlakás-rendszer, mely képes lenne ellátni a hozzáférhető lakásokkal szemben egyre fokozódó össztársadalmi igényt. Valójában nemcsak a szükséges lakások nem épültek meg, de a bérlakás-rendszer megalapozása, alapvető céljainak és eszközeinek meghatározása sem történt meg.

Célom felhívni a figyelmet a kutatásom során feltárt lakhatási problémákra és ki nem aknázott lehetőségekre. Mindezt egy elfogadható feltételeket nyújtó közösségi lakóépület idealizált, elméleti modelljének felvázolásával teszem meg. Egyéni megközelítésem racionális utópia: tanulmányomban bemutatom a megváltozó lakás-igényeket és megkísérlem szinkronba hozni az eltérő építtetői, fenntartói és használói szempontokat. Ennek érdekében elemzem a lakás élhető minimumának feltételeit, központba helyezve a közösségi lakhatás fontosságát és e kettő összehangolt rendszerének előnyeit. Emellett feltérképezem a lakhatási igényeink időbeli változásait, továbbá hatékony építészeti módszereket mutatok térsűrítési stratégiákra, olcsó négyzetméterekre és a megosztott terek valós integrációjára. Hosszútávú tervem elindítani a témáról való párbeszédet, valamint a bemutatott jó példákra alapozva kialakítani egy működő és működtethető bérlakás-rendszer építészeti modelljének alapjait.
A klasszikus építészeti tervek létrehozása helyett tehát inkább az előkészítő munkára, az összehangolt programalkotásra helyezem a fókuszt. Ennek érdekében stratégiai döntésekben formálok véleményt és teszek konkrét építészeti javaslatokat, ezáltal támogatva egy élhető, építészetileg is megalapozott közösségi lakásmodell kialakítását. Mindezt összefoglalva bemutatom, hogy a jövőbeli lakhatási célokat közösségi fókuszú építészeti program alapján célszerű megvalósítani, mely a bérleti díj alacsonyan tartása érdekében megcélzott kompakt lakások létrehozása mellett a közös életet támogató megosztott funkciók és terek hálózatával gazdagítja a berögződöttnek hitt lakhatási elképzeléseinket. Az ezek alapján felvázolt, rétegzett lakás-összetétellel kialakított bérlakásrendszer megvalósítása érdekében megkeresem a tervezett bérházak helyeit, melyeket nem üresen álló telkeken, hanem már meglévő, eredetileg nem lakóházak épült épületek funkcionális átalakításával javasolom megteremteni. Ez az adaptív újrahasznosítás városi helyzetekbe integráltan hozza létre a szükséges bérlakásokat, ezáltal a létrejövő kompozit olyan építészeti eszközkészletet feltételez, mely nemcsak a lakhatási elképzeléseinket, de a hagyományos tervezési módszereket is új kontextusba helyezi.

Mindezen építészeti céloknál is fontosabb azonban a remélt társadalmi haszon, hogy hozzájáruljak egy olyan megfizethető bérlakás-program létrehozásához, mely minél tágabb spektrumban kiteljesíti a lakozás mindennapi örömét.