

A JOBB LAKHATÁSÉRT A POSZT-COVID VÁROSOKBAN

Tosics Iván újévi fotóesszéje

tosics@mri.hu

2021. december 31.

Egy újabb év telt el, és a COVID-sokk még mindig nem ért véget. A járvány mindenkit érintett, de távolról sem azonos módon.

Sokan egész jól átvészelték a nehézségeket a tágas otthonaikban, vagy elköltözve a városközpontból távolabbi helyekre és nagyobb épületekbe, intenzívebb családi életet élve, miközben nagyrészt otthonról dolgozat. A városszéli és városon kívüli területek felemelkedését és a városközpontok visszaesését [amerikai ingatlanpiaci adatok](#) egyfajta "fánkhatásként" jelenítik meg, amelyet a tömegtől való félelem és az otthonról történő munkavégzés lehetősége inspirált.

Mások viszont, akik nem tudtak változtatni szűkös lakáskörülményeiken és nem tudták kihasználni a távmunka előnyeit, sokkal jobban megszenvedték a járványt. A gettóövezetekben, például Mumbaiban, ahol a lakásokban nincs víz és WC, a szigorú karantén katasztrofális következményekkel járt. De még fejlettebb helyeken is nagy problémák merültek fel, például Rómában a gyerekek 61%-a nem tudott bekapcsolódni a digitális tanításba a nem megfelelő lakhatás és a rossz internet ellátottság miatt. Még Bécsben is problémák merültek fel, ahol a járvány idején a nonprofit lakásszolgáltatókat egyre több panasszal keresték meg a magányos bérlők.

Városaink hosszú távú sorsa szempontjából mindkét csoport lehetőségei és viselkedése egyformán fontos. Egyrészt befolyásolni kell a tehetősebbek választásait, hogy elkerüljük a 'fánk' hatást, a városközpontok kiürülését és a csak autóval megközelíthető, távoli területek felduzzadását. Másrészt javítani kell a rosszabb helyzetben lévők lehetőségeit a lakhatási minőségi körülményei, a köz- és zöldterületekhez való hozzáférés és a közösségi kapcsolatok lehetőségei tekintetében. Mindezeket olyan beavatkozásokkal kell elérni, amelyek megfelelnek a fenntarthatóság és a körkörös fejlődés alapvető szabályainak.

A lehetőségek újragondolásakor a lakhatás kiemelt figyelmet kell kapjon. A világjárvány rendkívüli körülményei között az otthonok nemcsak a lakhatás és a pihenés, hanem a munka, a tanulás és a gondozás terévé is váltak. Évszázadokkal ezelőtt a kenyérkereső, fizetett munkatevékenységek és a reprodukív tevékenységek elválasztása nem volt éles (sok esetben a lakásokhoz műhelyek is tartoztak), mára azonban ez az elválasztás dominánssá vált, és a legtöbb otthon alkalmatlanná vált a többi funkció betöltésére.

Az esszé további része tehát a lakhatásra összpontosít, és a lakhatási körülmények javításának különböző módjait mutatja be, mint a világjárvánnyal és más típusú válságokkal szembeni ellenálló képesség erősítésének alapvető elemét.

A lakáskörülmények javítása

A fenntartható és körkörös fejlődés alapvetően fontos szempontjai miatt a meglévő épületek feljavításának, regenerációjának elsőbbséget kell élveznie az újak építésével szemben. A világban nagyon érdekes példákat lehet találni az épületek "értéknövelő" felújítására, amelynek során a

lakóegységek eredeti lakói további teret és jobb szolgáltatásokat kapnak, és így ellenállóbbá válhatnak a járvány problémáival szemben.

Értéknövelő felújítás a köztulajdonú bérházakban: Bordeaux, Grand Parc projekt

Franciaországban az 1960-as és 1970-es években épült nagy, előre gyártott panelekből épített lakótelepek szokásos sorsa a lebontás. [Bordeaux-ban más megoldást](#) találtak: egy paneles lakótelepen sor került három nagy, összesen 530 szociális bérlakást tartalmazó épület innovatív felújítására. A felújítás az eredeti lakók javára történt, akiknek a lakbére nem emelkedett, sőt, a munkálatok alatt is a lakásukban maradhattak. A lakóegységeket a homlokzati részen 4 méter széles, előregyártott elemekből álló, az épület teljes magasságában egymás fölé illesztett toldalékkal bővítették. Ez a télikerteket, erkélyekkel tartalmazó toldalék nagyobb teret és természetes fényt biztosít minden egyes lakás számára, miközben jelentős energiamegtakarítást is eredményez.



A képek forrása: <http://lacatonvassal.com/index.php?idp=80#>

Ennek a közpénzből finanszírozott projektnek a költsége lakásonként 50 ezer euró volt (beleértve a fürdőszobák felújítását és új liftek beszerelését is), ami négyszer olcsóbb, mint a bontás és új építés. Ezzel a felújítással nemcsak a lakók lakhatási helyzete javult radikálisan, hanem a szociális lakótelep megítélése is.

Tudomásom szerint a bordeaux-i projekt kísérleti projekt maradt – nincs információm további hasonló, kiterjedt értéknövelő városrehabilitációs beavatkozásokról Franciaországban. Az ok leginkább az lehet, hogy az ilyen projektek kizárólag az állami finanszírozástól függenek, és a kedvezményezettek "csak" a meglévő bérlők, nem keletkeznek új lakások. A következő eset egy másfajta megközelítést mutat be, ahol ezeket a korlátokat is leküzdötték.

Magánlakások értéknövelő felújítása: az izraeli TAMA38 program

A [TAMA38](#) egy innovatív program az izraeli városokban található többlakásos lakóépületek megerősítésére, korszerűsítésére és értéknövelő felújítására. A program feljogosítja az önkormányzatokat, hogy többlakásos épületekben további építési jogokat biztosítsanak a lakástulajdonosoknak: a meglévő lakásokhoz további terek hozzáadásának jogát, legfeljebb további 25 négyzetméterig, valamint a házhoz további legfeljebb 2,5 emeletet új lakóegységekkel az épület tetején. A döntést az épület lakástulajdonosainak legalább 80%-os többséggel kell meghoznia. Ezt követően kiválasztásra kerül egy építető, aki a hozzáadott lakások értékesítési jogáért cserébe a meglévő lakásokat bővíti, és az épületet felújítja. Ennek keretében jellemzően erkéllyel és egy szobával bővíti a lakásokat, megújítja a villany- és vízvezetékeket, parkolókat és földszinti

tárolóhelyeket alakít ki, valamint felújítja az épület külsejét, az udvart és a lépcsőházat – mindezt úgy, hogy a meglévő lakások tulajdonosainak ezért nem kell fizetniük.

Before



After (rendering)



A képek forrása: [Nava Kainer Persov and Naomi Carmon](#)

A tervet a helyi önkormányzat tervezési bizottságának jóvá kell hagynia, megvizsgálva az épület megerősítésének szükségességét és a tágabb városi szempontokat. A helyi bizottságok készíthetnek olyan városrendezési tervet is, amely szabályozza a különböző városrészek eltérő mértékű plusz építési jogait. A 2010-es évek közepére 123 projektet fejeztek be, és 2100 projekt volt folyamatban Izrael nagyobb városaiban, főként Tel-Aviv-ban és vonzáskörzetében.

[Nava Kainer Persov és Naomi Carmon](#) kutatásai a modell számos előnyét mutatják: a meglévő lakóépületek biztonságosabbá válása és reziliencia képességének javulása, a régi lakónegyedek megújulása, mielőtt azok véglegesen leromlanának, újabb lakóegységek biztosítása a nagyvárosokban, ahol nagy a kereslet, és nagyon kevés a szabad terület új lakásépítésre. Fontos társadalmi előnyök is vannak: az épületekben lakók életkörülményeinek javítása a lakások bővítésével, új lift, felújított bejárat, lépcsőház, előcsarnok kialakítása. Az átépítés során keletkező új lakások pedig lehetőséget nyújtanak a városi lakosoknak a társadalmi mobilitásra más városrészbe való költözés kényszere nélkül, és elősegítik a régi lakónegyedek társadalmának megújulását és a társadalmi keveredést.

A programnak persze vannak problematikus aspektusai is: a gyakorlatban leginkább csak a magas telekértékkel rendelkező területeken valósul meg, sok előnyt biztosít a lakosság tehetősebb részének, a fejlesztőknek és a központi városokban élő lakástulajdonosoknak, így növeli a társadalmi egyenlőtlenségeket; továbbá csak a lakástulajdonosokra vonatkozik, a bérlők szinte mindegyike kizorul. Végül, [a városszerkezetre nézve](#) is súlyos következményekkel járhat: a TAMA 38 által felújított területeken a lakosok számának nagymértékű (akár 60%-os) növekedése az infrastruktúra – utak, szabad területek, iskolák, klinikák stb. – növekedése nélkül következik be. Az ilyen besűrítés egy bizonyos határig lehetséges, azt túllépve azonban a városi életminőség romlásához vezet.

Az innovatív izraeli program az épületek fejlesztésére irányuló egyéni erőfeszítések átgondolt továbbfejlesztése, amely által valósul meg, hogy új fejlesztési jogokat adnak el a befektetőknek. Néhány ilyen esetet találhattunk a moszkvai „hruscsovki házak” felújításának korai szakaszában – amelyet a 2019-es fotóösszében idéztem. Ez is a fejlesztők beruházásain alapult, akik a négy emeletes épületek teljes felújítását és lift építését abból finanszírozták, hogy két további emelettel bővítették az épületeket és az új lakásokat a piacon értékesítették. Ezek a modellek az értéknövelő felújítás finanszírozásának problémáját fejlesztői finanszírozás bevonásával és a meglévő városszerkezet sűrítésével oldják meg.

Ez a fajta fokozatos "[puha sűrítés](#)" – szemben a nagyszabású, a meglévő városszerkezet teljes átalakítását magában foglaló, politikailag irányított fejlesztéseken keresztül megvalósuló „kemény sűrítés” – fontos modell a meglévő városnegyedek és lakóik életkörülményeinek javítására,

reziliencia képességének növelésére. Mindez addig a pontig működhet jól, amíg az infrastruktúra meglévő tartalékai még elviselik a többletterheket. A számos előnyös hatás egyúttal enyhítheti az érintett városi lakosság előítéleteit a beépítési sűrűség növekedésével szemben.

Irodák lakássá alakítása: egy brüsszeli példa

Miközben számos növekvő európai város a megfizethető lakások hiányának fokozódó problémájával küzd, több millió négyzetméternyi irodaterület áll üresen. Ez a tendencia már a világjárvány előtt elkezdődött, és azóta tovább gyorsult a COVID járvány idején, a távmunka terjedése miatt. Egy [nemrégiben készült elemzés](#) szerint nagyon valószínűtlen, hogy az üzleti és irodanegyedek a közeljövőben megint teljes kihasználtsággal működjenek. Párizsban például a rendelkezésre álló irodaterületek 33%-a több mint 4 éve üresen áll. Ilyen körülmények között a meglévő irodaterületek alternatív hasznosítása gazdaságilag vonzóvá válhat a fejlesztők számára. Ez potenciálisan mindenki számára előnyös helyzet lehet: a befektetők érdekeltek abban, hogy portfóliójukat a lakóingatlanok javára alakítsák át, amelyek kevésbé függenek a gazdasági válságoktól és a világjárvány okozta sokktól, míg a városok számára az irodaházak adaptív újrahásznosítása megnyitja a lehetőséget, hogy a városközpontokba ismét lakások kerüljenek, lehetővé téve a [15 perces város víziójának](#) megvalósítását.

A potenciális előnyök mellett az ilyen átalakításoknak számos akadálya is van. A merev övezeti előírásokon és az irodaházak sajátos morfológiáján túlmenően kedvezőtlen pénzügyi megfontolások is felmerülnek, amennyiben az ingatlanok mérlegértéke csökken, ha lakáscélúvá alakítják át őket, így a fejlesztők könnyveiben jobban mutat, ha üresen állnak, mintha lakáscélúvá alakítják át őket (Alessandro Gess). Mindezek indokolják az átalakítások állami támogatását. A lakásépítés fejlesztésére vonatkozó [francia ELAN-törvény](#) innovatív példa, amely a maximális beépítési sűrűség 30%-os megemelésével segíti a fejlesztőket, ha elavult irodákat alakítanak át lakásokká. Természetesen más országokban is vannak hasonló célt szolgáló támogatási rendszerek.

[Általános szabályként](#) a régebbi építésű irodaházak alkalmasabbak lakóházakká alakításra, mint az újabbak. A 60-as és 70-es években épült irodaházak esetében, ahol egyre szorítóbban merülnek fel az energiahatékonysági fejlesztések, a liftek és egyéb épület-elemek korszerűsítésének hatalmas költségei, a szabadpiaci mérlegelések szokásos eredménye az épület lebontása. Ehhez képest, tekintetbe véve az épületek költségeinek teljes életciklusra való számítását, a lakóházzá való átalakítás jobb megoldás lehet, különösen, ha ezt az állami szektor valamilyen formában támogatja. Nem véletlen, hogy a nagy európai városok (például Párizs, London, Brüsszel) külön szervezeteket hoztak létre a potenciálisan átalakítható irodaházak feltérképezésére, és fejlesztési stratégiáikban erősen kalkulálnak az így megteremthető lakások számával.

Az alábbiakban illusztrációként a brüsszeli [Cosmopolitan épület](#) látható, amely egy korábbi irodaház adaptív újrahásznosítása 156 lakás és 2 szintnyi iroda kialakításával.



A képek forrása: <https://e-zeppelin.ro/en/wp-content/uploads/sites/2/2020/08/TheCosmopolitan.jpg>



A képek forrása: <https://www.bogdanvanbroeck.com/projects/cosmopolitan/>

A '60-as évekbeli beton magasház egyedülálló modernista fejlesztés volt a XIX. század végi raktárból álló egykori brüsszeli kereskedelmi kikötőben. Eredetileg irodaháznak épült, de leromlott és évekig üresen állt. Teljes lebontása esetén **közel 500 nagy teherautóra lett volna szükség**, amelyek Brüsszel központján keresztül vitték volna el a bontási anyagot. A brüsszeli Canal Zone és az északi vasútállomás közelsége adta a lendületet ahhoz, hogy az épületet bontás helyett 130 kényelmes, nagy teraszos lakóegységgé alakítsák át, a kompakt stúdiólakásoktól a nagyvonalú, három hálószobás, magasabb emeleti lakásokig. A projekt a puha mobilitás koncepcióját is alkalmazza, jelentősen csökkentve a parkolóhelyek számát (több mint 150-ről 50-re), miközben a mélygarázsban 170 kerékpárparkolót alakítottak ki.

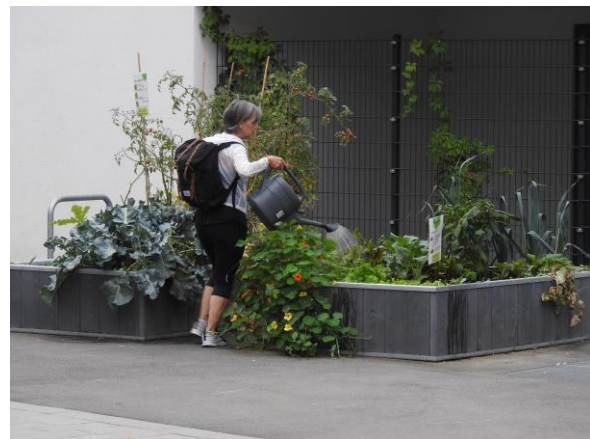
Az épület-konverzió témájának lezárásaként fontos megjegyezni, hogy nem csak irodaházak alakíthatók át lakóházakká. Egy másik lehetőség kínálkozik a szállodákkal kapcsolatban, amelyek többsége a világjárvány idején üresen állt. Számos példa van arra, hogy európai városokban üres szállodákat használtak hajléktalanok átmeneti szállásaként. A radikálisabb megoldás, a szállodák végleges alakítása lakóházakká az USA egyes államaiban gyakoribb, mint Európában.

Új lakások, erős zöld és szociális szempontokkal: Biotop City, Bécs

Bécs-Favoritenben, a Coca-Cola egykori ipari területén nemrégiben épült fel egy [szocio-ökológiai modellváros](#), amely 980 lakást, irodahelyiségeket, iskolát, óvodát, üzleteket, közösségi tereket és számos szabadtéri innovációt foglal magába, mint például játszótereket különböző korosztályok számára, nyílt vízfolyásokat, bérlői kerteket és a közösségi városi kertészkedés területeit. Az ökológiai újítások közé tartozik a zöldítés számos formája (függőleges zöldfelületek, nagy koronájú fák, növények, vályúk a szabad tereken), továbbá teljesen autómentes terület kialakítása a lakótelep belső részén. A támogatott bérlakások és a magánfinanszírozású társasházi lakások heterogén keveréke biztosítja a lakók vegyes összetételét – mindazonáltal nem a legszegényebbek laknak itt, mivel belépéskor 50 ezer eurót kell fizetni, majd havonta bérleti díjat. Az intenzív közösségi élethez összesen 1600 négyzetméternyi, több helyiségből álló közösségi terek kerültek kialakításra, amelyek használatát a kerületi fenntartási iroda támogatja, impulzusokat és kereteket adva a részvételhez és a közös döntéshozatalhoz, támogatva a fenntartható szomszédsági struktúrák kialakulását.



A képek forrása: globalbau.at; biotope-city.net



A képek forrása: Tosics Iván, 2021. szeptember.

A speciális [bécsi fejlesztői pályázat \(developer competition\)](#) modell részeként a mesterterv három építésziroda, különböző szakterületek tervezői, különböző önkormányzati osztályok, a Biotop City Alapítvány, befektetők és a kerület képviselői bevonásával és együttműködésben készült. Ezután 7

építész vette át a tervezést a 8 befektető, többségében szociális lakásvállalatok, számára. Hosszas egyeztetések folytak a fejlesztőkkel és a családokkal is, mielőtt utóbbiak beköltöztek volna. Hatalmas viták folytak például a mélygarázsról, és végül több ilyen férőhely épült, mint amennyit az eredeti tervek előírtak. Viták voltak a közösségi terek (földszinti, külön kulccsal zárható helyiségek) használatáról is, amelyeket végül a kerületi fenntartási iroda moderálásával sikerült kezelni.

A Biotop City-ben tett rövid látogatásom során az volt a benyomásom, hogy a lakók szeretik és gondozzák a kiterjedt zöldterületeket, és a közösségi élet is intenzívnek tűnt az autómentes belső területeken, játszótereken és a különböző közösségi helyiségekben.

Összefoglalás és továbbgondolás

Az esszében tárgyalt négy eset nagyon különböző típusú lakhatási innovációkat mutatott be, amelyek különféleképpen reagálnak a világjárvány által támasztott kihívásokra. Az innovatív beavatkozások eredményként a felújított, kibővített, átalakított vagy újonnan épített lakóegységek minden esetben jobb körülményeket teremtettek a lakók számára, mivel a lakásban több funkciót is el tudtak helyezni, jobban hozzáférhettek a szabad levegőhöz és a zöld területekhez, és a közösségi funkciók is erősödtek. Mindezek javították az esélyeket arra, hogy a lakók megbirkózzanak a vírusválság okozta különleges nehézségekkel.

Ezek az innovatív építészeti és tervezési megközelítések nagyon fontosak a világjárvánnyal szembeni reziliencia, ellenálló képesség erősítése szempontjából. Hiba lenne azonban azt gondolni, hogy ilyen beavatkozásokkal mindenkinek meg lehet oldani a problémáit. Figyelembe kell vennünk például azt, hogy egy [JRC-Eurofound jelentés](#) szerint a munkahelyek közel 2/3-a esetében nem lehetséges az adott tevékenységet otthonról elvégezni. A távmunkára nem alkalmas munkahelyeken dolgozók számára valószínűleg nem az otthon felújítása a legfontosabb, hanem más szempontok, mint például a jobb munkaszervezés, a városi mobilitás átalakítása (a tömegközlekedés és az aktív mobilitási módok támogatása), a zöldterületek javítása és bővítése, a közterületek megújítása, stb.

Az otthon, a ház és a szomszédság innovatív megújítása elengedhetetlen, de nem végezhető el önmagában, elszigetelt projektként, csak az egész város (ahol az élet és a munka szerveződik) átalakításának részeként. Nemcsak a COVID hatásainak kezelésével, hanem a többi, sokk- és krónikus-típusú válságok összefüggéseivel is kell foglalkozni. A városi élet poszt-pandémiás újragondolása tehát komplex feladat, amelyben a közszférának vezető szerepet kell játszania. A városok kulcsszereplők, mivel megfelelő politikai elhatározottság esetén képesek radikális beavatkozásokat tenni az ellenállóbb és igazságosabb fejlődés érdekében.

Egy nemrégiben tartott webináriumon [Jörg Knieling](#) hangsúlyozta a kísérleti kormányzás fontosságát. Véleménye szerint a taktikai urbanizmus nem csupán egy aktivista megközelítés, hanem a közszféra is felhasználhatja az innovációra – és nemcsak a közterületek, hanem a gazdasági és szociális kérdések tekintetében is. Az új gondolkodás fontos eleme az önszerveződő társadalmi csoportok bevonása, annak biztosítása, hogy a civil társadalom nagyobb szerepet vállaljon a változásokban.

A COVID mintegy ablakot nyitott az „[agonisztikus tervezés](#)” felé, amely azon a meggyőződésen alapul, hogy a konfliktusok természetesebbek, és az ezeket felvállaló nyílt viták jobb eredményekhez vezethetnek, mint előre eltervezett megoldások. Az új körülmények között szinte mindenhol létrejöhetnek "városi tesztkörnyezetek", és a korábbi kiemelkedő, de kivételes, innovációk (mint a [londoni BedZED](#) vagy a [freiburgi Vauban negyed](#) esetei) sokkal gyakoribbá válhatnak.

Nem könnyű azonban megtartani a lendületet – a COVID ugyanolyan hirtelen tűnhet el, mint ahogyan jött, és az új lehetőségek és innovációk ablaka hamarosan bezárulhat. Ezt megelőzendő a tervezőknek fontos szerepet kell játszaniuk az innovációk létrehozásában és terjesztésében, a helyi önkormányzatoknál a kísérleti megközelítések előmozdításában, a civil társadalommal való együttműködésben. Jörg Knieling német példákat említett a közigazgatáson belüli progresszív tervezők és a civil társadalmi szervezetek közötti koalícióépítésre. Különösen Berlin erős ebben, ahol sikerült elérni ilyen innovatív kísérletek (pl. [játszó utcák](#)) törvényi támogatását. Hamburgban az új koalíció létrehozta a mobilitási minisztériumot, és a koalíciós szerződésben megállapodtak abban, hogy évente legalább egy kísérletre sor kerül.

Az lenne a jó, ha a 2022-es év, a pandémia enyhülése mellett is, még több példát hozna a politikusok, a tervezők és a civil társadalom közötti innovatív, kísérletező koalíciókra – a lakhatásban és a városi élet más területein egyaránt!

Ez az írás nagyrészt a bécsi Postpandemic Social Housing workshopon elhangzott előadásokon és vitákon alapul: *Managing hybridity at home and in the city* (IBA ResearchLab / International Summer School 2021), amelyet Simon Güntner, Michael Obrist, Christoph Reinprecht, Rudolf Scheuven szervezett. NAGY KÖSZÖNET nekik, hogy megszervezték ezt a rendkívüli eseményt 2021. szeptemberében! Ötleteket és információkat használtam fel – többek között – a következő személyektől: Rahul Bhandare, Julia Girardi-Hoog, Christiane Feuerstein, Alessandro Gess. Emellett ötleteket kölcsönöztem más találkozókról is, például Tobias Zevitől, Naomi Carmontól, Jörg Knielingtől.