



ÚJ KÖZÖSSÉGI TÁRSASHÁZAK BÉCSBEN

—Bábeli a ricsaj. Mindenféle színű és korú gyerek rohamozza a játszótér attrakcióit. Egy csapat fejkendő kislány sikít boldogizgatottan, vadul hajtják a kígyóhintát, most elegen vannak hozzá. A hintát úgy konstruálták, hogy egyedül épp csak megmozdítani lehet, de minél több gyerek játszik együtt, annál magasabbra leng. A cél a kooperáció, nem is kell hozzá dörgelem, oktatás, még közös nyelv sem: elég egy jó dizájn.



01 A játszótér mindenkié

SZERZŐ |
Szabó Julianna,
Babos Annamária

ÁBRÁK |
STEP 2025 (02),
Babos Annamária (04)

FOTÓ |
Babos Annamária(03),
Csanádi Gábor (01)

— A szülők szanaszét az új Helmut Zilk park padjain és fűvén élvezik a meleg őszi szombat este utolsó fagyaltját, és próbálják szemmel tartani a gyerekeiket a nagy nyüzsgésben. A park is betölti integrációs szerepét, és az új csillogó negyed lakói együtt töltik idejüket a szomszédos szegényebb utcákból érkezettekkel.

— Bécs száz éve aktív lakáspolitikát folytat, amely mindig társadalompolitikai célokat követ, de integrálja a kor egyéb törekvéseit, legyen az a minőségi építészet támogatása vagy a klímavédelem. A híresen élhető város sokak számára vonzó, lakossága a kétezres évek óta 1,56 millióról 1,89 millióra növekedett. [1] Növekedése nagyjából bevándorlásból adódik, de a fiatal családok bevándorlása a természetes szaporodás számaira is jó hatással van.

— A város településfejlesztési struktúráterve, a STEP 2025 [2] számos új városnegyedet jelölt ki, hogy úrrá legyenek a lakáshiányon, ilyen a volt vasúti területek rehabilitálásával alakuló Sonnwendviertel, a Nordbahnhof és

Nordwestbahnhof valamikori területén formálódó negyed, de a 2028-ig több mint húszesre növekvő zöldmezős Seestadt Aspern [3] is.

— Az új városnegyedek komplex fejlesztések: lakáson kívül gyermekintézményeket, munkahelyeket, kereskedelmi és vendéglátófunkciókat, differenciált közösségi tereket és zöldfelületeket foglalnak magukba. A lakásépítés is sokszereplős: a városi lakásvállalatok direkt beruházásai kisebbségben vannak a piaci fejlesztések mellett, de esélyt kapnak újszerű szervezési formák, mint az egysületek, új típusú lakásszövetkezetek, építőközösségek is. A bécsi lakáspolitikai egyik legújabb sikere talán pontosan ez: a lakáspiac bővítésének új módszerei, és azok integrálása a városfejlesztés és a lakástámogatás hagyományos rendszerébe.

VÁROSFEJLŐDÉS

- Történelmi városközpont**
A 19. században kialakult területek
- Későbbi városfejlődés**
Az 1950 és 1970 között kialakult területek
- Fejlesztési potenciállal rendelkező területek**
lakó és munkahelyi funkció számára

GAZDASÁGFEJLESZTÉS ÉS KÖZPONTOK

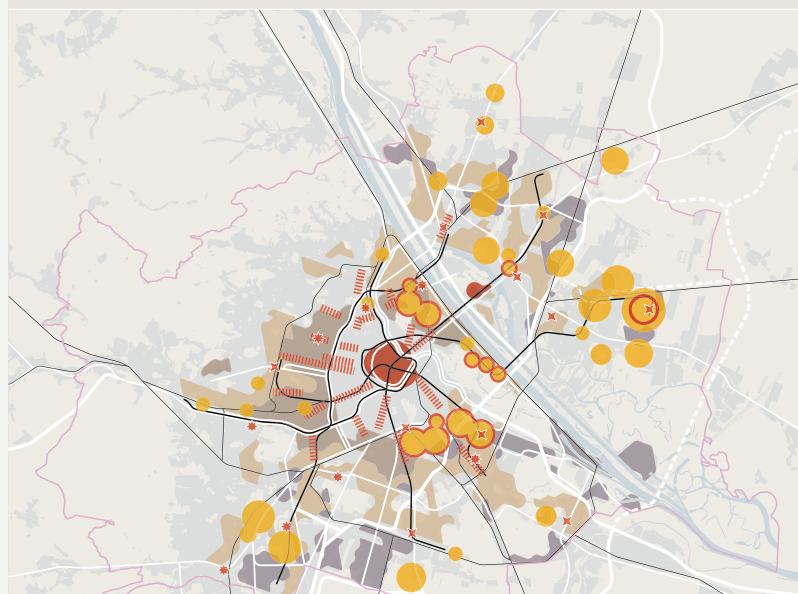
- Városközpont**
közvetlen ipari és irodai funkciók, egyetemek, kereskedelem, kultúra, stb. övezete
- Az elkülönítendő övezetek övezete**
(A 2008-as Bécsi Iparterület-elemzés alapján)
- A városközpont kibővítése**
A városközpont funkciók kibővítésének elődleges területe
- Meglévő városrészi-központ**
- Fejlesztésre szoruló városrészi-központ**
(funkcionális kiegészítés, feltételezés)
- Kiemelkedő jelentőségű terület**

MORFOLÓGIA

- Bepillert területek (2013)
- Duna-ágak
- Városhatár
- Központi közlekedés (a tervezett vonalakkal együtt)
- Föld hálózat
- Autópálya
- Tervezett autópálya

02

- 02 Bécs fejlesztési koncepciójában (STEP 2025) a narancssárga körök a nagy lakó- és munkahelyi fejlesztési területeket jelölik
- 03 A híres Sargfabrik, Bécs egyik első co-housing projektje



— A bécsi lakástámogatás rendszere kétirányú: egyrészt jövedelemkiegészítéssel támogatja az alacsony jövedelmű családok lakáshoz jutását, másrészt kedvezményes kölcsönökkel támogatja a nem luxus lakásépítéseket, ha betartanak előírt követelményeket a négyzetméterár, a lakásmix, a környezetvédelem, az építészeti minőség területén. A támogatások érvényesek a bérletre szánt, de a saját részre épített épületek esetében is, ezért a bécsi lakosság több mint fele önkormányzati, vagy valamilyen módon támogatott lakásban él.

— Az olcsó lakások építését támogatja a tudatos városi telekpolitika is. A fejlesztő hosszú távú bérletbe kapja a városi telket, azzal a feltétellel, hogy kétharmad részben ilyen lakásoknak kell épülniük rajta. [4] Bizonyos telkeket pedig eleve közösségi lakóházaknak tart fenn a város, így

03



épült fel Seestadt Aspern egy tömbje, amelyen öt közösségi lakóház veszi körül a közösen használt kertet. Ilyen telkeket általában koncepciópályázaton nyerhetnek el a pályázók. A zsűri összefüggéseiben ítéli meg a projekt építészeti minőségét, a környezetvédelmi szempontokat, a társadalmi programot, de a finanszírozás biztonságát is.

— Így részben a koncepciópályázat intézménye tette lehetővé, hogy a közösségi lakhatás, a co-housing formái a kilencvenes évek úttörő projektje, a Sargfabrik óta mára szinte megszokott elemeivé váltak a bécsi lakáspiacnak.

— De mi a közösségi lakhatás? A közösségi lakóházak abban különböznek az általános társasházaktól, hogy az ingatlan fejlesztésével párhuzamosan a lakók közösséggé fejlesztése-fejlődése is megtörténik. Fontos összetevője a közös vízió, a majdani lakókkal együtt folyó tervezés, az intenzív közösségi életnek is helyet adó térstruktúra és a demokratikus önmenedzsmen.

— Az új típusú lakhatás nemzetközi szinten számos építészeti újítást is hozott magával, mint

- a változatos és flexibilis alaprajzi rendszereket új típusú lakásformákkal,
- az újfajta megosztott funkciókat,
- a közlekedési rendszer helyetti kommunikációs felületeket,
- és a különleges félprivát területeket. [5]

— Következő cikkeinkben ezen szempontok alapján három friss közösségi lakóépületet szeretnénk bemutatni és elemezni: a Gleis21-et és a „Wohnen im grünen Markt”-ot a Sonnwendviertelből és a Que[e]rbaut Seestadt Aspernből.

03

04



04 Bécs mai közösségi lakóházainak térképe

04

IRODALOM / REFERENCES

- [1] Bevolkerung im Jahresdurchschnitt bzw zu Jahres-/Quartalsbeginn [honlap], hozzáférhető: <http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstand_und_veraenderung/index.html> [utolsó belépés: 2019-12-21].
- [2] Rosenberger, et al: „STEP 2025 Stadtentwicklungsplan Wien – Mut zur Stadt” [fejlesztési terv, elfogadva 2014-06-25], Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien 2014 [honlap], hozzáférhető: <<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008379a.pdf>> [utolsó belépés: 2019-12-21].
- [3] Zöldi, Anna: „Tömeges lakásépítés a 21. században, avagy okultunk-e a huszadi század hibáiból?”, *Metszet*, Vol 10, No 6 (2019). pp 22-25.
- [4] Franz, Yvonne – Gruber, Elisabeth: „Wohnen 'für alle' in Zeiten der Wohnungsmarktkrise?” *Standort*, Vol 42, Issue 2 (2018), pp 98-104, DOI: <<https://doi.org/10.1007/s00548-018-0533-1>>.
- [5] Szabó, Julianna – Babos, Annamária: „Kortárs városias közösségi lakóházak innovatív építészeti megoldásai”, *Utóirat: a Régi-Új Magyar Építőművészet melléklete*, No 19 (2019) pp 56-65.

ABSTRACTS

CSANÁDY, Pál: BUILT BIOPHILIA HYPOTHESIS

Citation: Metszet, Vol 11, No 2 (2020), pp 14-21, DOI: 10.33268/Met.2020.2.1

METRODOM PANORÁMA RESIDENTIAL PARK, BUDAPEST, HUNGARY | Architect: **Zsolt HAJNAL AND Péter KENDELÉNYI**

To date the majority of newly built apartments in Hungary have given little consideration to the occupants' connection to the outside

hopes to increase the ratio of green areas throughout. Parkland, rooftop gardens and balconies with dedicated planting boxes will

one of the braver moves will be the planting of trees on alternate level balconies. Hopefully this project will satisfy the human need for

SZABÓ, Julianna - BABOS, Annamária: NEW COMMUNAL CONDOMINIUMS IN VIENNA

Citation: Metszet, Vol 11, No 2 (2020), pp 22-25, DOI: 10.33268/Met.2020.2.2

Architect: **URBAN DEVELOPMENT**

For nearly a hundred years Vienna as a municipality has been active in developing a strong urban housing policy. These policies have expanded from the limitations providing purely housing to encompass public

spaces and integrated living and working environments. The ideas behind communal condominium development have stepped outside of the more convention build for profit realm into a truly active form of client

investment and participation. The true needs of a city's occupants being valued as part of the urban makeup.

Citation: Metszet, Vol 11, No 2 (2020), pp 26-29, DOI: 10.33268/Met.2020.2.3

GLEIS 21, SONNWENDVIERTEL, VIENNA, AUSTRIA | Architects: **Markus ILKER**

Former railway land in Vienna has been redeveloped to create the new district of Sonnwendviertel, where Gleis 21 can be found. The name of this project translates as Platform 21, the only real link to the area's former function and identity. This communal

development provides for housing, workplaces and social activities: conceived and developed by an association of occupiers this co-housing building even crosses boundaries into the virtual sphere having its own website to share ideas. From a practical aspect the

division walls are non-structural allowing for future changes as the building moves through time, expansion and contraction of families for example.

BABOS, Annamária - SZABÓ, Julianna: A LITTLE BIT OF EVERYTHING: CO-HOUSING, AS A MARKET?

Citation: Metszet, Vol 11, No 2 (2020), pp 30-35, DOI: 10.33268/Met.2020.2.4

WOHNEN IM GRÜNEM MARKT, SONNWENDVIERTEL, VIENNA, AUSTRIA | Architects: **SANDBICHLER ARCHITEKTEN**

Sonnwendviertel district provides for many new types of co-housing. This example has been developed as its name suggests, above a marketplace, with the intention to provide

shared facilities, community spaces and commercial activities. Developed as two volumes linked by a common staircase "scala" which also functions as a community theatre,

cinema or gallery as needs require. Creativity being a key factor in the communal vision.

SZABÓ, Julianna - BABOS, Annamária: INVISIBLE IDENTITY

Citation: Metszet, Vol 11, No 2 (2020), pp 36-41, DOI: 10.33268/Met.2020.2.5

CO-HOUSING QUE(E)RBAU, SEESTADT, VIENNA, AUSTRIA | Architects: **Clemens KIRSCH**

On the outskirts of Seestadt a totally new form of co-housing can be found - the Que(e)rbaud project. This is not merely an experiment in property development or urban

identity making, this is a home for people who are openly members of the "Queer" community or identity, lesbian, gay, bi, trans, inter. Architecturally this co-housing project

can be seen as an equal amongst its type, functionally the ideas of community are upheld and socially it is not exclusive, the openness is extended towards everyone.

PETHŐ, László: FORTY-PLUS ON A FORTY-MINUS

Citation: Metszet, Vol 11, No 2 (2020), pp 42-45, DOI: 10.33268/Met.2020.2.6

FAMILY HOME, KŐSZEG, HUNGARY | Architects: **Gábor VÖRÖS**

Following the successful competition for younger architects in Hungary, FFF (Young in Black and White) architect Gábor Vörös has continued to work along the lines of thinking that examine why should we have

something "MEANINGLESS" to say. Otherwise architects tend to have too much to say which is usually non-productive and to achieve a clearly defined modern family home needs little debate, discussion or

commentary. Be concise and concentrate on spatial arrangement, proportions and logical thinking.

FAJCSÁK, Dénes: CSERÉPFALU LOVE

Citation: Metszet, Vol 11, No 2 (2020), pp 46-51, DOI: 10.33268/Met.2020.2.7

FAMILY HOME REFURBISHMENT, CSERÉPFALU, HUNGARY | Architects: **Dénes FAJCSÁK and Gábor FÁBIÁN DLA**

Considering the large volume of unoccupied family homes in Hungary this project demonstrates how the traditional village cottage might be refurbished as an alternative to the trend for demolition and redevelopment

of sites. The existing building type usually has a rational structure and arrangement of internal spaces which suggest the same approach be applied to any refurbishment work: keep it simple, work with local materials

and employ local labour to do so. The result speaks for itself, whilst offering an example of the way forwards.