

ELAVULT LAKÓÉPÜLETEK KORSZERŰSÍTÉSE

1. Bevezetés

Az építőipar részben új épületek (építmények) létrehozásával, részben a meglévők karbantartásával, állagának biztosításával, felújításával foglalkozik. A kétféle tevékenység aránya Magyarországon 3 : 1, ami másszóval azt jelenti, hogy az építőipar évente mintegy 1.312 millió forintot használ fel az épületállomány fenntartására.¹

Ismeretes, hogy az építőipar általános színvonala, műszaki fejlettségi foka több vonatkozásban nem kielégítő. Ennek a lemaradásnak a felszámolása érdekében hozta meg a Magyar Szocialista Munkáspárt Központi Bizottsága az építőiparról szóló 1960. és 1964. évi határozatokat. E dokumentumok is leszögezik, hogy a felújítási jellegű munkák termelékenysége, korszerűsége, időtartama terén sok még a kívánnivaló. A népgazdaság egésze szempontjából ezért különös fontosságú, hogy a meglévő épületállomány fenntartására fordított számottevő építőipari kapacitás a jelenleginél magasabb színvonalon kerüljön felhasználásra. Ennek ellenére az építőipari kutatóintézetek és az építőipari tudományos feladatok feltárásával foglalkozó egyéb szervek figyelme csak az utóbbi időben kezd a felújítási jellegű munkákra irányulni, fokozatosan felszámolva a korábbi évek teljes érdektelenségét.²

Jelen tanulmány az ingatlanállomány legnagyobb részét kitevő lakóépületek fenntartásának és korszerűsítésének kérdéseivel foglalkozik. A kört azért korlátoztam a lakóházak és nem általában az épületek vizsgálatára, mert — mint látni fogjuk — a fenntartásnak nem csak műszaki és gazdasági vonatkozásai vannak, hanem az idő és fejlődés függvényében változó funkciókielégítés is nagymértékben hat rá. Az ipari-, mezőgazdasági- és középületek funkciói annyira különböznek a lakóházakétól, de önmagukban is akkora skálára terjednek ki, hogy valamennyinek elemzése nem lehet egyetlen tanulmány tárgya.

Nem volt céloom az egyéni tulajdonban álló családirházak problémáival sem foglalkozni; ezeknél ugyanis a fenntartás és az esetleges korszerűsítés igé-

¹ Adatok: Ipari és építőipari statisztikai évkönyv (Statisztikai Kiadó Vállalat, Budapest, 1964. — 457. oldal.) — A számadatok 1963. évre vonatkoznak és a mélyépítést és technológiai szerelést nem tartalmazzák.

² A tudományos kutatás e tekintetbeni egyoldalúsága nem kizárólag hazai jelenség. F. Obrhel csehszlovák szerző így ír erről¹ a Műszaki fejlesztés a tatarozási és karbantartási munkák területén c. cikkében (Pozemni Stavby 1963. évi. 7. szám): Az építési tevékenység ezen ágazata nincs képviselve a kutatóintézetekben, vállalati kutatói munkahellyel sem rendelkezik, ahol meg lehetne oldani legalább a legfontosabb munkák iparosításának elméleti és gyakorlati kérdéseit. (Fordítás: OMKDK 203374 sz.).

neyei spontánul hatnak, ennek kielégítését a tulajdonosok mindenkori anyagi helyzete befolyásolja, s nem a központilag kialakított lakóházfenntartási koncepció. Ezért a továbbiakban lakóházak, lakóépületek alatt mindenkor városi, állami tulajdonban (esetleg szövetkezeti, vagy vegyes tulajdonban) álló, többlakásos ház értendő.

2. Lakóépületek fenntartása, karbantartása és felújítása

Minden ipari termék, legyen az gép, gépkocsi, használati tárgy vagy épület, rendszeres karbantartást igényel. A bonyolultabbak, összetettebb szerkezetűek ezenkívül időszakonként részleges vagy teljes felújításra is szorulnak, mikoris számos alkotórészük kicserélésre kerül.

A gépiparban pontos normatívák szabályozzák a rendszeres karbantartás (TMK) mértékét, és az is ismeretes, hogy pl. egy gépkocsi általában hány kilométer lefutása után igényel generáljavítást. A kettő között szoros összefüggés van, minél kevésbé tettek eleget a karbantartási kötelezettségnek, annál gyorsabban merül föl a felújítás szükségessége.

Bár az épületek karbantartási és felújítási igénye ugyanazt a célt szolgálja, mint a gépeké, gépkocsiké, az épületfenntartási munkák tudományos igényű normatíváinak kimunkálása még csak most van folyamatban.³

Viszonylag több tanulmány áll rendelkezésre az épületek karbantartási és felújítási munkái közti összefüggésre, illetőleg azon kérdés feltárására, hogy milyen hatással van a karbantartás rendszeres elvégzése vagy elhanyagolása mind az épület elérhető életkorára, mind a felújítási ciklus hosszára.

Az ENSZ Európai Gazdasági Bizottságának „A folyamatos, ismétlődő karbantartás költségei az építőiparban”⁴ című jelentése 15 állam statisztikai

1. táblázat

Ország	Az évenkénti épületjavítási átlagköltség az újraelőállítás értékének %-ában (1960. évi adatok)
Belgium	0,6 (1954—58. évek átlaga)
Csehszlovákia	1,2
Dánia	0,4—0,5
Finnország	1,0
Franciaország	1,0—1,5
Hollandia	0,6—1,0
Lengyelország	1,5
Magyarország	1,5
Nagybritannia	0,8
Német Szövetségi Köztársaság	1,15—1,25
Norvégia	0,7—0,9
Olaszország	0,5
Svájc	0,7
Szovjetunió	2,5
USA	0,6—1,1

³ BVTV tanulmánya: Lakóépületek TMK normatívái. Készítette: Hegedüsne Bakai Jolán (1965).

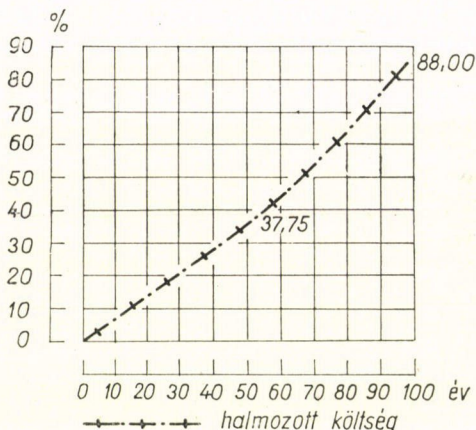
⁴ Cost repetition maintenance related aspects of building prices — Prepared by the Secretariat of the Economic Commission for Europe, Geneva 1963.

adatai alapján az újraelőállítás költségének hányadában állapítja meg az évenként ismétlődő fenntartási munkák szükséges mértékét. (Lásd 1. táblázat)

Bár a szám adatok nagy eltérést mutatnak, megállapítható, hogy az újraelőállítás értékének átlagban 1,0—1,5%-a az az évi összeg, mely az épület-vagyon kellő színvonalú fenntartását biztosítja.⁵ Ez másszóval azt jelenti, hogy 65—100 év alatt ugyanannyit kell a lakóépület fenntartására fordítani, mint amibe a felépítése került.

A lakóépületek fenntartási és javítási költségei és azok igényei azonban évente nem azonos mértékben jelentkeznek. Függnek az épület életkorától, szerkezeti rendszerétől és főbb anyagaitól, a felszereltség (épületgépészet) fokától, különböző használati tényezőktől, időjárástól, rendkívüli hatásoktól (elemi kár) stb. Egy épület különböző szerkezeti részeinek karbantartási igénye, élettartama igen tág határok között mozog.

Az egyes épületszerkezetek várható élettartamára vonatkozóan a szakirodalomban meglehetősen eltérő értékek állnak rendelkezésre. (Lásd 2. táb-



1. ábr. A halmozott karbantartási költségek növekedése az idő függvényében

lázat). Nem tekinthetők még tudományosan megalapozottnak az egyes szerkezetek életkorát biztosító karbantartás mértékére vonatkozó adatok sem. Az azonban minden kétséget kizáróan megállapítható, hogy a tartószerkezetek karbantartási igénye általában kisebb, a szakipari és épületgépészeti szerkezeteké pedig fokozottabb. Minthogy pedig a modern, a mai igényeknek megfelelő, jól felszerelt épületekben éppen az utóbbiaknak az aránya nagyobb, fel kell készülni arra, hogy a szükséges karbantartás mértéke a lakóházállomány fiatalosodásával és korszerűsödésével nem csökkeni, hanem növekedni fog.

A szükséges karbantartás mértékére az épület életkora viszonylag kisebb mértékben van hatással, mint az felületes szemlélet alapján várható lenne. Mivel meghatározott időközökben az épületeket amúgyis nagyrészt vagy tel-

⁵ Abban, hogy Magyarországon éppen a felső határon mozog az éves javítási összeg, és az állomány általában mégis leromlott, nincs ellentmondás, hiszen a II. világháború előtt, alatt és után közel 20 évig szünetelt a karbantartás és felújítás, melyhez még a háborús pusztítás is hozzájárult.

Fontosabb épületszerkezetek várható élet-

Épületszerkezetek és elemek	BVTV	ENSZ—EGB: A folyamatos, ismétlődő			
		osztrák	belga	csehszl.	francia
		a d a-			
<i>Alapozások:</i>					
beton, vasbeton			150		100
kőbeton			150		100
tégla, kő			150		100
<i>Vázszerkezetek:</i>					
vasbeton	200		150		100
acél					
fa	50—60	50—70			
<i>Teherhordó falak:</i>					
tömör tégla	150—200	100—120	150		100
üreges tégla	100	80—100	75		100
kő	100—120	150	250		200
beton, vasbeton	200		150		150
vályog	60—80				
<i>Vízszintes teherhordó szerkezetek:</i>					
fafödém	50—70	50—70	75		60
csapos gerendafödém		50—70			
fafödém, vizes helyen			10—25		
poroszsüveg boltozat	120				
előregyártott vb. födém	100				
monolit vb. födém	150	100—120	150		100
boltozat	200				
kiváltás	200				
<i>Függőfolyosók, erkélyek:</i>					
függőfolyosó	80—120				
erkély	80—100		75		60
<i>Lépcsők:</i>					
kő, műkő	80—100	100	150		100
vasbeton, burkolt	50—80				
fa	80—100	40	100		60
külső lépcsők	15—30		100		60
vas					
<i>Kémények:</i>					
	40—50	25—40	40	10	25—60
<i>Válaszfalak:</i>					
válaszfal	30—40				
<i>Homlokzatok:</i>					
vakolt	15—40	30—50	30—50	30—50	30
nyerstégla	60—80				
klinker	100—150				
kő	80—200		75—100		80
<i>Belső vakolatok:</i>					
teherhordó falon	50—60	50—70	100	30	80
válaszfalon	30—40	50—70	100		80
mennyezet, boltozaton	40—50				
lépcsőházban		50—70	100	5	10
nedves helyen			75		

tartalma években, a különböző források szerint

karbantartás költségei az építőiparban							Csáth Géza	Kürti István
magyar	holland	lengyel	svéd	szovjet	angol	USA		
t o k								
150			80	120—150	>60			>100
100			80	120—150				>100
80			80	70—100				80
		120—125	>80					
		120—125	>80					
		30—40	60—80	60—80	>60			
					>60			
100		90—130	>100	100—150				>100
		80—100	>70					
100			>100					
150			>80	100—150				>100
150								
					>60			
40		30—40	>60	25—60				25—30
50								40—60
25			50					25
								100
								>100
150		90—130	>80	150—200				>100
100			40		>60			
					>60			
100			30—50	100				100
40		50	50	40				40
60			>100					
	25—35		25—40		>60			100
					60			
30			25—50	30—50			10—30	50
							20—50	
							20—100	
						25	20—50	100
					60			
70			60	60				60
50			50					40
40	5—7		50	40				40
15			30	25				25

Épületszerkezetek és elemek	BTVV	ENSZ—EGB: A folyamatos, ismétlődő			
		osztrák	belga	csehszl.	francia
		a d a			
<i>Tetőszerkezetek:</i>					
fafedélszék	80—100	60	75	50	80
fém fedélszék	100—150	60	75	50	80
vasbeton fedélszék	100—150		150		100
lécezés		50		10	
fa lapostető	30— 50				
<i>Tetőfedések:</i>					
cserép	40— 60	50	60	10	40
azbesztcement	30— 40				30
terméspala	150—200		75		50
horganylemez	30— 50	25— 30		25	30
bitumenes lemez			5— 15	15	15—25
kavicsolt lemez	60— 80		20		25—30
<i>Szigetelések:</i>					
vízszintes	50— 80				
függőleges	40— 60				
padló	60— 80				
terrasz	60— 80				
<i>Bádogosmunkák:</i>					
horganylemez	30— 50	30— 50	25		30
horganyzott vaslemez	10— 15	30— 50		40	
vörösréz	100—120				
<i>Burkolatok:</i>					
puhafa	40— 50	30— 60	100	60	50
tölgy parketta	60— 80	50— 80	100	15	50—80
ragasztott parketta	30— 40				
kőlap	50— 60		50—100	10	40—80
márvány					50
cementsimítás	20— 30	30— 50		10	30
mozaiklap	50— 60				
mettlachi lap	70— 90				
szőnyeg vagy nemez					10—25
magnezit	40— 60				
csempe falburkolat	70— 80				
<i>Asztalos munkák:</i>					
ablak	60—100	30— 60	75	80	50
külső ajtó	50— 70	30	50		50
belső ajtó	80—100	50	75		80
vasalás			30		
<i>Lakatos munkák:</i>					
fém ablak	80—100				
fém ajtó	60—100				
portál	40— 50				
<i>Üveges munkák:</i>					
üvegezés				25	50
tapaszrögzítés		10	20	20	10

karbantartás költségei az építőiparban							Csáth Géza	Kürti István
magyar	holland	lengyel	svéd	szovjet	angol	USA		
t o k								
80		60—80	70	60—80	>60			50
80		60—80	70	60—80				
100		100—120	>80					
		60	40	40				
80		50—60	70	100	60		20—30	100
40			80		60	25	30—50	40
15—20	25—35	20	40	40—50	20—30	15—20	30—100	25
5—10		10	10		20	10	10—30	5
			15—20			20	20—30	
20	25—30							
10—15			30—50		20		30	
					20		20	
					60		100	
50		40—50	50	50				50
60—80			70		60	>20		80
100			>70	100				
80			>70					
50			50					60
			20					
50		50	50	50	60		30—50	50
50			50	50			30—50	50
80		70	60	80			50—100	80
80								
							15—20	
							20—25	
			>60					
			6					

Épületszerkezetek és elemek	BVTV	ENSZ—EGB: a folyamatos, ismétlődő			
		osztrák	belga	csehszl.	francia
		a d a-			
<i>Festő és mázó munkák:</i>					
belső meszelés	5				
homlokzatfestés	15—20	5—10	3—5	5	10
belső festés	5—6	10—20	5—10		10
mázolás belső fafelületen	15—20				
mázolás külső fafelületen	10—15	5—10	3—5	10	5—10
mázolás fémfelületen	5—10	5—10		5	5—10
mázolás bádofelületen		5		3	
mázolás falon	15—25				
<i>Kályhas munkák:</i>					
fatüzelésű cserépkályha	40—80			15	
széntüzelésű cserépkályha	30—60				
konyhai tűzhely	15—25				
vaskályha	20—30				
<i>Villanyserelés:</i>					
vezeték	50—60	40—50	50 *	20	50
szerviz	15—20		25—70	20	50
villámhárító	50—60	30—50		5	
<i>Vízvezeték és csatornázás:</i>					
nyomóvezeték	50—90	50—60	75	20	40—50
szennyvízvezeték	40—60	50—60	75	30	40—50
szerviz	25—50	10—15	50	20	30—40
csapok, szelepek	15—40	25—30	75	5	30
<i>Gázszerelés:</i>					
vezeték	35—50	50—60	75		40—50
tűzhely	25—30				
vízmelegítő	15				
<i>Központi fűtés:</i>					
kazán	30—40	20	35	20	15—20
cső és fűtőtest	40—50	40	75	35	40—50
kazánszerviz	15—30				
olajkályha		20			12
hőszigetelés		40	25		
<i>Felvonó:</i>					
járószék	40—60	50	50—75		60
motor	25—30		10—15		10—15
kötél	5—10		5—10		5—10

Megjegyzés: Egyes csehszlovák adatok részleges meghibásodásra vonatkoznak.

BVTV anyag címe: Az épületszerkezetek időszakos állagvizsgálata, a szerkezetek várható élettartama, valamint a szerkezeteken gyakrabban előforduló meghibásodások és azok megszüntetésével kapcsolatban szükséges intézkedések, (1965.)

Készítették: Vadász Mihály — Dr. Haraszty László.

2. táblázat folytatása

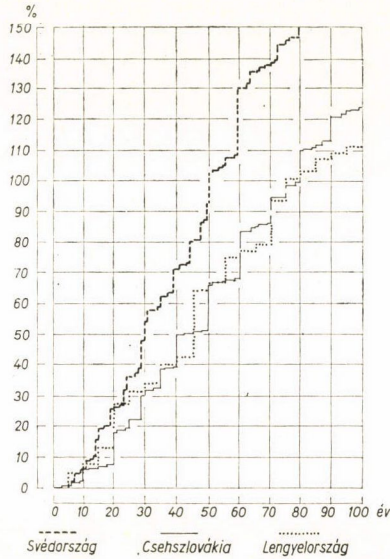
karbantartás költségei az építőiparban							Csáth Géza	Kürti István
magyar	holland	lengyel	svéd	szovjet	angol	USA		
10	5—7	6—8	7		4—7	5		4—6
15		10—15	16	4	7	3—5	10—30	5—6
		6—8	20—30	6—8	4—7		5—15	10
			7	3—5			5—10	
			3—6					5—10
30		20—30	20—35	20—30	20—30			30
20								20
								25
50			40	30—50		30—40		30—50
			20	10—15		15		3—5
			15—20					
60	25—35	50—80	25	60	30	20—25		60
	25—35		40					60
		10—15	20	10—50		25		10—50
			25	5—8		15		
60	25—35		60	50				50
								15
								10
15		20—30	30	15—20	20—30	20—30		15—20
80		50	50	80	30	>25		80
			13			>16		10
15		10—15	50	10				10
50			30—40					
10—15			10—30					

ENSZ—EGB anyag eredeti címe: Cost repetition maintenance, related aspects of building prices (Geneva 1963.)

Csáth Géza művének címe: Lakóépületek felújításának és korszerűsítésének tervezési problémái. (Felsőoktatási Jegyzetellátó V. 1959.)

Kürti István művének címe: Lakóépületek felújítása (Felsőoktatási Jegyzetellátó V. 1955.)

jesen fel kell újítani, a karbantartási igény nem az életkorral függ össze. Noha kétségtelen, hogy egy-egy cikluson belül a karbantartási összeg évről évre rohamosan növekszik,⁶ az épület egész élettartamára vonatkoztatva nem mutat jelentősen emelkedő tendenciát (Lásd 1. ábra). A rendszeres és állandó karbantartás nem pótolja azonban az épület időszakonkénti teljes vagy részleges felújítását. Minthogy az egyes épületszerkezetek életkora általában rövidebb,



2. ábra. A felújítás és a karbantartás együttes költségeinek alakulása egyes európai országokban

mint ameddig az épületet fenntartani kívánatos, ezen szerkezeti szempontból elavult részeket megfelelő időközönként ki kell cserélni. Az épület felújítása ezek szerint az egyes, saját élettartamukat letöltött, tönkrement szerkezetek cseréjét jelenti, míg a karbantartás során ezeknek csupán javítására, legfeljebb részleges cseréjére kerül sor.⁷

A felújítási ciklus hosszára vonatkozóan általános törvényszerűségeket nem lehet felállítani. Feltéve, hogy az épület fő tartószerkezeteinek élettartama, az alapozást és a földemeket is beleértve, normális körülmények között majdnem korlátlanok tekinthető, de legalábbis azonos a ház várható élettartamával, a szükséges felújítási ciklus fordítottan arányos a felszereltség fokával, azaz a jól felszerelt épület sűrűbb felújítást igényel.⁸ Pontosabb meg-

⁶ Csáth Géza: Lakóépületek felújításának és korszerűsítésének tervezési problémái (Felsőoktatási Jegyzetellátó V. 1959) c. műve szerint 10 éves felújítási ciklus alatt a teljes időszak karbantartási költségei közül az egyes évek részesedése százalékosan: 1. év: 0,5%; 2. év: 1%; 3. év: 2%; 4. év: 4%; 5. év: 6,5%; 6. év: 9%; 7. év: 12%; 8. év: 16%; 9. év: 21%; 10. év: 28%.

⁷ E műszaki megfontolással egyetértésben van a Beruházási Kódex, mely akkor engedi meg az épületjavítási munkát felújítási hitelkeretből fizetni, ha legalább két fő szerkezeti rész cseréje megtörténik.

⁸ Fából készült tartó- és fűdémszerkezetekre ez a megállapítás nem érvényes.

határozás híján a szakirodalom általában 20 éves időszakot fogad el egy-egy felújítási ciklusnak, az azonban számos tényező hatására ettől jelentősen el is térhet.

Az időszakonkénti felújítás az összes épületjavítási költségnek nagyobb részét, mintegy 60—70%-át teszi ki.⁹ Hazai viszonylatban ez azt jelenti, hogy 20 éves ciklust és évi 1,5%-os átlagrafordítást figyelembevéve, a felújítási összeg az újraelőállítás 20%-a körül lehet, míg a karbantartás éves átlaga kb. 0,5%. Ez valóban így is lenne, ha a szinte kivétel nélkül jelentősen megnövekedett ciklusidő nem tenné szükségessé az ezt meghaladó mértékű felújításokat.¹⁰

Ahogy a karbantartási munkák rendszeressége hatással van a felújítási ciklus hosszára, azaz normális ciklus csak állandó karbantartás mellett bizto-

3. táblázat
A felújítási költség növekedése a ciklusidő 50%-os megnövekedésénél

Szerkezet, munkanem	Felújítási költség az újraelőállítás %-os értékében kifejezve	Növekedés, %	Pótlékolt felújítási költség, %
Alapozás, szigetelések	0,43	+ 30	0,56
Felmenő falak és pillérek	2,72	—	2,72
Födémek	2,44	+100	4,88
Áthidalások	—	új	0,40
Válaszfalak	0,54	+ 70	0,92
Nyílászáró szerkezetek	1,68	+200	5,04
Padlók	1,46	+100	2,92
Lépcsők	—	új	1,90
Erkélyek és függőfolyosók	0,33	+100	0,66
Fedélszékek	1,32	+130	3,04
Tetőhéjalás	0,96	+150	2,40
Bádogosmunkák	0,50	+150	1,25
Kályhák	0,39	+100	0,78
Vakolások	0,74	+250	2,59
Falburkolatok, lábazatok	0,64	+150	1,60
Szobafestés, meszelés	0,15	+100	0,30
Mázolás	0,74	+200	2,22
Homlokzatvakolat	1,48	+200	4,44
Különféle szakipari munkák	2,36	+ 70	4,01
Villanyszerelés	1,60	+100	3,20
Vízvezeték és csatornázás	4,04	+ 50	6,06
Gázszerelés	1,16	+100	2,32
Központi fűtés	6,20	+100	12,40
Szellőzés	0,28	+100	0,56
Felvonó szerelés	0,37	+100	0,74
	32,53	+109	67,91

⁹ A már idézett ENSZ—EGB jelentésből megállapíthatóan a szocialista országokban ez nagyrészt így van. A tőkés országokban — más pénzügyi struktúra folytán — ez a megkülönböztetés általában elsikkad.

¹⁰ Magyarországon a felújítások csak igen indokolt esetben haladhatják meg az újraelőállítás 40%-át, Lengyelországban — a nagyobb háborús pusztulások miatt — ez az érték 70%. Nyilvánvaló, hogy normális felújítási ciklus esetén mindkét határ elképzelhetetlen lenne.

sítható, a felújítások szükséges időszakonkénti elvégzése nélkül az épület is olymértékben leromlik, hogy már vagy nem tartható fenn, vagy valósággal újjá kell azt építeni. Az Építésgazdasági és Szervezési Intézet (ÉGSZI) idevágó tanulmánya szerint¹¹ a felújítási ciklusidő megnyújtása esetén az épület állagának rohamos romlásával kell számolni, mely a felújítási költségeket progresszív mértékben növeli. (Lásd 3. táblázat).

A karbantartás, a felújítás és az épület élettartama eszerint dialektikus egységben van, az élettartam kimutatható a felújítások függvényében, emez pedig a karbantartásokéban. Ha e matematikai és logikai összefüggéseket megsértik, vagy az épület élettartama rövidül le, vagy a fenntartás költségei növekednek, ami ugyanazon kérdés két oldala.

Mind ez ideig csak szilárd tartószerkezetű lakóházakról esett szó, az avultság pedig csak az egyes épületszerkezetek élettartamával kapcsolatban merült föl. Ez alkalmas volt a már tárgyalt következtetések levonására, a továbbiakban azonban a lakóépületek más szempontból való vizsgálatára is szükség van.

A magyar lakásállomány korösszetétele meglehetősen kedvezőtlen. Az 1960. évi népszámlálás adatai szerint a budapesti lakóházak életkora a 4. táblázat szerint alakul.

4. táblázat

		Összes lakóház		Ebből							
				1850		1900		1920		1954	
				előtt				épült			
		db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
Uralakon többszín. beépítési területek	Budapest ezen belül	148 771	100,0	3093	2,1	19 017	12,9	48 720	32,8	126 711	85,2
	V. kerület	800	100,0	124	15,0	440	55,0	683	85,3	784	98,0
	VI. kerület	1 233	100,0	94	7,6	841	68,3	1 099	89,0	1 200	97,3
	VII. kerület	1 469	100,0	104	7,1	978	66,6	1 308	89,0	1 449	98,7
	VIII. kerület	2 555	100,0	211	8,3	1 544	60,4	2 167	84,8	2 454	96,0
	IX. kerület	1 607	100,0	105	6,4	648	40,4	1 176	73,2	1 511	94,0
	Összesen	7 664		536	7,0	4 451	58,0	6 433	83,7	7 398	96,4

Ez nem egyedül magyar sajátosság, kevés ország kivételével Európában igen magas a 60—80 éves lakások száma, miként azt az 5. táblázat és a 3. ábra mutatja.

A városi lakások terén egyedül a Szovjetunió rendelkezik viszonylag fiatal állománnyal, ami azzal magyarázható, hogy a városiasodás folyamata csak a Nagy Októberi Szocialista Forradalom után indult meg. Ezzel szemben Franciaország városi lakásainak 30%-a 90 évnél idősebb, de még az erősen fejlődő Bécsben is kereken 80% az 1945 előtt épült lakások száma.

A lakásállomány magas korösszetételének szerkezeti és funkcionális következményei vannak. Az első világháború előtt épült házakban sok a fafödém, hazai viszonylatban az ugyancsak tartósnak nem tekinthető Mátrai-

¹¹ Szakértői vélemény az Egészségügyi Minisztérium irányítása alá tartozó központi költségvetési szervek épületeinek felújításával kapcsolatban, a szükséges felújítási összeg megállapítására. Készítette: Gaál Lajos.

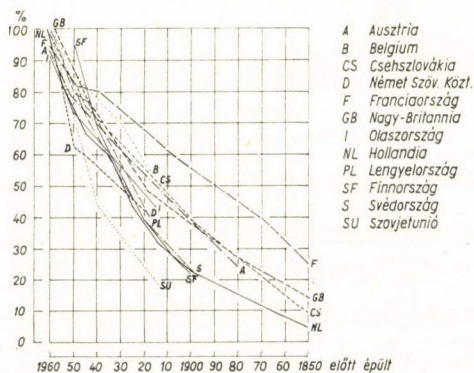
födém. A XIX. század 80-as éveig gyakran alkalmazták a puha kövekkel készült vegyes falazatokat és hiányoznak az épületek szigetelései is. Még a két világháború közötti időben épült házaknál is találkozunk szerkezeti problémákkal, a bauxitcementből készült vasbeton pillérvázak esetében.

5. táblázat¹²

Ország	1850	1880	1900	1918
	előtt épített lakások a jelenlegi lakásalap %-ában			
Ausztria		27,6		60,1
Belgium				56,0
Csehszlovákia	9,9		38,5	
Finnország			22,4	38,1 ^e
Franciaország ^a	27,4	44,1 ^c	~60	71,8 ^f
Hollandia		5,0 ^d	23,0	~36
Lengyelország ^b			~20	40
Nagybritannia	14,2		38,1	49,0 ^h
Német Szövetségi Köztársaság ^a				~50
Olaszország				43,6 ^g
Svájc		10,8	24,8	45,9 ^e
Szovjetunió ^b				18,8 ^f

Megjegyzések: ^a 1953. évi állapot; ^b városokban; ^c 1870 előtt; ^d 1875 előtt; ^e 1920 előtt; ^f 1914 előtt; ^g 1915 előtt; ^h 1919 előtt.

E szerkezetek élettartama erősen véges, különösen, ha az erőszakos rongálódások (háborús kár stb.) korróziónövelő hatását is számbavesszük. Ezért egy bizonyos kornál idősebb lakóházak esetében (hazai vonatkozásban általá-



3. ábra. A lakásállomány kor szerinti összetétele 12 európai országban

ban 50 évnél régebbieknél) a normálnál drágább felújítással kell számolni, illetve mérlegelni kell, hogy az általában megengedettnél szerkezetileg avultabb épület felújítható-e, vagy inkább lebontandó.

¹² S. Chojeczki: A lakóépületek javítási költségeinek és tartósságának vizsgálata (Biuletyn Instytutu Budownictwa Miskaniowech 1963. febr. — Fordítás: OMKDK 209210 sz.).

3. Lakóépületek funkcionális avulása, erkölcsi kopása

A lakóházakat — csakúgy, mint minden más épületet — nem lehet kizárólag az épületszerkezetek integrációjának tekinteni, mindenkori értékelésükör az is mérlegelendő, mennyire képesek funkcionálisan kiszolgálni a bennük lezajló folyamatokat.

Az épületeket — tervezésük idején — a kor, az építtető, az egyedi funkció igényeinek megfelelően építették, általában azon a technikai színvonalon, mely a termelési eszközök akkori színvonalának megfelelt. A korábbi századokban emelt épületek hosszú időn keresztül, gyakran évszázadokig, eleget tettek rendeltetési igényeiknek, és a korszerűsítés szükségessége inkább csak a haditechnikai építményeknél merült fel időszakonként. Az épületeket mindaddig használták, amíg azok, akár szerkezeteik természetes avulása, akár erőszakos külső hatások (háború, tűzvész stb.) eredményeként fizikailag el nem pusztultak.

A XVIII—XIX. századi ipari forradalom, a tőkés fejlődés, majd pedig a technika XX. századi ugrásszerű kibontakozása, a szocializmus létrejötte és világrendszerre válása, az épületekben lejátszó funkciók eddig elképzelhetetlenül gyors változásához vezetett. Mivel a haladás alapját az ipari termelés fejlődése jelenti, természetes, hogy az ipari épületeknél jelentkezett elsősorban ez a jelenség, hogy az épület szerkezetileg tartósabbnak bizonyult az építési idejékor betervezett technológiánál. A termelést kiszolgáló új gépek, szállítóeszközök és berendezések, az energiahordozók újszerűsége, a gyártási folyamatok megváltozott kapcsolata gyakran lehetetlenné tette olyan műhelyépület vagy akár egész gyártelep korszerű használatát, amely az alacsonyabb technikai színvonalon kitűnően megfelelt a funkcionális követelményeknek. E jelenséget még az is gyorsítja, hogy a munkásosztály is más munkafeltételeket harcolt ki a maga számára, így a termelés szemszögéből vizsgált épületavultságot munkaegészségügyi, munkavédelmi és szociális tényezők is gyorsítják. Mindez tömören úgy fogalmazható, hogy a fejlődés mai fokán az épületek funkcionális avulása általában gyorsabb, mint a szerkezeti avulás, másszóval *az épületszerkezetek túlélnek az építés idejékor fennálló rendeltetési igényeket.*

A lakóépületekkel szemben támasztott funkcionális követelmények az utóbbi száz évben hasonlóképpen óriásit fejlődtek. A technika és társadalmi haladás eredményeként megnőtt az emberek igénye a lakással, mint életük, szabadidejük túlnyomó része színhelyeül szolgáló térrel szemben. Míg a tőkés társadalmi rend fénykorának idejében a városi lakosság nagy többsége szobakonyhás, komfortnélküli lakásokban zsúfolódott össze, néhány évtizede már nemcsak a szocialista országokban, de valamennyi iparilag fejlett államban elismerik — és többé-kevésbé teljesítik is — az embereknek a csakugyan emberi körülményeket biztosító lakásokhoz való jogát.¹³

A korszerű lakás fogalmát meghatározó paraméterek hosszabb ideje kidolgozottak tekinthetők. E tekintetben nincsenek lényegesebb eltérések a különböző országok gyakorlata között, legfeljebb az egyes helyi szokásokból, hagyományokból eredően. Így pl. a közép- és keleteurópai országok kevesebb

¹³ Hazánkban a haladó építészek már a felszabadulás előtt felvetették a munkásosztály lakáskörülményeinek lehetetlen voltát: Major Máté: A budapesti munkáslakások szociológiája (Tér és Forma 1943/123. o.) és Fischer József azonos című cikke (Tér és Forma 1943/137. o.)

6. táblázat

Ország	Lakásonkénti átlag szobaszám	Ország	Lakásonkénti átlag szobaszám
Hollandia	4,8	Ausztria	3,5
Svájc	4,8	Svédország	3,1
Nagybritannia	4,6	Csehszlovákia	2,6
Német Szöv. Közt.	4,0	Magyarország	2,4
Dánia	4,0	Lengyelország	2,3
Belgium	3,9	Görögország	2,1
Franciaország	3,7	Jugoszlávia	2,1

számú, de nagyobb szobájú lakásaival szemben Nyugateurópában a több-, kisebb szobás lakások kedveltek. (Lásd 6. táblázat).¹⁴

A legfontosabb mutatók közül csak a hektáronkénti laksűrűséget, a benapozást biztosító légtérarányt és tájolást, az egy férőhelyre jutó lakóterüle-

7. táblázat¹⁵

Lakónegyed és lakóházak tervezési irányelvei

Lakónegyed beépítési átlagértékei

Átlagszint		3	4	5	6
Lakóépület	m ² /fő	6,3 9%	4,8 9%	3,8 8%	3,1 7%
Kommunális	m ² /fő	10—8 13%	10—8 15%	10—8 17%	10—8 19%
Szabadterület	m ² /fő	32—16 40%	26—15 38%	20—10 36%	16—9 34%
Közh. zöldterület	m ² /fő	6—4 7%	6—4 9%	6—4 11%	6—4 12%
Közlekedés	m ² /fő	21—14 31%	17—12 29%	14—10 28%	13—9 28%
Laksűrűség min.	fő/ha	150 —	185 —	215 —	240 —
Átlagszint		7	8	9	10
Lakóépület	m ² /fő	2,7 7%	2,4 7%	2,1 6%	1,9 6%
Kommunális	m ² /fő	10—8 21%	10—8 24%	10—8 26%	10—8 28%
Szabadterület	m ² /fő	14—8 31%	12—7 28%	11—6 26%	10—5 24%
Közh. zöldterület	m ² /fő	6—4 13%	6—4 14%	6—4 15%	6—4 15%
Közlekedés	m ² /fő	12—8 28%	11—8 27%	10—7 27%	10—7 27%
Laksűrűség min.	fő/ha	265 —	280 —	300 —	310 —

tet, a lakás hasznos és teljes területének arányát említem, amelyek matematikai pontossággal meghatározzák a XX. század emberének lakásigényét és jogát.

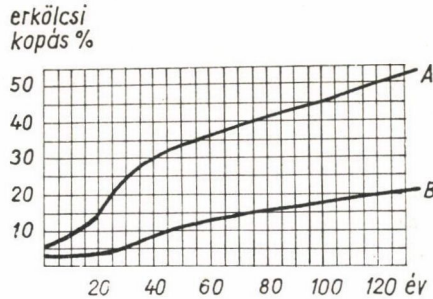
E képleteket még olyan, főként az épületgépészeti felszereltségre vonatkozó követelmények egészítik ki, melyek hiánya kizáró tényezőként degradálja a lakást a korszerűtlenek közé (főzési-, higiéniai- és fűtési berendezések,

¹⁴ Dr. Reischl Antal: Lakóépületek tervezése I. rész (Tankönyvkiadó, 1961).

¹⁵ Adatok: ÉM. Városépítési Tudományos és Tervező Intézet: Településtervezési Tájékoztató 1964. évi 1. szám, és 25/1960. (Ép. Ért. 20.) ÉM. sz. utasítás.

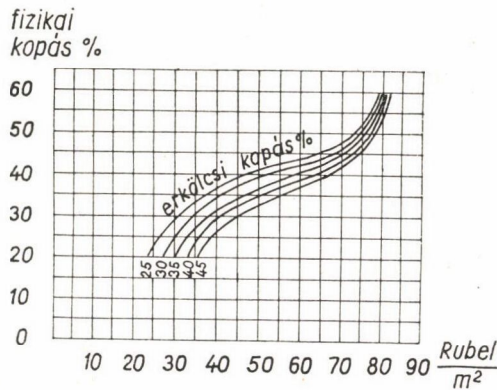
illetve helyiségek). A jelenleg érvényben levő hazai paramétereket a 7. táblázat ismerteti.

A második világháború befejezése óta épült lakások Európaszerte általában eleget tesznek a fenti követelményeknek. Nem mondható el azonban ugyanez a XIX. században, legtöbbször még a XX. század első felében létesült lakásokkal kapcsolatban sem, melyek zöme rosszul felszerelt, kicsi, sötét, így korszerűnek el nem ismerhető. Az ipari épületekkel kapcsolatban már tár-



4. ábra. A lakóházak erkölcsi kopása az épületkor függvényében
A: összes erkölcsi kopás
B: alaprajzzal kapcsolatos erkölcsi kopás

gyalt törvényszerűség, hogy a szerkezetek túlélik a funkcionális igényeket, hogy az alaprajzok, a rendeltetési egységek gyorsabban avulnak el, mint a konstrukció, a lakóházak esetében is kimutatható.



5. ábra. A lakóépületek tatarozási költsége a fizikai és erkölcsi kopás együttes függvényében

A lakóépületeknél ezért az avultság fogalmát — csakúgy, mint más rendeltetésű épületeknél — nem lehet a szerkezetek avultságára korlátozni. Számos olyan lakóházat találhatunk, melyek szerkezetileg nem elavultak, a szükségyszerű karbantartások és felújítások elvégzése folytán műszakilag jó állagúak, esetleges avult szerkezeteik kisebb-nagyobb beavatkozással kicserélhetők, korszerűnek mégsem tekinthetők. Ezért a lakóházak esetében a „korszerű vagy elavult” kérdést leginkább az dönti el, hogy a bennük levő lakások mennyiben felelnek meg a ma (és holnap) követelményeinek.

Gépek, termelőeszközök esetében közismert, hogy azok avultsága nemcsak fizikai, hanem erkölcsi kopásuktól is függ. A technika mai fejlettségi fokán az erkölcsi kopás általában sokkal gyorsabb a fizikainál, azaz műszakilag még használható termelőeszközöket is rendre kicserélik, mert az általuk elérhető termelékenység már túlhaladott. Ahogy a gépek erkölcsi kopása termelékenységükön keresztül mérhető le, ami lényegében annak matematikai megfogalmazása, hogy termelő funkciójuknak mennyiben tudnak eleget tenni, a lakóépületek erkölcsi kopásának mértékét az mutatja meg, mennyire felel meg a korszerű lakás iránt támasztott funkcionális igényeknek, paramétereknek, meghatározásoknak.¹⁶

A teljesség kedvéért meg kell jegyezni, hogy városi lakóházak esetében az avultság mértéke nemcsak a szerkezeti elhasználódástól és funkcionális használhatóságtól (ha úgy tetszik, a fizikai és erkölcsi kopás mértékétől) függ, hanem a szintek számától is. Ez esetleg felfogható az erkölcsi kopás mértéke egyik komponensének, hiszen egy vagy kétszintes beépítés esetén az egyik legfontosabb paraméter, a hektáronkénti laksűrűség nem teljesíthető. A szintek alacsony száma olyan plasztikusan szembeűnő tényező, mely önmagában is kizárja a korszerűség lehetőségét, még ha szerkezetiileg és funkcionálisan (tétélezzük fel) nem is elavult az épület.

Légtérarányok:

Az árnyékvető él és az ÉD-i főirány által bezárt szög

0°—5°
5°—30°
30°—70°
70°—90°

Legkisebb légtérarány

1 : 2,5
1 : 2
1 : 1,5
1 : 2

¹⁶ A lakóépületek erkölcsi kopásának fogalmát több szerző kiterjeszti és nemcsak a funkcionális igények kielégítésének mértékére korlátozza, hanem azt is vizsgálja, hogy a termelőerők fejlődése következtében hogyan csökken az újraelőállításra fordítandó munkamennyiség. B. Kolotilkin (Lakóépületek erkölcsi kopásának számszerű értékelése, Gorodszkoje Hozajszto Moszkvü, 1964. évi 3. sz. Fordítás: ÉKME dokumentációs csoport, 64—0310 sz.) szerint az erkölcsi kopás — a funkcionális előregedésen kívül — azt is jelenti, hogy „... a társadalmi munka termelékenységének növekedése folytán végbemenő újratermelési értékük csökken”. Az erkölcsi kopás két formájának meghatározására matematikai formulákat vezet be, melyeknek e helyen való ismertetésétől — úgy vélem — eltekinthetnek.

K. Urbanek csehszlovák szerző az Épületek élettartamával kapcsolatos alapvető kérdések (Architektura ČSSR, 1963. évi 3. sz., fordítás: OMKDK 201626 sz.) c. cikkében az erkölcsi kopást szellemesen így definiálja: „... addig amíg a fizikai elhasználódás magában az épületben zajlik le, az erkölcsi elhasználódás okai, lényege és keletkezése az épületen kívül vannak, és társadalmi, termelési és gazdasági feltételekből és kapcsolatokból következnek”. Az erkölcsi kopást ő is két tényezőtől vezet le és e másodikát így fogalmazza: „... az elhasználódás a társadalmi munkatermelékenység növekedésének és lehetőségeinek eredményeitől függ, minek következtében az évek során ugyanolyan használati tulajdonsággal bíró építkezést mindig fokozatosan kisebb mennyiségű társadalmi munka felhasználásával lehet kivitelezni.”

V. Babakin viszont (hozzám hasonlóan), Az épületek erkölcsi kopása és a tatarozási költségek c. munkájában (Gorodszkoje Hozajszto Moszkvü, 1964. évi 3. sz. fordítás: ÉKME dokumentációs csoport 64—0497 sz.) a funkcionális elavultság mértékét tekinti az erkölcsi kopás legfontosabb tényezőjének, így annak másik oldalával nem is foglalkozik. A funkcionális és felszereltségi hiányokból eredő erkölcsi kopás számszerű százalékos kimutatására érdekes táblázatokat és grafikonokat dolgozott ki, melyeket a 8. sz. táblázatban, valamint a 4. és 5. ábrán kívánok bemutatni.

Lakásfajták nagysága:

	Jel	Férőhelyszám	lakóterület m ² (megengedett eltérés: ±6%)
Nem teljes háztartás vitelére	2 f	2	28,0
	3 f	3	36,0
Teljes háztartás vitelére	2 f	2	35,0
	3 f	3	44,0
	4 f	4	53,0
	5 f	5	62,0
	6 f	6	10,0

8. táblázat

Lakóépületek erkölcsi kopásának becsült % értékei az egyes hiányosságok függvényében

Hiányosság megnevezése	szintek száma					
	1—2	3	4	5	6	7 és több
Vízvezeték hiánya	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5	0,4
Csatornázás hiánya	2,5	2,3	2,1	2,0	1,7	1,5
Vízvezeték felújításának szükségessége	0,5	0,4	0,4	0,3	0,3	0,2
Ua. csatornázásnál	1,3	1,2	1,1	1,0	0,9	0,8
Ua. központifűtésnél	2,1	1,8	1,5	1,3	1,2	1,1
Konyha hiánya	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Vizesblokkok rossz elhelyezése	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Társbérleti lakások						
36—45 m ² lakóterületű	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1
46—55 m ² lakóterületű	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3
56—65 m ² lakóterületű	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
66—85 m ² lakóterületű	9,9	9,9	9,9	9,9	9,9	9,9
86—120 m ² lakóterületű	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2
121 m ² -nél nagyobb	13,4	13,4	13,4	13,4	13,4	13,4

Megjegyzés: A táblázat V. Babakin cikke alapján készült, s a publikáció csak utal arra, hogy a felsorolt 13 hiányosságon kívül a szerző még 24-re kidolgozta az erkölcsi kopás mértékét.

A lakóépületek korszerű vagy elavult voltának vizsgálata eltérő tartalmú a szocialista és a tőkés országokban. Míg nálunk főként annak eldöntésére szolgál, érdemes-e az épület a felújításra, vagy pedig le kell azt bontani, addig a kapitalista társadalomban elsősorban az eladási ár szempontjából lényeges a kérdés. Kiegészíti ezt a telekáraknak az ingadozása is, ha ez emelkedő tendenciát mutat (mint általában a nyugati világ városaiban), a korszerűség fogalmának szigorúbb elbírálásához vezet. Így pl. nem ritka jelenség egyébként korszerűnek elfogadható 4—5 vagy akár többszintes épületek lebontása a metropolisok belvárosaiban, hogy a csillagászati értéket képviselő telkeken 10—20 szintes, vagy még magasabb irodaházakat, szállodákat stb. emeljenek.¹⁷

¹⁷ Az avultság fokának meghatározására kidolgozott rendkívül sok metódus közül az alábbiakat kívánom vázlatosan ismertetni:

Csáth Géza a ⁷ jegyzetben már idézett művében pontozásos módszert dolgoz ki, a következő tényezőkre kiterjedően: életkor, használhatóság, falazati anyag, fűdémszerkezetek, gépészeti felszereltség, szintek száma, házkezelőséget terhelő üzemeltetési költség, lakót terhelő üzemeltetési költségek.

4. Felújítás vagy korszerűsítés?

A lakóépületeket — mint láttuk — pusztán szerkezeti okokból időszakonként, átlag 20 évenként, fel kell újítani. Ismeretes, hogy hazai viszonylatban a ciklikus felújításokat hosszú időn keresztül elhanyagolták. Az 1929—31-es világgazdasági válság következtében fellépő dekonjunktúra nyomán a 30-as évek első felében rendre elmaradtak a felújítások, ami ugyan az évtized második felében enyhült (részben a megélénkülő lakásépítő tevékenységből eredő konkurrencia hatására), kielégítő épületfelújítási tevékenységről mégsem beszélhetünk. A második világháború időszakában az épületjavítási munkák természetszerűleg teljesen szüneteltek. Így a felszabadulás már nemcsak a hadiesemények folytán súlyos károkat szenvedett, de állagában is erősen leromlott lakóházállományt talált. Az újjáépítés éveiben, a háború ütötte sebek javításra kerültek ugyan, tervszerű és szisztematikus felújításokra azonban ekkor sem kerülhetett sor. A lakóházak államosítása hazánkban 1952 elején történt meg, az ezt megelőző években a tőkések, a köztulajdonba vételtől való félelmükben a legszükségesebb javításokat sem végezték el, noha a bérjövdelemből — az akkori árszint mellett — tellett volna erre.

Az államosítás felkészületlenül érte az illetékes szerveket, pedig az évek óta várható volt. Az 1950-es évek elején a kellően meg nem alapozott, túlzott iparosítási politika az építőipar úgyszólván egészét lekötötte, kapacitás és hitelfedezet nemhogy épületfelújításra, de még új lakások létesítésére is kevés akadt. Az 1952. január 1-i építőipari árszint jelentősen magasabban került megállapításra a korábnál, a lakbérek viszont nem emelkedtek, így a javítási munkáknak a bérbevételeből való elvégezhetősége illuzórikussá vált. De még ha az anyagiak és a kapacitás rendelkezésre is állt volna, nem volt olyan házkezelési apparátus, amely annak szakszerű elvégzését biztosítani tudta volna. Az államosított lakóházvagyron állapota így tovább romlott, és 1953 végére már lényegében egy egész felújítási ciklus kimaradt.¹⁸

V. Babakin táblázatairól a ¹⁶ jegyzetben már szóltam. Lényege, hogy a 100%-os értékből az épület korától, illetve a különböző felszereltségek hiányától függően végez levonásokat.

G. Blanchère francia szerző, Régi épületek állapotának becslésére szolgáló módszerek c. művében (Cahiers du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, 1962. évi 57.sz., fordítás: OMKDK 177790 sz.) francia, holland és belga módszereket ismertet. Ezek vagy pontozásos rendszerűek, vagy attól teszik függővé a korszerűség fogalmát, hogy egy vagy több kizáró ok fennforog-e. Feltűnő, hogy a kritériumok között főként funkcionálisak szerepelnek, a műszakiak erősen háttérbe szorulnak. Pl. az általa ismertetett francia módszer vizsgálati szempontjai: levegő, nap, víz, wc, védettség, szomszédság, kényelmi berendezés, sűrűség. Holland vizsgálati szempontok: típus, fajta és méret, megoszlás és kényelmi berendezések, higiéniai berendezések, műszaki szerkezet.

Dr. W. Litterer-Marwege, a varsói Miastro c. folyóirat 1959. évi 8. számában megjelent: Tanulmányok a lakóházak használati időtartama meghosszabbításának célszerűségéről c. tanulmányban (fordítás: OMKDK 134041) arról tudósít, hogy az Egyesült Államokban — helyesen — nemcsak egyedileg vizsgálják a lakóházak korszerűsítését, hanem a lakótömb és az egész városrész szempontjából is.

¹⁸ A lakóházak államosítása nem minden népi demokratikus országban történt ilyen szervezeten módon. Csehszlovákiában a köztulajdonba vételre nem egyszerre, hanem fokozatosan került sor. Előbb felállították a házkezelési szerveket, karbantartó és felújító részlegeket, a tőkéseket pedig a házak rendbehozatalára kötelezték. Így csak jó állagú épületek kerültek az állam tulajdonába.

A Német Demokratikus Köztársaságban a lakóházak többsége még ma is magántulajdonban van, a tulajdonosok kötelesek azonban a lakbért javítási munkákra fordítani, így a tőkeképződés és a munka nélküli jövedelem lehetősége általában ki van zárva.

Némi fordulatot hozott az 1953. évi júniusi párthatározat által kijelölt gazdaságpolitika, számottevő felújítási tevékenységre azonban még ez időben sem került sor. Inkább csak egyes főútvonalakon álló lakóházak homlokzat-tatarozása történt meg, ami az általános állagon ugyan nem sokat javított, de legalább az érintett épületek homlokzatai és bádogosmunkái kijavításra kerültek. Szomorú véletlen, hogy az 1956-os ellenforradalom során éppen az addigra helyreállított homlokzatú épületek szenvedték a legnagyobb károkat (Üllői út, József krt. stb.)

Ilyen körülmények között hazánkban az utóbbi három évtizedben számottevő, intézményes lakóházfelújítási munkákról csak 1957 óta beszélhetünk. Ez azt jelenti, hogy a háború- és ellenforradalom sújtotta lakásállományunk több mint egy egész ciklus elmaradásának következményeit sinyli. S mivel az 1957-ben megkezdett felújítás befejezése budapesti viszonylatban — a jelenlegi hitelt és kapacitást feltételezve — csak 1987-re, de jó esetben is csak 1982-re várható,¹⁹ a fővárosi lakóházak egy jelentős részénél több mint két ciklus kiesésével kell számolnunk. Ennek következtében úgyszólván nem is felújításról, hanem teljes újjáépítésről van szó, melynek olyan tetemesek a költségei, hogy esetenként a felújítás helyett a lebontás lehetőségét is mérlegelni kell.

A felújítási ciklus fentvázolt természetellenes megnyúlása azzal a kétes értékű eredménnyel jár, hogy a lakóházak szerkezeti elhasználódottság tekintetében utolérték a funkcionális avulás mértékét, fizikai és morális leromlásuk úgyszólván azonos. Ez az oka annak, hogy az épületek teljes felújítása — noha csak ritkán került eddig sor számottevő korszerűsítésre — az újraelőállításához viszonyítva átlagosan 25,5%-ba került²⁰, míg normális felújítási ciklus esetén — mint az előzőek során láttuk — 10% körül mozog. Kézenfekvő, hogy 1982—87-ig ez a hányad még emelkedni fog, és mivel átlagértékről van szó, számos esetben kell számolnunk azt lényegesen meghaladó százalékokkal is.

*

A lakóházak felújítása általában szerkezeti jellegű beavatkozást jelent, és az állagukban tönkrement, vagy pusztulófélben levő épületszerkezetek kicserélését értjük alatta. E művelet tehát az épület fizikai elhasználódásának pótlására szolgál, míg az erkölcsi kopás, a funkcionális elavultság korrigálását *korszerűsítésnek* szoktuk nevezni.

Miként egy épületnél értelemszerűen nem választható külön a szerkezet és a funkció, a kettő szintézisében tekinthető csak élő, működő egésznek; és amint az építész ezáltal hogy a térből egy részt épületszerkezetekkel körülhatárol és azt további szerkezetekkel vízszintesen és függőlegesen osztja, egyben funkcionáló épületet alkot, úgy nem helyes a kisebb-nagyobb mértékben elavult házaknál sem élesen szembeállítani egymással a fizikai és erkölcsi kopás helyreállítását, a szerkezeti részek felújítását az alaprajz, a funkció korszerűsítésével.

A szerkezeti és funkcionális avultság megszüntetésének, azaz a felújításnak és korszerűsítésnek megkülönböztetése annyira mesterkélt dolog, hogy a legtöbb nyelv általános szóhasználatában fel sem lelhető. A lakóházak megjavítását a szakirodalom világszerte rekonstrukciónak nevezi, ami magyar fül

¹⁹ Forrás: BVTV: Tanulmány a lakóházfelújítások gazdasági vizsgálata tárgyában (1965). Készítette: Dr. Haraszty László és munkatársai.

²⁰ Forrás: BVTV: Tanulmány a lakóházfelújítások gazdasági vizsgálata tárgyában (1965). Készítette: Dr. Haraszty László és munkatársai.

számára is általános, a szerkezetekre és a funkcióra egyaránt kiterjedő helyreállítást jelent. Ilyen értelemben használjuk azt ipari épületek, ipartelepek, sőt városrészek teljes helyreállításának jelölésére. Kár, hogy az egyedi lakóházak vonatkozásában nálunk nem terjedt el, holott a legjobban fedi a szükséges fogalmat.

Reális az a feltételezés, hogy 20—30 év múlva társadalmunk már a kommunizmus körülményei között, de legalábbis annak küszöbén fog élni. Lakóházaink túlnyomó többsége a tőkés rendszerben épült. Nem jelent-e ellentmondást, ha a lakóházak felújítása során a kapitalizmus által létrehozott lakásviszonyokat a kommunista társadalom számára stabilizáljuk?

Magyarországon ma 100 000 magángépkocsi, félmillió motorkerékpár van, úgyszólván valamennyi család rendelkezik rádióval, egymillió televízióval, 800 000 mosógéppel. Ugyanakkor a városi lakások 29,1 %-ában van csak fürdőszoba, 39,2 %-ában WC²¹ és ki sem mutatható azon lakások száma, melyek a körülépített zártudvarok mélyén napfény helyett csak a szomszédok zsváját élvezik. Bizonyosra vehető, hogy 20—30 év múlva majdnem minden lakásban szól már TV, hűtőszekrény, mosógép könnyíti a háziasszonyok dolgát, a házak előtt tömegével parkolnak majd a gépkocsik. De egyáltalán, lakásnak, a kommunizmus embere lakhelyének lesz-e nevezhető a kapitalistáktól a kizsákmányolt proletárnak szánt szoba-konyha, vaskályhával, egyetlen konyhai kiöntővel és a függőfolyosó végén közös WC-vel? Avult szerkezetet felújítani és avult lakást konzerválni, konstrukcionálisan megújítani egy lakóházat és funkcionálisan nem törődni vele: mélységesen antidiialektikus dolog. Ez egyben azt is jelenti, hogy az élettelen szerkezet igényeivel többet törődünk, mint az élő, ott lakó emberével.

Ezért úgy vélem, hogy a ma szokásosan feltett kérdés: lebontani? felújítani? korszerűsíteni? helyett, melyre 1960—62. között a megmaradásra szánt épületek közül csak 14,9 %-ban válaszoltak — többségében igen szerényfokú — korszerűsítéssel,²² *csak arról szabadna dönten*i, *bontsuk-e le a házat, vagy végezzük el teljes szerkezeti és funkcionális rekonstrukcióját*.

A korszerűsítéssel egybekötött felújítás, rekonstrukció szükségessége világszerte homloktérbe került. Szokolov, szovjet szerző szerint: „Az új lakóházak hatalmas arányú építése mellett a lakásállomány növelésének fontos tartaléka a forradalom előtt épült tartós lakóépületek átalakítása és közművesítése. Az átalakítás legfőbb célkitűzése abban áll, hogy ezen épületek belső elrendezését és közművesítését összhangba hozzák a szovjet emberek új életfeltételeivel és kielégítsék azok állandóan növekvő anyagi és kulturális szükségleteit.” „A teljes átalakítás után az épület alig különbözik majd a modern, komfortos, új lakóházaktól”.²³

Más szovjet szakemberek is szorgalmazzák a korszerűsítéssel egybekötött felújítást. L. N. Tolsztüh így ír erről: „A lakások komplex generáljavítása során igen fontos szerepet játszik a lakóhelyiségek elrendezésének megjavítása, a szűk, sötét szobák és konyhák kiküszöbölése, a többszobás lakások áttervezése

²¹ 1960. évi népszámlálás 11. kötet (Statisztikai Kiadó Vállalat, Budapest, 1964.)

²² Forrásmű: BVTV: Tanulmány a lakásfelújítások gazdasági vizsgálata tárgyában (1965). Készítette: Dr. Haraszty László és munkatársai.

²³ Szokolov: Meglévő tartós lakóépületek átalakításának gazdasági hatékonysága és célszerűsége. (Ekonomika Sztroitel'stva 1959. évi 11. szám, fordítás: OMKDK 131221. sz.)

kislakásokká, és más olyan rendszabályok, melyek a meglevő lakásalap kényelmi berendezéseit növelik”²⁴

K. Urbanek csehszlovák szerző a 16 jegyzetben már idézett művében csatlakozik az előző véleményéhez:

„Az építési szerkezetek gazdasági élettartamának megoldatlan kérdései azt a következményt vonhatják maguk után, hogy sok — akár nem régen épített — épület és építmény rövid időn belül nemcsak a műszaki fejlődés fékezőjévé válik, hanem közvetlenül az életszínvonal növekedését fékezi, mivel megoldásukkal, paramétereikkel, használati tulajdonságaikkal stb. nem tudnak megfelelni az idők követelményeinek.”

A tőkés országok építései, közgazdászai, sőt kormányzatai is egyre nagyobb figyelmet szentelnek a meglevő lakásállomány korszerűsítésére és azt a legkülönbözőbb módon propagálják. A kapitalizmus viszonyai között a kérdés felvetése természetes teljesen más.

A magántulajdon, a lakbér- és telekspekuláció eleve határt szab minden nagyobb szabású központi elhatározásnak vagy koncepciónak. A londoni Housing Centre Trust 1962. július 4—6-án, az elavult lakások modernizálása tárgyában tartott ankétján bizonyos nosztalgiával állapították meg:

„... az egészséges lakások csak olyképpen óvhatók meg a helyrehozhatatlan romlástól, hogy a problémát az egyéni alkalmazási lehetőségek helyett a teljes területek szemszögéből és a környezetre figyelemmel kísérik”²⁵

Ausztriában az Österreichische Bauzentrum 1965 nyarán nagyszabású kiállítást rendezett „Besser Wohnen in alten Häusern — Althausrenovierung und Wohnungsmodernisierung” címmel. A bevezető tabló így jelölte meg a kiállítás célját:

„Ausztria lakásállományának nagyrésze régi házakban összpontosul, egyedül Bécsben a lakások mintegy 80%-a 1945 előtt épült. A lakosság érdekében ezért a fenntartásra érdemes régi épületállomány renoválását és modernizálását a lehető leggyorsabban végre kell hajtani, hiszen a lakásépítő tevékenység egyedül nem oldhatja meg az általános lakáshiányt. A lakáskultúrával szemben támasztott, állandóan emelkedő követelmények kényszerítenek bennünket a régi házakban levő lakások korszerűsítésére, hogy azok megfelelhessenek a komfort mai szintjének.”²⁶

A tőkés országok kormányai részben állami támogatással (Angliában pl. max. 400 fontsterlinggel),²⁷ részben az egyébként rögzített lakbérek emelésének lehetőségével ösztönzik a tulajdonosokat a korszerűsítés elvégzésére. Az ENSZ Európai Gazdasági Bizottságának már hivatkozott anyaga külön kiemeli, hogy az épületjavítási munkák teljes állami szubvencionálására csak a szocialista országokban van lehetőség.

*

²⁴ Tolsztiuh: Javítsuk meg a lakóépületek generáljavításainak műszaki dokumentációját. (Gorodszkoje Hozjajsztvo Moszkvü 1955. évi 9. sz., fordítás: OMKDK 71460. sz.). A cikk további részében sajnálattal állapítja meg, hogy mindez nem folyik kellő határozottsággal.

²⁵ Tudósítás a The Builder 1962. aug. 10-i számában, Elavult lakások modernizálása címmel. (Fordítás: OMKDK 175224 sz.).

²⁶ Szerző fordítása.

²⁷ A 25 jegyzetben idézett cikkből nem állapítható meg, hogy lakásonként vagy épületenként értendő összeg.

Sajnos hazai viszonylatban számottevő lakáskorszerűsítés eddig alig készült, de a fennálló rendelkezések ezt nem is teszik lehetővé. A Fővárosi Tanács Végrehajtó Bizottságának 1961. június 30-án hozott határozata értelmében a teljes épületjavítási munkák során „Korszerűsítésként — ahol arra lehetőség van — a lakóépületeknek, illetőleg az egyes bérleményeknek a víz, csatorna, villany, gázhálózatba való bekapcsolását kell előíranyozni, továbbá a műszakilag indokolt, nem a bérlőt terhelő kisebb átalakítási, beruházási munkákat. Bérleményen belül korszerűsítés csak a bérlők anyagi tehervállalása mellett végezhető.”

A tanácsi házkezelési szervek kezelésében és nyilvántartásában lévő ingatlanokkal kapcsolatos lakóházjavítási munkákról szóló 64/1961. (Ép. Ért. 41.) ÉM. számú utasítás módot ad ugyan a korszerűsítésre, de csak fődémcseré esetén, vagy pedig akkor, ha a bérlemények legalább 75%-a már korszerű. Pénzügyi szempontból viszont nem tesz különbséget felújítás és korszerűsítés között, vagyis az épület nagyjavítása költségeinek és mutatóinak akkor is bele kell férnie a pusztán felújításra kimunkált keretek közé, ha a lakások modernizálására is sor kerül. Nyilvánvaló, hogy ez a megkötöttség csak valamelyest is komolyabb mérvű korszerűsítést eleve lehetetlenné tesz.²⁸

5. A komplex korszerűsítés elve és lényege

Az épületjavítási munkák jelenlegi gyakorlata nem használja ki kellően azokat a roppant lehetőségeket, amelyeket egyrészt az építőtechnika mai fejlettségi foka, másrészt a közösségi tulajdon alapján álló társadalmi rendszer biztosít.

Az a körülmény, hogy a városi többlakásos lakóházak Magyarországon úgyszólván kivétel nélkül köztulajdonban vannak, az épületjavítási munkák magas színvonalon való elvégzését teszi lehetővé. Míg a tőkés társadalmi viszonyok között a javítási munkák csak egyedileg, egymástól elszigetelten, következképpen csak kisiparszerűen végezhetőek, a lakóépületek állami tulajdona a lakótelep-építéshez hasonló mérvű koncentrációra ad alkalmat. E központosítás nemcsak a termelékenység, a gépesítés és a korszerű munkaszervezés vonatkozásában bír nagy jelentőséggel, hanem legalább annyira abban is, hogy mód nyílik a lakóházakat nem egyenként, hanem egymással összefüggésben és kölcsönhatásban szemlélni, szükség esetén egymással összekapcsolni, a tömböt, vagy negyedet nemcsak az organizáció, hanem a kialakítandó lakókomplexum szempontjából is homogén egységnek tekinteni.

A javítási munkák gyakorlatában a lehetőségek kihasználásának még csak a kezdetén járunk. A karbantartás jellegű munkák terén nemhogy kon-

²⁸ Jelen tanulmány megírásának idején (1965. június) kidolgozás alatt állt a lakóházjavítási munkák rendjét generálisan szabályozni hivatott ún. Felújítási Kódex. Minthogy ennek rendelkezésre álló szövege egyelőre csak tárgyalási alapként szolgál, csak jegyzet formájában hivatkozom rá. A kódextervezet szerint korszerűsítésnek minősül: „... az ingatlan közművesítése (pl. víz-, gáz-, csatorna-, villany-, távfűtő- és melegvíz-szolgáltató hálózatba való bekapcsolása), az ingatlan vagy az egyes bérlemények új központi berendezésekkel és az ezekkel összefüggő tartozékokkal és felszerelésekkel való ellátása, továbbá a meglévő — gazdaságosan nem üzemeltethető, vagy egészségre káros hatást előidéző központi berendezéseknek gazdaságosabb, illetőleg központi vagy egyedi berendezésekre való kicserélése”. A korszerűsítés fogalmát tehát e tervezet is igen szűk határok közé szorítja, korszerűsítésre sarkalló pénzügyi intézkedéseket a szöveg — tudomásom szerint — nem tartalmaz.

centrálásról, de még tervszerűségről, TMK-jellegű tevékenységről sem lehet beszélni,²⁹ így azok ötletszerűen, a felmerülési igények sorrendjében kerülnek sorra, alacsony műszaki színvonalon és termelékenységssel.

A felújításokat a korábbi években szintén a teljes tervszerűtlenség, a pillanatnyi műszaki igények kielégítésére, az életveszély, vagy összedőlés elhárítására való törekvés jellemezte.

Mínthogy ez a követelmény hol itt, hol amott merült fel, a felújítást végző kivitelező vállalatok is minden rendszer nélkül, szinte lóugrászerűen vették munkába a házakat. A műszaki állagból eredő objektív indítékok mellett sokszor szubjektív tényezők is hatottak ahhoz, hogy az épület a felújítandó címjegyzékbe kerüljön.

Csak az utóbbi években, főleg 1963 óta érezhető Budapesten a felújítások nagyobb központosítására való törekvés. Ez nagyrészt a Fővárosi Tanács Végrehajtó Bizottsága azon 1961. évi határozatának köszönhető, mely kötelezően előírja a felújítások túlnyomó többségének sor- és tömbtatarozásszerű elvégzését. A határozat nyomán az 1963. évi teljes felújítások 82%-a már így készült. Érdekes megemlíteni, hogy míg a sor- és tömbtatarozásszerűen végrehajtott felújítások lakásonkénti fajlagos költsége 36 000 Ft volt, az egyedi felújításoké 41 900 Ft.³⁰

A sor- és tömbtatarozások általánossá válása az első lépésnek tekinthető a korszerű épületjavítási munkák felé vezető úton, mely fokozatosan fejleszthető a komplex egységekben történő rekonstrukció irányában.³¹

Az épületjavítási munkák ma is sokban elmaradnak a korszerű építőipar követelményeitől. Logikus, hogy a beruházási munkák színvonala, termelékenysége vagy gépesítettsége soha nem érhető el, a ma még sok esetben kézművellegű munka iparosítása terén azonban jelentős fordulatot hozhat a koncentráció.

Megállapítható a szakirodalomból, hogy a szocialista országokban általában hasonló a helyzet, az épületjavítási munkák legfejlettebb formáját a sortatarozások jelentik.³² Tökés viszonylatban — mint láttuk — a kérdés e formában fel sem vethető.

A lakóházak korszerűsítésének, rekonstrukciójának az a célja, hogy az épületet szerkezetileg és funkcionálisan helyreállítsa, korszerű állapotba hozza, ezáltal további hosszabb időre biztosítsa fennmaradását. Ez a tevékenység csak a szocialista társadalmi viszonyok keretei között, annak minden előnyét kihasználva végezhető megfelelő színvonalon.

²⁹ Ez utóbbira a BVTV a közelmúltban készített javaslatot, melyre a 4. jegyzetben is hivatkoztam.

³⁰ Adatok forrása: BVTV: Tanulmány a lakóházfelújítások gazdasági vizsgálata tárgyában. (1965) Készítette: Dr. Haraszty László és munkatársai.

³¹ A készülő Felújítási Kódex már lényegesen előbbremutató: „Az ingatlanok területileg összefüggő csoportja (pl. városrész, lakótelep, főútvonal, építési tömb) tekintetében egyidejűleg vagy egymással összehangoltan, folyamatosan elvégzendő felújításokra — az ezekkel összefüggésben elvégzendő más munkák megjelölésével — területi felújítási célokat kell készíteni”.

³² E témakör szakirodalmából: E. Jankovszkaja: Hogyan szervezzük meg jobban a folyamatos javításokat (Zsilisesno-Kommunalnoje Hozjajsztvo, 1961. évi 6. sz., fordítás: OMKDK 175242 sz.); V. A. Lancov: A lakóházfelújítás gépesítésének tapasztalatai. (Lenizdat, 1961., fordítás: OMKDK 220727 sz.); F. Obrhel: Műszaki fejlesztés a tatarozási és karbantartási munkák területén (Pozemni Stavby, 1963. évi 7. sz. fordítás: OMKDK 203374 sz.); Ostwald: Kisgépesítés a tatarozási programban (Bauzeitung 1963. évi 12. sz., fordítás: OMKDK 212641 sz.) stb.

A korszerű rekonstrukció alapelvei az alábbiak szerint foglalhatók össze:

1. Az egyes lakóházak korszerűsítése nem egyedileg kezelendő, hanem mint az egész tömb vagy lakónegyed rekonstrukciójának része. Ezen belül a házak közötti telekhatárok jelentősége megszűnik, a korszerűsített tömb e vonatkozásban is az új lakótelepekhez hasonló.
2. A korszerűsítést egyidejűleg, teljes komplexitással és mélységig kell végrehajtani, a szerkezetekre, valamennyi funkcionális követelményre, a közművek szükség szerinti rekonstrukciójára, sőt a kommunális létesítményekre vonatkozóan is.
3. A rekonstrukció végrehajtása során a komplex módszert az előkészítésben, tervezésben, lebonyolításban és kivitelezésben egyaránt érvényesíteni kell. E műveleteket egy-egy szerv a teljes egységre vonatkoztatva végzi, így mód nyílik a legkorszerűbb elvek és módszerek alkalmazására.

*

Az elmúlt évek során elkészült Budapest és valamennyi magyar város általános rendezési terve, legalábbis egyszerűsített formában. E tervekből megállapítható, melyek azok a jelenlegi lakóterületek, melyek a továbbiak során is erre a célra vannak szánva. A korszerűsítés elsődleges alapjául ezeket a városrendezési terveket kell tekinteni, hiszen értelemszerű, hogy a megszüntendő lakóterületen kár lenne bármiféle rekonstrukció végrehajtása.

A megmaradó lakóterületeket a továbbiak során alapos, részletes, széleskörű vizsgálatnak kell alávetni, melynek alapján eldönthető, hogy az egyes körzetek rekonstrukciós jellegű korszerűsítése elvégezhető, illetve gazdaságos-e, vagy pedig a terület teljes szanálását kell előirányozni. Ez utóbbi esetben új beépítés készül, mely értelemszerűen meghaladja az épületkorszerűsítés fogalmát, így e téma keretében nem szorul további taglalásra.

Nem látszik túlzott leegyszerűsítésnek, ha a zömmel egy- és kétszintes beépítésű területeket olymértékben tekintjük elavultnak, hogy azok rekonstrukciójától eleve eltekintünk. A korábbiakban már volt arról szó, hogy az alacsony szintszám az avultságnak önmagában is olyan tényezője, mely a korszerű, városias igényeknek nem felelhet meg. Az egy- és kétszintes épületekben — kiváltképp a lakások zsúfoltságának megszüntetése után — nem biztosítható a gazdaságos laksűrűség, emellett ezen épületek szanálása jár a legkisebb áldozattal. Így az ilyen jellegű beépítés az avultság olyan fokának tekinthető, amely miatt az épületek megérették a lebontásra. Noha emeletráépítéssel elvileg növelni lehetne a szintszámot, a zömmel vegyesfalazatú épületek esetében az olyan drága lenne, hogy a rekonstrukció egyéb költségeit is figyelembevéve, felületes szemlélet alapján is megállapítható módon nem tekinthető kedvező megoldásnak.

Mínt hogy a magyar városok túlnyomó többségében a beépítés ezen formájával van dolgunk, megállapítható, hogy korszerű, komplex rekonstrukcióra vidéki viszonylatban általában nem kerülhet sor, legfeljebb műemléki megfontolásokból, az azonban teljesen más elbírálás alá esik, így elkülönített tárgyalásra érdemes. Budapesten a III., IV. kerületben, a VIII. kerület Baross utca és Üllői út közötti részén, a X. kerület Kőrösi Csoma úti környékén, a XIII. és XIV. kerület egy részében ugyancsak az egy-kétszintes beépítés az uralkodó. Így itt is fokozatosan a teljes szanálást kell tervbevenni, mint ahogy az a

Józsefvárosban már meg is kezdődött.³³ Budapest egyes lakókörzeteinek jellemző adatait a 9. táblázat tartalmazza.

Felmerül a kérdés, mi történjék a távlatilag szanálendő terület lakóházaival, mindaddig, míg a bontásra sor kerülhet? Az anyagi eszközök, kapacitás megfelelő koncentrációja érdekében nagyobb mérvű épületjavítási munkát e körzetekben nem volna szabad végrehajtani. Amikor pedig egy-egy épület műszaki állaga annyira leromlik, hogy fenntartása csak nagyobb anyagi áldozattal lenne biztosítható, inkább a lebontást kell választani. Ha nem korszerűsíthető házak között szigetszerűen egy-egy korszerűbb, többszintes épület található, ezek további sorsáról az illető terület részletes rendezési terve keretében kell dönteni, és egyedi korszerűsítését, felújítását aszerint kell elvégezni.

A családiházak övezeteket leszámítva, Budapest lakóterületeinek többsége nem tekinthető — legalábbis a szintszámot illetően — egyértelműen elavultnak. Az Országos Műszaki Fejlesztési Bizottság egyik idevágó tanulmányai³⁴ értelmében a teljesen avult területeken kívül megkülönböztethetünk részben és kismértékben avultakat. A rekonstrukció szempontjából a részben avultak a legszámottevőbbek, míg a kis mértékben avult lakóterületek komplex korszerűsítése ma még nem aktuális feladat, itt legfeljebb ismét egyedi esetekkel számolhatunk.

A főváros többszintes beépítettségű területeinek legnagyobb része némi leegyszerűsítéssel a részben avultak közé sorolható. Az V., VI., VII. kerület majdnem egésze, az I., II., VIII., IX., XI. kerület összefüggő területei, a XIII., XIV. kerület egyes körzetei Budapest világvárossá fejlődésének idején, néhány évtized alatt épültek fel, magukon viselve koruk minden bélyegét. E részeken a beépítés általában 4 szintes, helyenként ennél magasabb, az épületek nagy többsége zártudvaros. Az utca felőli két-, az udvari szárnyakon egy menet önmagában meghatározza a lakások eltérő lakóértékét, melyet a szűk udvarok gyatra légtérarya még csak fokoz.

Felmerülhet, és gyakran fel is merül a kérdés, nem lenne-e helyesebb ezeket a negyedeket is szanálni. Nem beszélve most az említett területek közül egyes határesetekről, melyeknél a sokféle szempont mérlegelése eredményeként különféle megoldások is válszthatók, nyilvánvaló, hogy egy nagyváros egészét, vagy túlnyomó többségét nem lehet, de nem is érdemes lebontani. E területek teljes szanálása óriási anyagi és kapacitásbeli igényekkel járna, a lakosság hatalmas tömegeit kellene kiköltöztetni, ez roppant mérvű lakásforgóalapot igényelne. Kérdéses az is, hogy cél lehet-e a város történelmileg kialakult képét úgyszólván teljesen megváltoztatni. Nem lehet tehát kétséges — véleményem szerint — hogy az esetek többségében a szanálás helyett a terület rekonstrukatív korszerűsítését kell célul kitűzni.

Mint az edigiek során, a továbbiakban is a városrendezési tervekkel szoros összhangban érhető csak el a korszerűsítés megfelelő színvonala. Míg az egyes körzetek rekonstrukcióra való kijelölése az általános rendezési tervek

³³ Az egykori peremközségek és városok, a budai és zuglói családiházas beépítésű területek, a bevezetőben foglaltak értelmében kívül esnek az értekezés témakörén. — A területek felsorolása egyébként sematizált, és a jobb megérthetőséget szolgálja csupán, nem kíván javaslat lenni konkrét városrendezési kérdésekben.

³⁴ 791/1964. sz. tanulmány: A városi rekonstrukció műszaki-gazdasági elveinek kialakítása.

9. táblázat

Budapest egyes területeinek laksűrűségi adatai

	Terület ha	Lakosságszám 1000 fő	Laksűrűség fő/ha
Városmag, belső lakónegyedek:			
Újlipótváros	44	35,6	810
Pacsirtamező	34	27,0	795
Csikágó	60	46,9	778
Erzsébetváros	38	26,9	709
Felsőerdősor	30	19,4	648
Felsőjózsefváros	92	56,3	612
Alsóbelváros	36	20,5	570
Alsóerdősor	43	23,8	552
Alsójózsefváros	87	45,2	520
Felsőterézváros	43	22,3	519
Alsóterézváros	40	19,6	491
Külsőjózsefváros	53	25,4	479
Külsőferencváros	98	46,2	470
Belsőjózsefváros	68	28,9	425
Víziváros	84	32,5	386
Országház	91	32,0	353
Vágóhíd	51	17,5	345
Krisztinaváros	65	22,1	340
Lágymányos	98	32,2	329
Lóportárdűlő	102	32,0	314
Felsőbelváros	43	12,5	290
Epreskert	47	15,8	261
Fasor	46	11,0	239
Tómellék	72	15,8	220
Istvánmező	131	28,2	215
Népliget	52	10,6	204
Újlak	49	9,6	196
Laposdűlő	78	11,5	148
Óbuda	266	38,6	145
Vízafogó	92	11,0	119
Vár	46	4,9	106
Összesen	2 179	781,7	361
Új lakótelepek	1 295	185,9	144
Budai hegyvidék	2 182	134,9	62
Elővárosi, családiházias és falusias területek	14 597	712,6	49
Budapest összesen	20 253	1815,1	90

alapján, kellő műszaki-gazdasági mérlegelés után határozható meg, a korszerűsítendő terület kialakításának a részletes rendezési terv szolgál bázisul.³⁵

³⁵ Az épületek felújításának vagy lebontásának eldöntésére vonatkozó műszaki-gazdasági mérlegeléseket sok szerző matematikai formulákba öntve határozza meg. Mivel ezek egymástól nagymértékben különböznek, gyakorlati próbájuk eredménye pedig a szakirodalomból nem állapítható meg, így csupán bibliográfikus felsorolásukra szorítkozhatom: S. Chojeczki—W. Szokowszki: A lakóépületek tatarozásának kifizetődési határai (Inwestycje i Budownictwo 1963. évi 6. sz., fordítás: OMKDK 209298); Szokolov: Meglévő lakóépületek átalakításának gazdasági hatékonysága és célszerűsége (Ekonomika

Már az eddigiekből is látható, hogy a korszerű, komplex korszerűsítés során a ház, a lakótömb, a lakónegyed rekonstrukciója nagymértékben összefolyik, mondhatni dialektikus egységben van. A ház önálló, a kapitalizmustól örökölt elszigetelt élete megszűnik és a mai kor tartalmát kifejező lakónegyed részévé válik.

A korszerűsítésre kijelölt negyed vagy tömb átépítése során az a cél, hogy az ott lakók számára hosszú időre kielégítő lakásviszonyokat teremtsünk. Ennek érdekében sok esetben részben vagy teljesen lebontandók a zárt udvarokat körülvevő hátsó szárnyak, a beépítés mindenesetre jelentősen fellazítandó. A megmaradó épületszárnyakban a lakásokat a szükséghez mérten modernizálni kell és valamennyit el kell látni a ma igényelt mellékhelyiségekkel. A budapesti lakások nagy többségében az utcai szárnyakon ez nem jár különösebb nehézségekkel, míg a megmaradó hátsó traktusokban különböző módon érhető el (kétszintes lakások kialakítása, két korábban szomszédos ház közös tűzfalú traktusainak egybekapcsolása, amennyiben a szintek ezt megengedik stb.). Problémaként merülhet fel az egykori luxusigényű nagylakások megosztása, mivel ezek ugyanúgy nem felelnek meg igényeinknek, mint a nyomorlakások, így természetes, hogy a korszerűsítés során szintén nem hagyhatók figyelmen kívül.

Világos, hogy a rekonstrukciónak ilyen értelmezése mellett lakásszámcsökkenéssel kell számolnunk. Ha azonban a korábbi bérlemények számát megszorozzuk azok használhatósági százalékával, alacsonyabb értéket kapunk, mint amennyit a korszerűsítés utáni kevesebb, de 100%-os lakás reprezentál. E mellett nem szabad figyelmen kívül hagyni azt sem, hogy a rekonstrukció során bizonyára igen sok épületre egy-két emelet ráhúzható, ami sok kieső lakást pótol. (Ne tévesszen meg bennünket a közelmúlt emeletráépítéseinek rossz tapasztalata és drága volta, hiszen ezek egyedileg, kisiparszerűen készültek. A teljes tömb komplex munkabavétele esetén az emeletráépítés, mint a nagyszabású munka része, kétségtelenül a lakásnyerés egyik gazdaságos formájának tekintendő.)³⁶

A komplex korszerűsítés során fontos szerep jut a közműveknek. Alapvető feltétel, hogy minden lakás WC-vel, fürdőszobával, korszerű fűtéssel és melegvíz-szolgáltatással legyen ellátva. Ez kétségkívül nemcsak esetleges új közműveket (távfűtés) igényel, hanem számolni kell a meglévők bővítésének szükségességével is. Megjegyzendő azonban, hogy a rekonstrukció nyomán megszűnő bérlemények a tendencia ellen hatnak, úgy, hogy a nagyobb komfort ellenére is gyakran elégségesnek fog bizonyulni a meglévő hálózat. Másrészt az is világos, hogy ha a korszerűsítés helyett szanálás és beépítés történne, a közművek cseréjére még sokkal inkább szükség lenne.

Abból a megfontolásból eredően, hogy a komplex korszerűsítés nyomán a mai igényeknek megfelelő lakónegyed jön létre, nem szabad megfedkezni a lakosság kommunális igényeinek kielégítéséről sem. A részletes rendezési tervek megjelölik a szükséges bölcsőde-, óvoda-, iskola-, orvosi rendelő-, üzlet-, könyvtár-, garázs- stb. igényt. A rekonstrukció tervezésekor meg kell vizsgálni,

Sztróitel'sztva 1959. évi 11. sz., fordítás: OMKDK 131221 sz.) Dr. Bérczi László—Gazdag Lajos: Az építmények (szerkezetek) élettartamának számbavétele a gazdasági hatékonyság értékelésekor (kézirat, 1964); OMF 791/1964. sz. tanulmánya: A városi rekonstrukció műszaki-gazdasági elveinek kialakítása.

³⁶ Szokolov, a már több ízben hivatkozott igen fontos cikkében külön felhívja a figyelmet a rekonstrukció során elvégzendő emeletráépítésekre.

milyen mértékben állnak ezek rendelkezésre, kell-e újat létesíteni, vagy egyidejűleg fel kell-e újítani a meglévőket. Az esetleges újak építésére a felszabaduló tömbbelsőkhöz megfelelő hely rendelkezésre áll. Még olyan megoldás sem kizárt, hogy korábban lakásnak használt épületszárnyak más célra esetleg alkalmasabbak.

A rekonstrukció maradéktalan végrehajtása szempontjából nagy nehézséget jelentenek a lakóházak közé ékelt ipari üzemek, a bennük nagyszámban működő műhelyek, raktárak, irodák stb. Ezek kitelepítése manapság szinte megoldhatatlannak látszik, a lakónegyedekben való távlati megtelepedésük azonban mindenképpen tarthatatlan. Ez a gond azonban mindenképpen fennáll, akár szanáljuk, akár korszerűsítjük a területet, így valamely módon megoldandó. A komplex korszerűsítés mindenesetre annyival nagyobb szabadságot biztosít, hogy bizonyos kompromisszumokra is lehetőséget nyújt.

A rekonstrukció természetesen nagyarányú szerkezeti beavatkozást igényel. El kell végezni mindazokat a megerősítéseket, cseréket, javításokat, melyek az eddig is megszokott felújítások alkalmával mindennaposak. A komplex korszerűsítés során azonban e munkák együttesen olyan tömegben jelentkeznek, hogy az eddiginél sokkal nagyobb lehetőség nyílik előregyártásra, korszerűbb szerkezetek alkalmazására, stb. Előnyös az is, hogy a lebontásra kerülő épületrészek felhasználható anyagai a helyszínen beépíthetők, így a rekonstrukciós jellegű munkák anyaghányada kisebb lesz.

A kivitelezés szervezettsége és termelékenységének vonatkozásában a vázolt módszer az egyedüli, amely az épületjavítási munkák vitelében döntő fordulatot hozhat. Láttuk, hogy az egymástól teljesen elszigetelt, egyenként kisösszegű felújítások helyett milyen előnyös a sor- vagy tömbtatarozás. Könnyen érzékelhető, hogy a komplex korszerűsítéssel egyidejűleg munkábavett tömb vagy körzet többszáz lakásának csak tízmilliókban kifejezhető építési volumene a kivitelező számára milyen perspektívát nyújt. Ha lakóházjavítási munkákon nagyüzemi, iparosított módszereket akarunk alkalmazni, úgy ennek ez az egyedüli járható útja.

Szóltam már arról, hogy az elavult lakások korszerűsítésének ilyen komplex és radikális megoldása csak a közösségi tulajdonon alapuló társadalmi rendszer keretei között lehetséges. Úgy vélem, hogy — ha gazdasági helyzetünk pillanatnyilag korlátokat is szab lehetőségeinknek — nem szabad kiaknáztatlanul hagyni olyan adottságokat, mint a magánérdek hiánya, a telekspekuláció, sőt a telekárak ismeretlen fogalma, a lakóházak jövedelmezőségének figyelmen kívül hagyásának lehetősége, stb. A lakóépületek komplex korszerűsítésének kérdésében is végső soron lemérhető a szocializmus fölénye a tőkés rendszerrel szemben.

6. A korszerűsítés tervezési kérdései

Komplex korszerűsítés esetén a tervezés egész metodikája és jellege megváltozik. A tatarozás-jellegű munkák háttérbe szorulnak, fő kérdéssé a korszerű lakónegyeddé való kialakítás megtervezése válik. Ez egyenértékű feladat egy új lakótelep tervezésével, sőt a több kötöttségből eredően még árnyaltabb annál. A rekonstrukció keretében végrehajtandó szanálások mértékének megállapítása, a végleges beépítés eldöntése, a korszerű lakások kialakítása olyan sokrétű és felelősségteljes tervezési munkát igényel, melynek során a tervező minden leleményességére, realitására és hozzáértésére szüksége van.

A rekonstrukció tervezési munkáinak az érintett terület lakásai számbavételével kell kezdődnie. Megállapítandó, hány felel meg közülük a mai kor igényének és melyek maradnak el attól. A légtérarányoktól és benapozási viszonyoktól egyelőre eltekintve, azok a lakások tekinthetők kielégítőeknek, melyek előszobával, fürdőszobával, benne vagy külön WC-vel és konyhával rendelkeznek. E követelményekből egyszobás lakás esetében engedmény tehető, mikoris a lakást garzonnak minősítve főzőfülkével, esetleg zuhanyozóval is megelégedhetünk. Lényeges feltétel, hogy a szobák közül legfeljebb egy legyen zsákfekvésű, továbbá az is, hogy a lakószobák száma csak egészen ritka esetben haladja meg a négyet.

A budapesti lakóépületek, kevés kivétellel, csak az utcai, kétmenetes szárnyaikban felelnek meg ezeknek a feltételeknek, sőt ott sem mindig. Házaink legtöbbje abból a tőkés meg gondolásból épült, hogy az utcai, komfortos, magasabb bérű lakások mellett a kis fizetőképességű népréteg — a proletariátus és a polgárság legszegényebbje — elégedjen meg az udvari szoba-konyhával. Az utcavonalra merőlegesen vagy azzal párhuzamosan álló hátsó, egymenetes szárnyakban, 5 m körüli traktusmélységben eleve nem is lehettek mások, mint komfortnélküli, rossz, lakásnak alig nevezhető bérlemények. Az építésük óta eltelt évtizedek alatt ritkán haladta meg esetleges korszerűsítésük a víznek és gáznak a konyhába való bevezetését, wc legtöbbször ma is csak a folyosó végén van.

A zárt udvart keretező hátsó szárnyakban tehát aligha találunk korszerűnek elfogadható lakásokat. E traktusok léte azonban a légtérarányok, a benapozás lehetőségének vonatkozásában is erősen támadható. Földszintet és három emeletet feltételezve, a 18 m körüli főpárkánymagassághoz legtöbbször csak a 8—12 m széles udvar tartozik, így a légtérarány még akkor is csak 1 : 0,5—0,6 lenne, ha az 1 m széles függőfolyosók árnyékoló hatása azt tovább nem rontaná. Gyakori azonban az ún. hátsó udvarokra nyíló lakások esete is, ahol bár függőfolyosó nincs, az „udvar” szinte csak légudvarnak nevezhető, szűk sikátor.

Így a hátsó szárnyak lakásai — jelenlegi formájukban — kétszeresen elmaradnak a mai követelményektől: hiányos, csonka alaprajzuk és erősen kifogásolható légtérarányaik miatt. Ezért a rekonstrukció folyamán sok esetben lebontásukkal kell számolni.

Kétségtelenül az lenne a legradikálisabb megoldás, ha ezeket az igen sűrű beépítettségű tömböket a korszerűsítés alkalmával annyira fellazítanánk, hogy keretbeépítés-szerűen csak az utcai szárnyak maradnának meg. Bizonyára lesz erre is eset, amikor más, kedvező megoldást nem lehet találni. A szanalás mértékének csökkentése, a gazdaságosabb rekonstrukció érdekében azonban más alternatívák is járható útnak bizonyulhatnak.

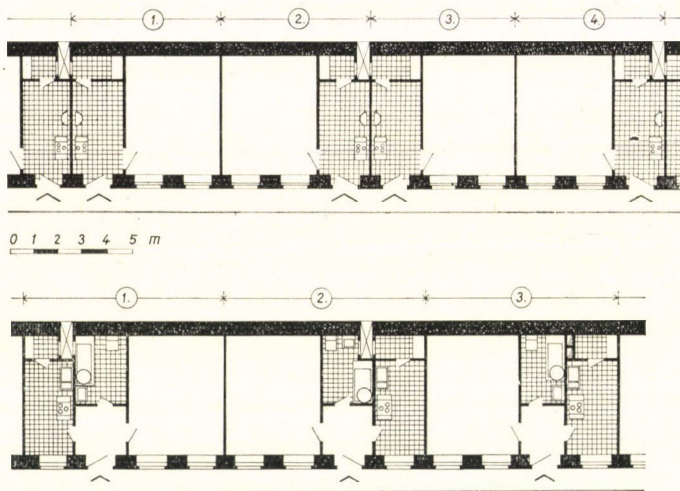
A hátsó szárnyak megtartása szempontjából a légtérarány biztosítása az elsődleges. Ha pl. minden második, tűzfalával egymásnak forduló szárnyat meghagyunk és a közbensőket kibontjuk, a jelenleginél kb. háromszorosan szélesebb udvarokat nyerünk, melyek benapozási viszonyai feltehetően már elfogadhatók lesznek. A lehetőségek természetesen igen tágak, hiszen megtartható akár csak minden harmadik szárny is, vagy a szárnyaknak csak egy-egy része.

A budapesti leggyakoribb telekosztásból eredően az épületek hossz- és szélességi méretének aránya kb. 1 : 2—2,5. Így, noha az utcai szárny kétmenetes, és a telek mélyén gyakran még hátsó udvar is van, az utcavonallal

párhuzamos traktusok benapozási lehetősége általában nem lenne kedvezőtlen, ha a kereszt szárnyak le nem rontanák azt. Ezek teljes vagy részleges lebontásával a hosszanti szárnyak légtéraránya egycsapásra megjavul, s a hátsó szárnyak megtartása nem elképzelhetetlen. Létrejöhet tehát olyan elrendezés — főként kedvező tájolási viszonyok mellett — melyben a rövidebb kereszt szárnyakkal tagolt keretbeépítés közepén önálló hosszanti épület marad.

A változatok skálája kimeríthetetlen. A fellazított tömbbelsőék kellő átszellőzését egy-egy rossz állagú ház teljes lebontásával biztosíthatjuk, azaz a beépítés zártsága a keret mentén is csökkenthető. Túláságosan szűk utcák mentén célravezető lehet az egyik hosszoldal lebontása, ezáltal az egyhangú utca-kép variálására nyílik érdekes lehetőség.

A legmegfelelelőbb variáns kiválasztása igen gondos tervezői mérlegelést kíván, ebben nem kis szerep jut a tájolásnak, az épületek műszaki állagának, esztétikai megjelenésének stb., általában műszaki, gazdasági, funkcionális és esztétikai megfontolásoknak. E négyváltozós függvénynek annyi megoldása lehetséges, hogy azok még csak megközelítő felsorolása is meghaladja ezen tanulmány kereteit, hiszen főként a gondolatébresztés, nem pedig a minden részletre való kitérés lehet csak a célja.



6—7. ábra. Lakáskorszerűsítés összevonással.
(Korszerűsítés előtti és utáni alaprajz)

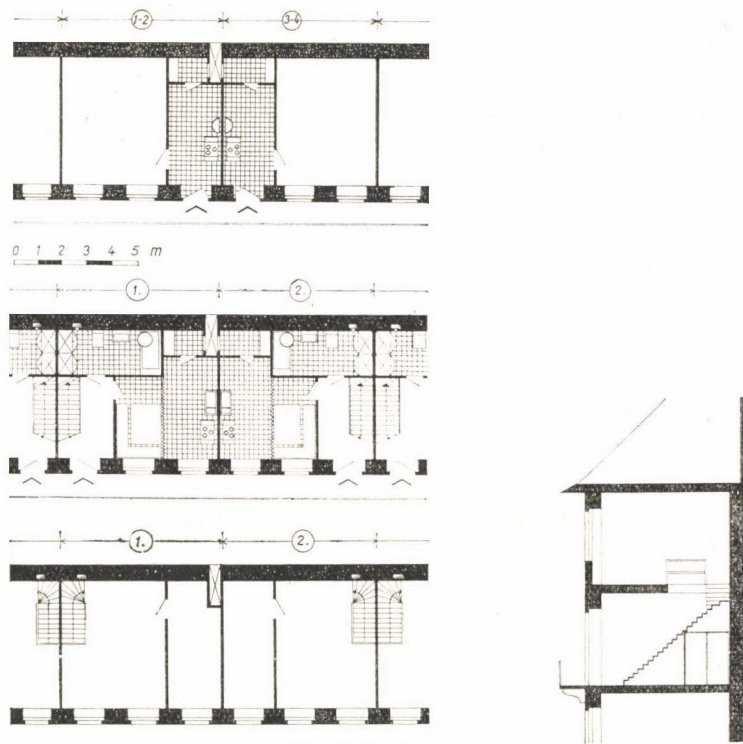
A lehetőségek még egy fajtájára kívánok rámutatni. Nevezetesen arra, hogy a kitisztított tömbbelsőékben új épületek vagy épületrészek létesítésére is mód nyílik. Ha pedig a bontott téglanyagot a helyszínen egy törő- és keverő-berendezéssel téglatörmelékbetonná dolgozzák fel, az új ház pedig akár öntött eljárással, akár helyszínen gyártott blokkokból épül, gazdasági mutatói kedvezőek lehetnek.

*

Korszerűsített tömbünkben azonban a légtérarány és a benapozás biztosítása a szükséges követelményeknek csak egyik, bár kétségtelenül primér tényezője. Ha ennek alapján egyes szárnyak lebontása, másoknak pedig a meg-

tartása elhatározást is nyer, nyitott még a kérdés, kialakíthatók-e korszerű lakások a mai szoba-konyhák helyén?

Csak a jelenlegi traktusokban és szinteken gondolkodva nem. Elvileg elképzelhető lenne ugyan két-három lakás területéből egyet képezni, a helyiségek azonban csak egymás mellé, sorba lennének fűzhetőek, mivel az egyetlen, általában amúgy sem mély menet más kombinációra nem ad módot. Ilyen koncepcióban egyetlen megoldás lehetséges csak: egyszobás, összkomfortos



8—11. ábra. Lakáskorszerűsítés kétszintes lakásokkal
(Korszerűsítés előtti és utáni alaprajzok, metszet)

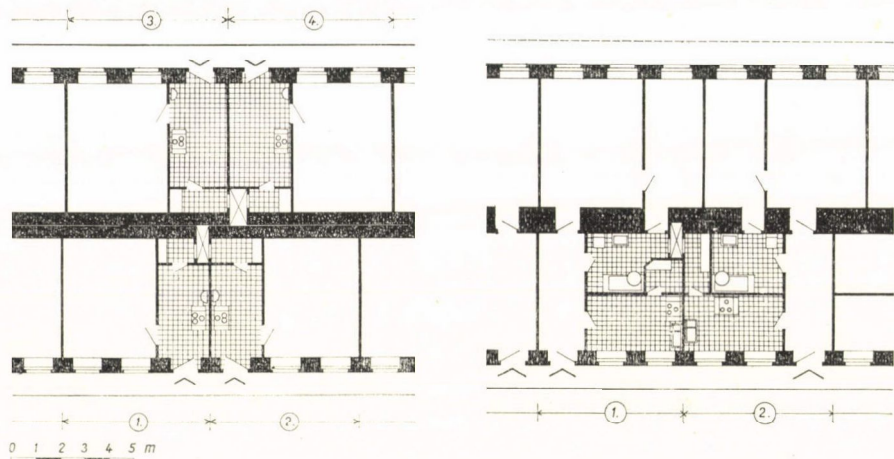
lakások kialakítása. Három ilyen lakás létesítéséhez általában négy korábbi szoba-konyhás lakás alapterülete szükséges (lásd 6.—7. ábra). A lakószoba előtt húzódó függőfolyosó azonban kétségesé teszi ezek értékét.

Az egyemenetes szárnyak hasznosítására ezért más utakat kell keresni; a korszerűsítés komplex módon való kezelése lehetőséget is nyújt erre. Az egyik megoldást a kétszintes lakások kialakítása jelentheti. Jóllehet hazánkban a kétszintes lakások híveinek egyelőre nincs nagy tábora, jó lenne ezt az igen kedvező lakóértékű, praktikus típust elterjeszteni.

Minden második függőfolyosó elbontása után kitűnően el lehet helyezni kétszintes lakásokat a jelenlegi traktusokban. A függőfolyosók szintjére kerülhetnek a bejáratok, konyhák, fürdőszobák, kamrák, wc-k, míg fölöttük két szoba jól kialakítható. Egymás fölötti két szoba-konyhás lakás területe általában egy kétszobás, összkomfortos lakássá építhető ki, méghozzá úgy, hogy a

lakószobák előtt a függőfolyosók megszűnnek. Mivel házaink zöme négyszintes, ez a megoldás emeletréépítés nélkül kivitelezhető, a bejáratok a földszintre és a jelenlegi II. emeletre, a lakószobák az I. és III. emeletre jutnak. A függőfolyosók árnyékoló, légtérarányt rontó hatása csökken, bár ez inkább a mellékhelyiségek szintjében hoz javulást, nem pedig a lakószobáknál, ahol pedig előnyösebb lenne. A két szintet összekapcsoló belső lépcsők könnyű szerkezettel, előregyártva kivitelezhetők és célszerűen haránt irányban, egy gerendaközben helyezhetők el. A két szoba közül a kisebbik (a hajdani konyha), vagy a másikon keresztül közelíthető meg, vagy a lépcső érkezésénél kis előtér kialakításával, külön bejáratúvá is tehető. (8—11. ábra).

Két szomszédos, ma még különálló ház tűzfalukkal csatlakozó traktusainak összekapcsolása is módot nyújt korszerű lakások kialakítására. Ennek azonban az az előfeltétele, hogy padlószintjeik között ne legyen jelentős eltérés.



12—13. ábra. Lakáskorszerűsítés két szomszédos traktus egybekapcsolásával (Korszerűsítés előtti és utáni alaprajz)

Ha ez a követelmény biztosítva van, a rosszabb tájolású oldalra kerülhet valamennyi mellékhelyiség, a másikkra a lakószobák sora. Ezen az oldalon a függőfolyosók, mint teljesen feleslegesek, elbontandók, vagy egy részük erkélyként megtartható. A kettős tűzfalban beépített szekrények képezhetők ki. Ez a kialakításmód viszonylag nagy szabadságot biztosít a tervezőnek, kisebb-nagyobb lakások létesítésére. Erre szükség is van, hiszen az egymással bizonyára nem tengelyben fekvő homlokzati nyílások és harántirányú válaszfalak bizonyos játékosságot amúgy is meghatároznak. Elvileg — a kétszintes megoldáshoz hasonlóan — két szoba-konyhás lakásból nyerhetünk egy új kétszobás összkomfortosat. (12—13. ábra).

Ismét más lehetőséget biztosít a csatlakozó két szárny közül az egyiknek a lebontása. Ezáltal kiküszöbölhető a 7. ábrán bemutatott eset fő hibája, a szoba előtt elvonuló függőfolyosó, az ablakok ugyanis a szabaddáváló másik oldalra nyithatók. Még alkalmasabbnak látszik azonban ez az eset kolektív-házak létesítésére. Egy-egy garzonlakás elfér a korábbi szoba-konyha helyén. Ez viszonylag sok átalakítást sem igényel, így a megoldás bizonyára gazdaságilag előnyös.

Az utcai épületszárnyak lakásainak korszerűsítésére általános érvényű elvek vagy javaslatok nehezebben foglalhatók össze. Már volt róla szó, hogy e lakások általában komfortosak, kialakításuk pedig sokkal változatosabb, mint az udvariaké. Az utca felé tájoltak a szobák, a mellékhelyiségek pedig az udvarra néznek. Korszerűsítésüket egyedileg dönthetjük csak el, sok esetben erre egyáltalán nincs is szükség. Igen gyakori korszerűtlen elemnek az ún. cseléd-fülke további sorsát kell meghatározni. Ez azonban általában kis átalakítással jól felhasználható garderober-szobának. Kétraktusos lakóházaink utcai lakásainak még egy általános hibája van: a traktusmélységű, túl hosszú előszoba. Korrekciója azonban rendszerint akkora átalakítást igényelne, hogy célszerű attól inkább eltekinteni, hiszen nem volna reális minden szempontból tökéletes lakásokra törekedni.

Az utcai lakások egy másik típusa túlzott méretei miatt igényli a korszerűsítést. Jóllehet, hogy az elmúlt két évtizedben e korábbi luxuslakások nagyrészt már megosztották, ajánlatos a komplex korszerűsítés során a többit is a ma igényelt méretekre redukálni. Ez ismét olyan problémakör, melyre általános szabályokat nem lehet kidolgozni, hiszen éppen a nagy, luxusigényű lakások esetében törekedtek az építetők és az építésszek sablonmentességre, egyéni megoldásokra.

Teljesen újszerű feladat az épület azon sarkainak kialakítása, ahol a keresztszárnyak csatlakozásánál jelenleg sötét zugok vannak, rendszerint légudvarokkal sűrűn perforálva. A keresztszárnyak lebontása után ezek napfényhez, szabad levegőhöz jutnak, ami nemcsak homlokzattervezési feladat, hanem mód nyílik itt is a korszerűsítésre, a légudvarok esetleges megszüntetésére, jobb lakások kialakítására.

Célszerű a rekonstrukció során emeletarápítést végezni mindenütt, ahol ez műszakilag lehetséges, gazdaságos, a légtérarányok és a városkép szempontjából pedig előnyös. Ebben a vonatkozásban főként az utcai szárnyak kerülhetnek szóba.

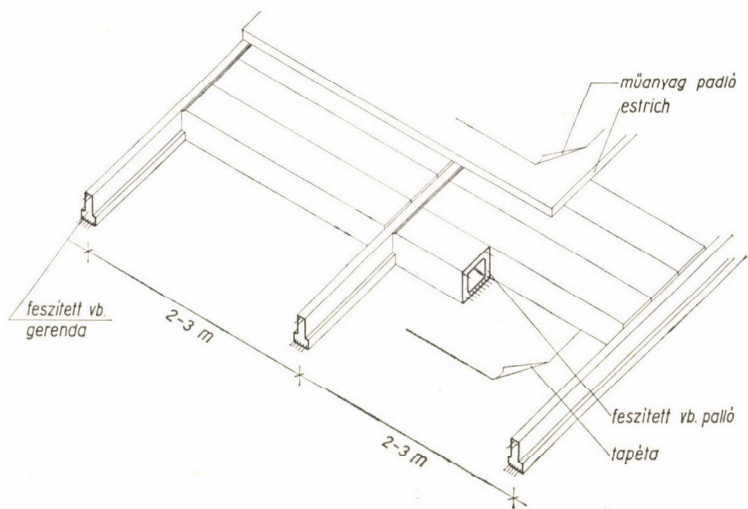
E fejezet befejezéséül hangsúlyozandó, hogy a komplex korszerűsítés nemcsak a tervezési munkában szakít az épületjavítások eddigi menetével, de új gyakorlatot kíván a lakásbérletekkel kapcsolatban is. Jelenleg a felújítás sem lakásszámot, sem bérleményhatárokat nem változtathat, így a lakók vagy maradnak lakásaikban, vagy (födémcsere esetén) ismét visszaköltözködnek oda. A rekonstrukció során azonban nemcsak a bérlemények száma csökken, de a korszerűsítés érdekében határaikat is gyakran meg kell változtatni. Ezért már a tervezés során el kell készíteni a terület lakásbérleti térképét, amelyből megállapítható, mely lakókat kell máshol elhelyezni, kik jutnak nagyobb lakáshoz, kik azok, akiknek kisebb jut stb. Amennyiben a bérlemények elosztása kiutalásos alapon és nem szabad lakásválasztás szerint történik — márpedig erre néhány évtizeden belül aligha kerül sor — a lakásügyi szerveknek is úgy kell tekinteniük a korszerűsített területet, mintha új lakótelepről lenne szó. Természetes, hogy a korszerűsített lakások új bérleményállapítás alá esnek, így a rekonstrukció lakásbérleti kérdései több jogi vonatkozásban tisztázást igényelnek.

7. Közművesítés, épületgépészet, épületszerkezetek, kivitelezés

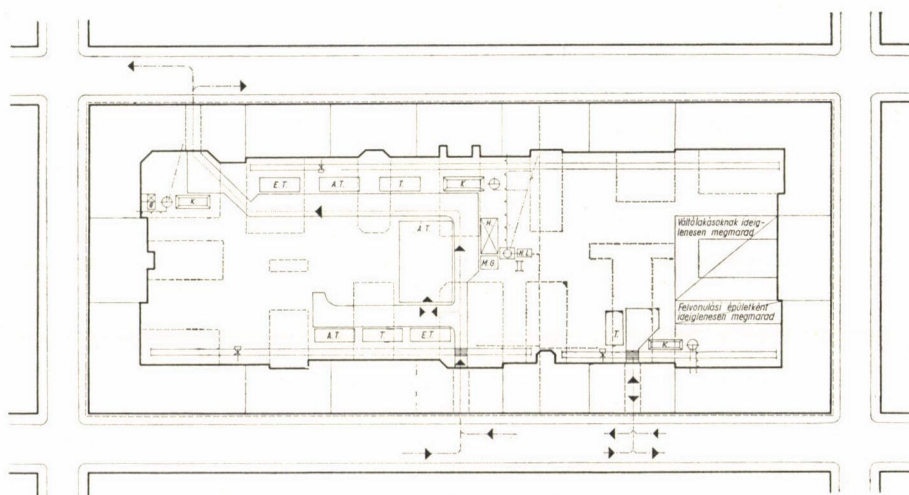
A komplex korszerűsítés új helyzetet kíván, illetve teremt a lakóház-rekonstrukció minden műszaki vonatkozásában. Az új lakónegyedekhez hason-

lóan intézményesen meg kell oldani a hőellátást. Új, a fenntartási munkákhoz alkalmazkodó épületszerkezetekre, építési gépekre van szükség. Másrészt viszont nem kétséges, hogy a meglévő épületállomány fenntartását csak így lehet iparosított, nagyüzemi módon szervezni. (lásd: 14—15. ábra).

E tanulmány keretében nincs lehetőség a komplex korszerűsítés közmű és épületgépészeti, szerkezeti és kivitelezési kérdéseit sorra venni, akár csak érintőlegesen is. Ezért helyesebbnek véltem inkább mellőzni tárgyalásukat, mintsem hézagos, hiányos képet tárni az olvasó elé.



14. ábra. Lakóházak komplex korszerűsítési munkáihoz javasolt előregyártott, feszített vasbeton födém elvi vázlata



15. ábra. Lakótömb komplex korszerűsítésének organizációja

8. Műemlék-lakóházak, műemléki városközpontok

A műemléki értékkel bíró lakóházaknak sajátos korszerűsítési kérdései vannak, melyek abból erednek, hogy a műemlék nemcsak anyagi-, hanem kulturális érték is. Az elkülönítetten való tárgyalás ezért feltétlenül indokolt, de szükséges is, nehogy a komplex korszerűsítés mechanikus alkalmazása pótolhatatlan kulturális károkat okozzon.

A műemlékek — létesítésük idejekor — épületeknek, építményeknek készültek és hosszú időn keresztül annak is szolgáltak. Az évszázadok során egy részük azonban annyira elpusztult, hogy ma már nincs használati értékük, funkciójukat elvesztették és csak romként maradtak fenn. Ezeket a műemlékeket holtaknak szoktuk nevezni. Jellegzetességük, hogy értékük csak kulturális, eszmei, nem mérhető forintban, légköbméter árban. A műemlékek másik nagy csoportja ma is épület, meghatározott rendeltetéssel, következőképpen valóságos, pénzben kifejezhető értékkel. A műemlékek ezen második fajtája közgazdaságilag összetettebb, árnyaltabb az elsónél, a valóságos és kulturális érték együttes megjelenése, mégis eltérő volta a velük kapcsolatos műveleteket is bonyolulttá teszi.

A lakóházak természetesen ez utóbbi csoportba, az élő műemlékek közé tartoznak. A műemléki védelem alatt álló lakóházak egyedül Budapesten 2,5 milliárd forint értéket képviselnek, kereken 8000 lakást tartalmaznak, amellel történelmünk, múltunk pótolhatatlan, felmérhetetlen kincsét képezik. Nemzeti vagyon és kulturális érték: ez ötvöződik az élő műemlékek, köztük a lakóházak esetében.

Ez a kettősség a műemlékhelyreállítások folyamatának jellegében is fellelhető. A műemléki kivitelezés — módszereit, technológiáját, anyagait illetően — építőipari tevékenység. Jellege, politikai gazdaságtani tartalma azonban eltérő: a holt műemlékek helyreállítása tisztán és kizárólag kulturális tevékenység. Új érték, használati érték nem jön létre, tehát közgazdasági értelemben vett termelésről sem beszélhetünk. Élő műemlékek esetében a kulturális jelleg termelővel párosul: a történeti érték megóvása mellett értéktermelésre (pl. lakások újraelőállítására) is sor kerül. S minthogy a kulturális munka a nemzeti jövedelmet fogyasztja, a termelő pedig növeli azt, élő műemlékek helyreállítását bizonyos vonatkozásban termelő, másban a nemzeti jövedelmet fogyasztó tevékenységnek kell tekinteni.

A műemlékhelyreállítások kettős jellege a kivitelezés egész folyamán érződik, és gondosan kell ügyelni arra, nehogy egyik a másik rovására menjen. Így pl. a minőség kérdése műemlékek esetében egészen élesen jelentkezik. A szokvány építőipari gyakorlattal szemben a minőségi hiba nem javítható ki. Ha a középkori vakolatot leverik, a köveket összetörik: a történetiség kára nem hozható többé helyre. A műemlékhelyreállításokban tehát a minőség nem gazdasági kérdés, hanem a dolog lényege. Ha ezt megsértik, az egész kulturális tevékenység értelmét veszti. Ha viszont kizárólag e műemléki szakszerűsége ügyelnek, és nem fordítanak gondot a kivitelezés termelő oldalára, a gazdaságosságot elhanyagolják: az okozott népgazdasági kárt legfeljebb némileg enyhíti a kulturális érték megóvásának tudata.

A műemléki érték természetesen nem abszolút, hanem épületenként eltérő mértékű, ezt hivatottak kifejezni a felsorolt kategóriák. Ennek megfelelően sokkal nagyobb a tudományos igényesség jelentősége egy középkori lakó-

háznál, mint pl. egy XIX. század végénél, ahol esetleg csak a homlokzat jóminőségű helyreállítására szorítkozik.

A műemléki védettség fokozatai az épület fenntartásával kapcsolatban feltett kérdésekre is választ adnak. A műemlékek — mint múltunk, építészetünk kiemelkedő emlékei — feltétlenül fenntartandók, mérlegelésnek sem gazdasági, sem városrendezési szempontból nincs helye. A műemlékjellegű épületeket viszont csak addig kell megőrizni és felújítani, ameddig az gazdaságos, vagy a városrendezési érdekek valórváltását nem akadályozza. Ugyanez fokozottabban vonatkozik a városképi jelentőségű épületekre.

A védett műemléki épületek száma viszonylag kicsi. Amint az a 9. táblázatból kitűnik, a budapesti lakásállománynak csak egy töredékét képezi.

9. táblázat

	Összesen	Védettség alatt áll							
		műemlék		műemlékjell.		városképi jel.		Összesen	
		db	%	db	%	db	%	db	%
Lakóházak száma	148 301	158	0,11	237	0,16	9	0,01	404	0,27
Lakások száma	532 568	2412	0,45	5333	1,00	242	0,05	7987	1,50

Ebből a körülményből az a következtetés vonható le, hogy az abszolút értékben és a külföldi gyakorlathoz viszonyítva is egyaránt kevés műemlékileg védett lakóház esetében a gazdaságosság vagy gazdaságtalanság fogalmát más számértékkel kell azonosítani, mint a közönséges lakóépületeknél. S mint-hogy hazai gyakorlatunkban általában az újraelőállítási összeg 40%-áig szokás gazdaságosnak tekinteni a felújítást, műemlékjellegű épületek esetében — annak kulturális értékét figyelembe véve — indokolt a felső határt 50 — 60%-ig kiterjeszteni.³⁷

*

A komplex korszerűsítés keretében természetesen a műemlékileg védett épületeket is az egész részeként kell kezelni és helyreállítani. A műemlék felújítása — ha csak az korábban meg nem történt — a lakónegyed rekonstrukciójával együtt történik, a különleges igények pedig az alábbiakban foglalhatók össze:

- a fenntartás eldöntése műemlék esetében nem lehet kétséges, műemlékjellegű épületeknél pedig az előzőknek megfelelően mérlegelendő;
- a tervezés során különösen nagyjelentőségű a történeti értékek megmentésének, a mai lakásigények kielégítésének és a gazdaságosságnak az összeegyeztetése. Esetenként, ha arra szükség van, és a műemléki hatóság megkívánja, a tervezés előtt tudományos feltárás is végzendő;

³⁷ A műemlékhelyreállítás közgazdasági kérdéseiről lásd bővebben szerző alábbi tanulmányait: Műemlékek helyreállítási munkái (Építésügyi Szemle, 1964. évi 1. sz.); Műemléki munkák kiviteli kérdései és szervezete (Nemzetközi műemlékvédelmi munkaértekezlete kéziratosa anyaga, Budapest, 1964. MTA kiadványa); A műemlékhelyreállítások technikai színvonala (Magyar Műemlékvédelem 1961—63. Akadémiai Kiadó, Budapest, 1967.)

— a kivitelezésnek biztosítania kell nemcsak a jó minőséget, de a műemléki szakszerűség követelményeit is.

Műemlék-lakóházak helyreállításának tervezése nagy szakmai hozzáértést igénylő, sokrétű feladat. Mérlegelni kell, hogy az épület esetleg több periódusa közül melyiket tartsák meg, az eredeti alaprajzból és szerkezetekből mennyi hagyandó vagy hagyható meg, a választott megoldás nem túlságosan drága-e stb. A történetiség fenntartása érdekében elvileg az épület minden részét és szerkezetét konzerválni kellene, az alaprajzi és szerkezeti avulás következtében azonban bontásokra, átalakításokra, szerkezeti cserékre van szükség. A tervező feladata, hogy a két egymásnak ellentmondó igény legkedvezőbb közös pontját megkeresse.

A lakások korszerűségéről műemlék-lakóházak esetében sem lehet lemondani. Ellenkezőleg, a műemlék értékét éppen az jelenti, hogy kora társadalmi, műszaki és esztétikai igényeit fejezi ki, a helyreállítás igényének sem szabad tehát alacsonyabbnak lennie a jelen színvonalánál. És mivel a műemlék fogalma egyben rangot is jelent, ellentmondás lenne ilyen épületben rossz, korszerűtlen, elavult lakásokat véglegesíteni. Az alaprajz korszerűsítése érdekében ezért gyakran komoly műemléki engedményeket kell tenni, ami zsúfolt, szűk beépítés esetén a kevésbé értékes hátsó szárnyak lebontásáig is terjedhet.

Az eredeti, vagy az idők során kialakult lakásalaprajzok általában nem tarthatók fenn. A korszerű lakások létesítése érdekében az épületbelsőket gyakran jelentősen meg kell változtatni, ennek során — azok értékétől függően — a kapualjak, lépcsőházak, előcsarnokok, a boltozati, stukkóval vagy falképpel díszített helyiségek lehetőleg megtartandók. Mivel a földszinteken gyakran nehéz egészséges lakóhelyiségeket kialakítani, jól beváltak e helyeken a két-szintes lakások, az emeleteken elhelyezett szobákkal.

A bérleményszám csökkenésének ellensúlyozása érdekében emeletráépítések és tetőtérbeépítések is megengedhetők, főként műemlékjellegű épületeknél. Mivel az utcai homlokzatokon az új szintek megjelenése általában nem kívánatos, a ráépítés inkább az udvar fele néző traktusokat érintse. A házaknak általában óriási, kihasználatlan tetőterük van, ezért a manzardszerű beépítés többnyire nemcsak formailag, de gazdaságilag is előnyösebb, mint az emeletráépítés.

*

A műemlék lakóházak korszerűsítésével kapcsolatban külön szólni kell egy sajátos problémakörrel, a *műemléki jelentőségű területek* rekonstrukciójáról. A komplex korszerűsítés módszerei e történelmi becű városrészekben csak bizonyos módosításokkal alkalmazhatók.

Műemléki jelentőségűnek nyilvánított terület 13 van.³⁸ Ezek a következők: Budapest, budai Várnegyed; Eger, belváros; Esztergom, Széchenyi tér és Béke tér környéke; Győr, belváros; Kőszeg, belváros; Pápa, belváros; Pécs, belváros; Sárospatak, várfalon belüli negyed; Sopron, belváros; Székesfehérvár belváros; Szombathely, Berzsényi tér környéke; Vác, Béke tér és Constantin tér környéke; Veszprém, Vár és környéke. A területek nagyságát a 10. táblázat adatai érzékelik.

³⁸ Folyamatban van ezenkívül több népi jellegű műemléki jelentőségű terület kijelölése (Hollókő, Tihany, Szigliget, Cák, Villánykövesd, Szántód, Alsóórs, Fertőszéplak, Nemesvita, Balatongyörök-Becehegy stb.) Az értekezés témája szempontjából azonban ezek figyelmen kívül hagyhatók.

	Terület	Lakóházak száma			
	ha	össz.	M	MJ	VK
Budapest	42,4	146	67	42	—
Eger	18,6	277	20	50	—
Esztergom	29,7	47	5	19	1
Győr	23,8	430	30	76	69
Kőszeg	13,4	199	20	24	3
Pápa	14,6	85	10	20	—
Pécs	84,6	2388	15	69	12
Sárospatak	15,4	48	—	2	1
Sopron	29,2	98	59	81	36
Székesfehérvár	25,9	193	10	44	4
Szombathely	9,3	13	1	—	3
Vác	9,8	39	4	11	4
Veszprém	15,5	104	6	10	5

E területeken nemcsak a műemlékeket, vagy az egyedileg védett épületeket kell adottságként tekinteni, hanem az utcahálózatot, beépítési módot, az általános színtszámot, az utcakepeket stb. A rekonstrukció során így sokkal több kötöttséggel kell számolni, mint másutt. Bár a terület általános fellazításáról itt sem szabad lemondani és a korszerű lakások létesítése feltétlen követelmény, a belső szárnyak lebontásával, átalakításával és összekapcsolásával, az utcaképek megváltoztatásával, emeletráépítéssel nem lehet olyan szabadon számolni, mint műemléki és történeti szempontból semleges környezetben.

A műemléki jelentőségű területeken a korszerűsítés nagyüzemi módszerei általában nem alkalmazhatók. A nagyszámú műemlék egyedi elbánást, műemléki szakszerűséget igényel, ami különösen a középkori eredetű épületeket is tartalmazó városokban szembeűnő (Buda, Sopron, Kőszeg, a többiben csak elvétve). A nagy gondot és aprólékosságot kívánó egyedi tervezés, az azt megelőző, de gyakran a kivitelezésbe is szükségszerűen belenyúló tudományos fel-tárás, a kivitelezés során megkövetelt különleges igények a tömbméretű, egyidőben történő felújítást nem teszik lehetővé. A rekonstrukció módszere itt nem haladhatja meg az egyedi, egyenkénti felújítások mértékét, így a korszerűségnek a lakások alaprajzi kialakításában, az alkalmazott szerkezetek műszaki színvonalában kell érvényesülnie. Tagadhatatlan, hogy az eként felújított és korszerűsített régi városközpontok fajlagos költségei magasabbak lesznek az átlagosnál, e negyedek rekonstrukcióját azonban nem is a gazdaságosság dik-tálja, hanem történelmünk, múltunk tisztelete és a helyreállított műemlékek eszmei, kulturális hasznát kézzelfoghatóan realizáló idegenforgalom.

Eltérő a helyzet a tulajdonviszonyokat tekintve is. Bár a korábbiakban megállapítást nyert, hogy komplex korszerűsítést csak ott lehet végezni, ahol az épületek zöme állami tulajdonban van, a műemléki jelentőségű területek esetében kivételt kell tenni. A különleges történeti értékre való tekintettel a rekonstrukciót el kell végezni, holott hasonló tulajdonviszonyok, beépítés és avultság esetén másutt bizonyára a szanálás lenne célszerűbb.

Figyelemre méltó, hogy a műemléki jelentőségű területek — éppen a nagy történelmi érték és az idegenforgalmi szempontok méltánylásaként — a felújítás előrehaladottabb fokán állnak, mint az a városi lakóterületekre általában jellemző. Így Budapesten az állami tulajdonban levő házaknak mintegy

29%-a került felújításra az utolsó tíz évben, a Várnegyed felújítása viszont befejezés alatt áll, méghozzá sokkal jelentékenyebb mérvű lakáskorszerűsítésekkel, mint másutt. A vidéki városokban a felújítás mértéke sajnos messze elmarad a főváros mögött, így a soproni műemléki belváros rekonstrukciójának kb. 50%-os készültségi foka egyedülálló eredménynek számít. Kielégítő ütemben halad a győri, kőszegi, székesfehérvári és pécsi városközpontok épületeinek felújítása is.

A műemléki jelentőségű területeknek a várostestben betöltött szerepe gyakran megváltozott. Míg a középkorban, majd a későbbiek során is, a városok közigazgatási és kereskedelmi központjai voltak, ez a szerepük ma már nem minden esetben maradt meg. A budai Várnegyednél figyelhető meg leginkább a városközpont elvándorlásának jelensége, hasonló a helyzet Sárospatakon is. Szombathely és Veszprém esetében csak a közigazgatási központ maradt meg a védett területen, a kereskedelem nem, Győrött viszont éppen fordított a helyzet. Ilyen körülmények között felmerül a kérdés, mi legyen ezeknek a történelmi városmagvaknak a jövőben betöltött szerepe?

Jelentős szaktekintélyek véleménye szerint a védett városközpontok adminisztratív, társadalmi-politikai és gazdasági jellegét kell kidomborítani, a lakásfunkció pedig a lehetőségekhez mérten megszüntetendő. Ezen álláspont szerint a műemléki jelentőségű területek régi, elavult épületei nem alkalmasak korszerű lakások céljára, az említett rendeltetés viszont akkor is a város élő részeként tartja fenn a régi központokat, ha a közigazgatási centrum át is helyeződött.³⁹

Megítélésem szerint ez a vélemény még további megfontolásokat igényel. A budai Várnegyedben, Sopronban, Kőszegen végrehajtott műemlékhelyreállítások, lakóházfelújítások azt igazolják, hogy a történelmi városközpontok régi épületeiben is kialakíthatók korszerű, a mai igényeknek mindenben megfelelő lakások, melyekhez lakóik ragaszkodnak és amikből még egy teljesen modern lakás kedvéért sem szívesen költöznének el. Mérlegelendőnek tartom azt is, hogy az adminisztratív, gazdasági funkció — azaz hivatalok, vállalati központok — szempontjából miért alkalmasabbak ezek a házak, mint lakás céljára? A hivatalokban napi 8 órát tartózkodnak az emberek, még hozzá nappal: a napfény, levegő, higiénia és korszerű életforma iránti igényük semmivel sem kisebb, mint lakásukkal kapcsolatban. A hivatalállá való átalakítás költségei magasabbak, mint a lakáskorszerűsítésé, amellet a boltozat, nagyméretű helyiségekben jól funkcionáló irodákat, folyosórendszereket csak nehezen lehet kialakítani. Kérdésesnek tartom azt is, hogy pl. egy olyan nagyterjedésű városközpont esetében, mint a pécsi, van-e akkora hivataligény, mely e lakóházakat megtöltené? Ez okokból úgy vélem, a műemléki jelentőségű területek lakónegyed jellege továbbra is fenntartható, illetve a lakóházak, irodák és középületek együttes megjelenése életteli, a városszerkezetbe jól illő funkciót tud biztosítani.

9. A lakóházkorszerűsítés és felújítás jövőbeni kérdései

Az előző fejezetben a szerkezeti vagy funkcionális szempontból (legtöbbször mindkét vonatkozásban) elavult lakóépületek korszerűsítésének kérdéseiről volt szó, mint ahogy arra a tanulmány címe is utal. A teljesség kedvéért szük-

³⁹ E vélemény kifejtését lásd az OMFB 791/1964. sz. tanulmányában: A városi rekonstrukció műszaki-gazdasági elveinek kialakítása.

ségesnek tartom a jövőben avulttá váló épületek korszerűsítéséről is szólni, kitérve arra is, hogy a ma, vagy jövőben épülő lakóházak tervezésekor a majdani felújítási igényeket hogyan kell mérlegelni.

A tömeges lakásépítés hazánkban 1953-ban kezdődött. Az első évek lakóházait a személyi kultusz által az építészetre erőszakolt historizáló, retrográd törekvések jellemezték, ami nemcsak a homlokzatokat aggatta tele meanderekkel és fesztonokkal, de a minden korszerűtől való tudatos idegenkedésből eredően már eleve túlhaladott beépítési módot, alaprajzokat, szerkezeteket, technológiát alkalmazott. A felelőtlenül, minden műszaki bázis nélkül tervbevett és propagált lakásszámok teljesítésének megkísérlése céljából tömegesen épültek az úgynevezett Cs-lakások, szomorú igazolásul annak, hogy ezekben az években a „legfőbb érték az ember” elv csak jelszó volt, valójában olyan lakások jutottak az uralkodó munkásosztálynak, mint amilyent évtizedekkel korábban a tőkésék építettek a proletariátus részére.

A dogmatikus hibákkal való leszámolás a lakásépítésben is fordulatot hozott. Bár a lakótelepépítések hosszú átfutási ideje vontatottá tette a korszerűre való átállást, 1957-től kezdve fokozatosan modernebbekké váltak az épületek, nem épült több Cs-lakás, majd 1960 körül szerkezeti és technológiai téren is a régi fölé kerekedett az új építési mód. Ma már állnak az első házigyári lakótelepek, melyekre jogos büszkeséggel tekinthetünk – még ha mennyiségileg nem is enyhítették számottevően a lakáshiányt.

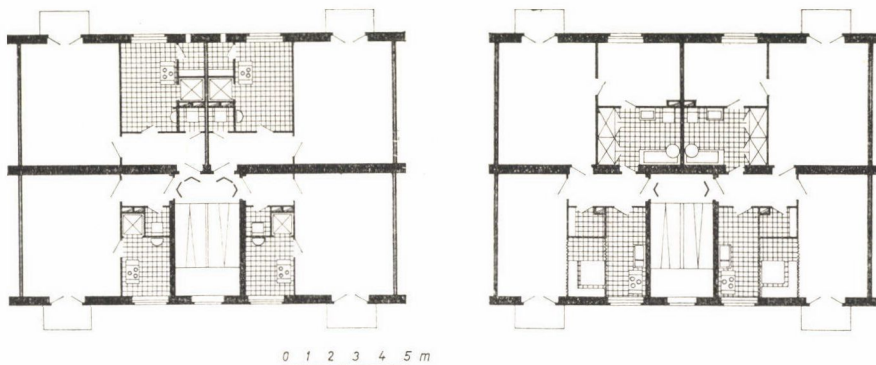
Az 1953 óta épült lakóházak felújítási ciklusa tíz év múlva kezd lejárni, így bőséges idő áll a korszerűsítés előkészítésének rendelkezésre. Mint a régi épületeknél, jelen esetben is alaprajzi (és homlokzati), épületgépészeti és szerkezeti feladatokat kell végrehajtani, bár a korszak első és második felében épült házak más-más jellegéből eredően ezek mértéke eltérő. A korábbiak erkölcsi kopása jelentős (már építésükkor is korszerűtlenek voltak!) a későbbieknél viszont feltehetően szerkezeti problémák jelentkeznek inkább.

A funkcionális avulás legmarkánsabban a már említett Cs-lakásokat érinti. Ezek egyszobás, főzőfülkével és zuhanyozóval ellátott bérlemények, melyeket nemcsak a szükséges helyiségek egy részének hiánya, de a rossz alaprajz is jellemez. Az Üllői úti és Nagy Lajos király úti lakótelepeken pl. százszámra épültek olyan lakások, melyeknél a zuhanyozó a főzőfülkéből, ez pedig csak a szobából közelíthető meg. A Cs-lakások függőfolyosós típusa valamivel kedvezőbb volt, itt a csökkent jelleget inkább csak a fürdőszoba hiánya jelentette.

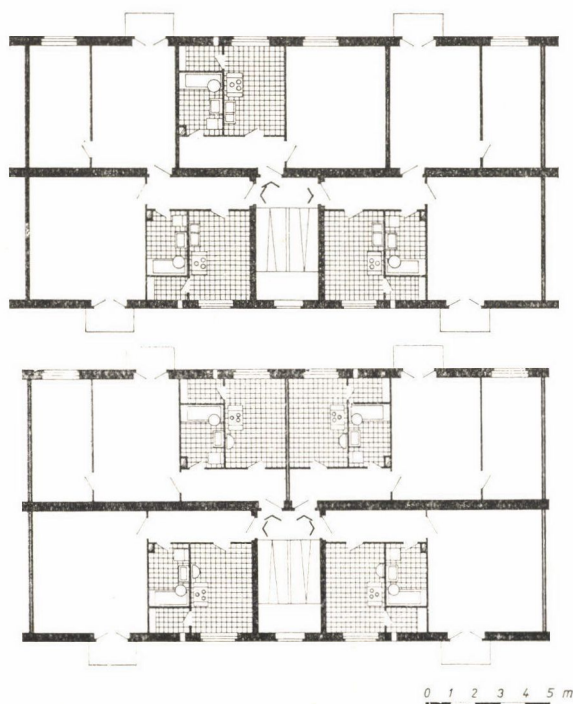
A korszerűsítésnek két változata lehetséges: vagy párosával összevonva két, és fél-szobás lakásokat létrehozni, vagy érintetlenül hagyni azokat és az épületeket kollektív-házakká alakítani. A két megoldás közül esetenként kell eldönteni, melyik választandó. A fogatolt elrendezésű Cs-lakásoknál az átalakítás viszonylag egyszerűen végrehajtható, az előbb említett torzszülöttek esetében pedig feltétlenül el is végzendő, mert azokat nem szabad tartósan fenntartani. A függőfolyosós épületeknél a garzonház kialakítása célszerűbb, egyedülálló személyek vagy gyermektelen családok részére az egyébként jól használható kislakások fürdőszoba nélkül is elképzelhetők. A kollektív ház közösségi helyiségeit kell a korszerűsítés alkalmával megtervezni és létrehozni, ahol a speciális adottságokból eredően a szolgáltatások közé a központilag üzemeltetett fürdőszobák használatát is be kell iktatni. (lásd: 16—17. ábra).

A nem Cs-lakások vonatkozásában a korszerűsítés nehezebb feladat. Különösen a legelső lakótelepeken (Albertfalva, Nagy Lajos király út I. ütem)

sok kétszobás, összkomfortos lakást építettek egyenes elrendezésben, zsák-szobákkal. Ezeknek a lakásoknak a használhatósága olyan rossz, hogy a tapasztalat szerint alig haladja meg az egyszobásokét. A korszerűsítés során ezeket is jól funkcionálóvá kell tenni, még ha azzal az áldozattal is jár, hogy a négyfogatú szekciók háromfogatúra csökkennek. (lásd: 18—19. ábra).



16—17. ábra. Cs-lakások korszerűsítése
(Korszerűsítés előtti és utáni alaprajz)



18—19. ábra. 1952—1956. években épült egytraktusos lakások korszerűsítése
(Korszerűsítés előtti és utáni alaprajz)

A historizálás korszakában nemcsak az egyes lakások alaprajzai voltak eleve korszerűtlenek, hanem maga a beépítés is. Mesterkéltnél axisok és szimmetriák kedvéért merev, a tájolást semmibevevő tömbök létesültek, ahol az ebből adódó sivárságot az egymáshoz szinte vég nélkül csatlakozó szekciók sűrű derékszögű megtörésével igyekeztek feloldani. A beépítés a dominójáték ismert rajzolataihoz volt hasonlatos, minek folytán nagyon sok sötét, csak rossz alaprajzú lakásokkal kitölthető épületsarok keletkezett. A majdani korszerűsítéskor ezeken a helyeken áttöréseket lesz célszerű végrehajtani. Ezáltal megszűnnek az amúgyis legrosszabb lakások, jobb megvilágításhoz jutnak a többiek és a túlságosan zárt udvarok is megfelelőbb átszellőzést nyernek.

Nehéz probléma lesz a sok izléstelen „díszítő” elemmel felcícomázott homlokzatok megjavítása. Ha a gipszdíszek, timpanonok, tornyocskák és oszlopok eltávolításra kerülnek, ugyanaz a helyzet áll elő, mint az 1900 körül épült lakóházak homlokzatainak „lecsendesítése”-kor: az architektonikus elemeket nélkülöző, rossz fal-nyílás arányú épületek börtönszerűvé, elviselhetetlenül unalmassá válnak. Ezt az architektúrát csak egészen nagymérvű beavatkozással, a sivár, plasztikátlan síkok megmozgatásával lehetne megjavítani. Ezért talán még attól sem kell visszariadni, hogy jelenlegi formájában hagyjuk, mintegy mementóként: hova vezet az építészet, ha a szocializmus legfőbb törvényszerűségeit erőszakosan megsértik.

*

A múlt, a régmúlt és közelmúlt lakóépületeinek korszerűsítési és felújítási problémái után a jövőben épülő lakóházaival kívánom a gondolatmenetet lezárni.

Szocialista társadalomban, tervezdálkodásban élünk. A városok jövőjét népgazdasági, regionális és városrendezési tervek szabályozzák, melyekből a fejlődés üteme és mértéke előre megállapítható. Jól átgondolt tervek és koncepciók alapján épülnek a lakótelepek, a település- és építéstudomány mai fejlettségi fokának megfelelően, ideológiai eredetű torzításoktól mentesen.

A lakóházak építéskor természetesen elsősorban csak a ma ismert igényeket lehet alapul venni. Lakásaink a ma életformájához igazodnak, a ma emberének igyekeznek kényelmes otthont teremteni. Rögtön hozzátehetjük: ez a törekvés általában sikeres, az épülő lakások nem luxusszintűek ugyan, de az általános színvonalától nem maradnak el. Ki tudja azonban: 20, 30, vagy 100 év múlva milyen lesz az emberek életszínvonala, igénye? Olyan kérdés ez, amire nem tudunk válaszolni, így azt sem tudhatjuk, milyen lesz a ma korszerűnek elismert lakótelepek erkölcsi kopása, másszóval mikorra válnak avulttá ma modern házaink. S mivel a kopás mértéke nemcsak funkcionális szempontból, de a korszerű szerkezeti rendszerű épületeknél szerkezetileg is talányos, teljes bizonytalanságra vagyunk utalva: elfogadjá-e a következő generáció lakóhelyeül az általunk épített házakat, vagy ugyanúgy korszerűsíteni, sőt lebontani akarja, mint mi tesszük azt a régiekkel?

Két tényezőt mindenesetre figyelembe kell venni. Az egyik az, hogy a fejlődés és vele együtt az igények jogos növekedésének üteme egyre gyorsabb. Így valószínű, hogy míg régebben évszázadok alatt, nemrég pedig már évtizedeken belül elavult egy-egy alaprajz, mai lakástípusaink még ennyi időt sem érnek meg és már túlhaladottá, kényelmetlenné válnak. A másik szempont szerint viszont a mai korszerű technológiájú lakóházak — a dinamikus fejlődéssel éppen ellentétesen — sokkal statikusabbak, sokkal kevésbé átalakíthatók,

mint a hagyományos szerkezetűek, így későbbi modernizálásukkal, az erkölcsi kopás helyreállításával (legalábbis mai ismereteink és fantáziánk alapján) nem számolhatunk.

Mindez azt involválja, hogy a jelenlegi lakóházak építéskor nem évszázadokra, de még évtizedekben számolva is csak rövid időre tanácsos gondolni. A ma épülő lakóházak néhány évtized múlva feltehetően egyszerre kerülnek lebontásra azokkal a régiakkal, melyek komplex korszerűsítését ezen tanulmányban szorgalmazom, hogy helyet adjanak a mi lakóházfogalmunktól talán egészen távolálló újaknak. A mai lakóépületek terén ezért sokkal inkább lehet úgyszólván ideiglenességre, de mindenesetre csak rövid ideig való tartósságra tervezni, mint a történelem során valaha.

Bármely termék esetében a várható élettartam jelentősen befolyásolja az önköltséget. A hosszú időre, vagy korlátlan élettartamra tervezett termékek gyártási költsége lényegesen magasabb, mint azoké, amelyeket meghatározott, rövidebb ideig kívánnak csak használni. S míg az előző magasabb árához időszakonkénti felújítás is járul, rövid időre való tervezéskor ehelyett ismét megismét az újat kell megfizetni. Az általános fejlődés ebbe a második irányba mutat: a 20 évig hordott drága angol szövetrohák, rámán varrott, évenként megtalpalt erős cipők ideje lejárt, ma egy szezonra veszünk olcsó, ragasztotttalpú lábbelit, mely ha elszakad (márpedig gyorsan elszakad), eldobjuk. A javító iparágak világszerte sorvadnak, feleslegessé tette őket a dinamikus, olcsó tömeggyártás. A cipő és ruha javítása ma már lassan anakronizmussá válik és az lesz majdan a gépkocsi- és lakóházjavítás sorsa is.

Rá kell térni tehát a lakóházépítkezésben is a meghatározott, rövid időre való tervezésre. Ez a kezdeti beruházási költségeket igen nagymértékben csökkenti, egyben feleslegessé teszi az időszakonkénti nagyjavításokat is, vagy legalább azok egy részét. A földrengésjárta országokban, pl. Japánban, régóta általános a könnyű szerkezetekkel történő olcsó építési mód, hiszen túlságosan tartós igényrel a gyakori pusztulások miatt úgysem érdemes építkezni. Ha nem is földrengés miatt, de a funkcionális igények gyors változása miatt hasonló gyakorlatra célszerű nálunk is rátérni: olyan könnyű, olcsó házakat kell emelni, melyek néhány évtizedig állnak, hosszabb időre nem alkalmasak, de ez az igény fel sem merül. A meghatározott, viszonylag rövid időre való tervezés gazdasági célszerűsége a szocialista országok közgazdaságtanában ma már ismert és elfogadott fogalom az építési beruházások tekintetében is.⁴⁰

Úgy vélem, nem a jelen tanulmány keretébe tartozik annak részletes taglálása, hogy a korszerű technológiával épülő lakóházak egyes szerkezeteit hogyan kell megtervezni a vázolt elveknek megfelelően. Így csupán az általános tézisnek a leszögezésére szorítkozom, hogy a funkcionális és szerkezeti avulás szempontjából egyaránt a nem tartós igényrel, korlátozott élettartamra tervezett lakóházak építése kívánatos.⁴¹

⁴⁰ Lásd K. Urbanek: Az épületek élettartamával kapcsolatos alapvető kérdések. (Architektura ČSSR. 1963. évi 3. sz., fordítás: OMKDK 201626 sz.)

⁴¹ E tanulmány szerző azonos című kandidátusi értekezésének rövidített szövege. Az értekezés 1965-ben készült.