

Szűcs, Imre Ferenc: Taut apartments in the IX. district (Feszés lakóház a IX. kerületben)
 Citation: Metszet, Vol 14, No 2 (2023), pp 14-27, <https://doi.org/10.33268/Met.2023.2.1>
 Received: 23 January 2023
 Accepted: 01 March 2023
 Published: 17 April 2023
 APARTMENTS, BUDAPEST, HUNGARY;
 ARCHITECT: TAMÁS ABOU-ABDO
 Budapest has many recent instances of infill projects being undertaken, often the only motive being to turn a profit. This development in architectural and urban planning terms is well adjusted to its surroundings in terms of form and function. Beyond this the development has encompassed a truly sustainable approach considering appropriate use of materials, maintenance issues and longevity. Creating comfortable spaces for its future residents.

01

FESZES LAKÓHÁZ A IX. KERÜLETBEN

LETISZTULT SZEMLÉLET ABOU-ABDO TAMÁS ÉPÜLETÉBEN | BERZENCZEY

UTCA, BUDAPEST

A magyar lakáspiacon átlagosan sokkal nagyobb arányban vannak jelen a magántulajdonú lakások, mint az európai piacon. [1][5] Ezt a trendet az elmúlt évtizedben a magyar lakáspolitikai is elősegítette, jelenleg az ingatlanberuházások csak egy szűk szeletét teszik ki a bérlakásépítések. A kiadás céljából vásárlók többnyire csak eladásra szánt ingatlanokhoz jutnak hozzá, ami viszont problémás a felmerülő üzemeltetési, optimalizálási és a változó igényekhez történő adaptáció szempontjából. Azonban még ebben az erős trendben is vannak kivételes beruházások, ahol a tervezők sikeresen kezelik a bérlakások ezen kihívásait.

01 Utcakép
 02 Berzenczey utcai homlokzat



02

ÉPÍTÉSZ |
 Abou-Abdo Tamás

FOTÓ |
 Tóth Ádám

SZERZŐ |
 Szűcs Imre Ferenc

A HÁZ SZERVEZÉSI ELVE

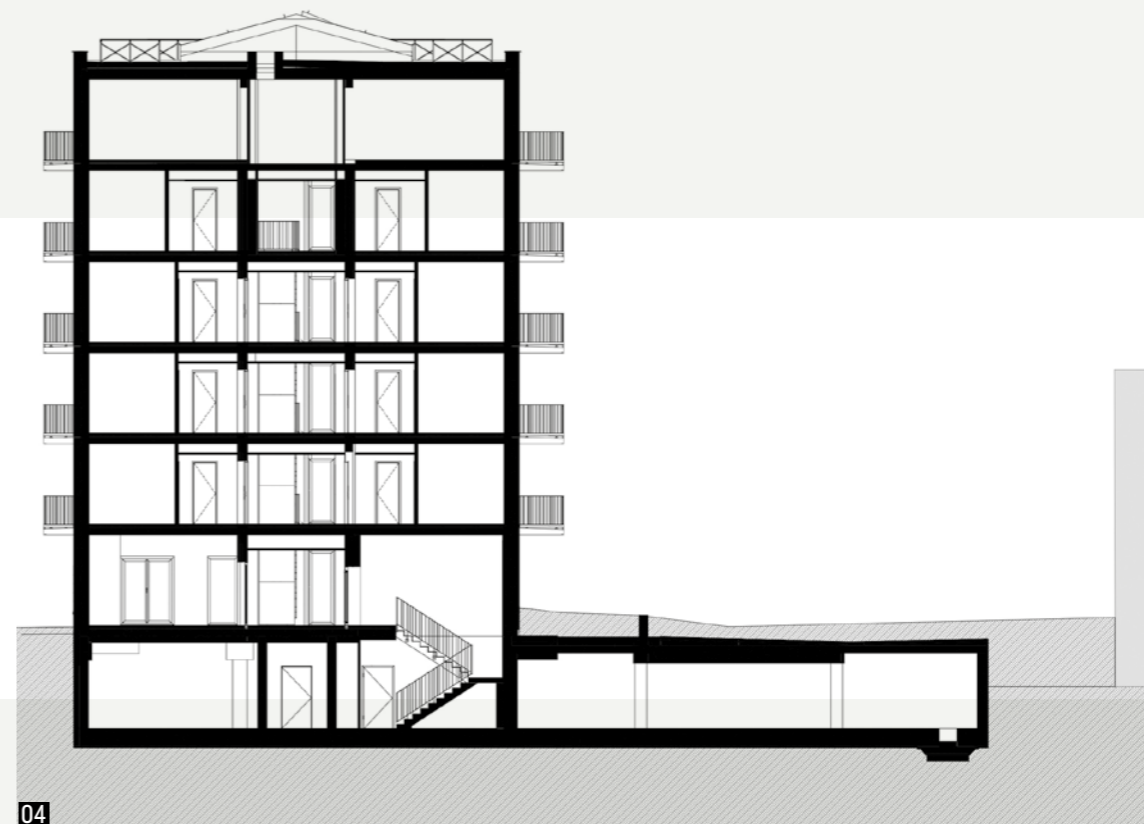
—Abou-Abdo Tamás és csapatának legújabb háza a IX. kerület rehabilitált részén, a Berzenczey utca egyik foghíjtelkén valósult meg. A szigorú homlokzati szerkesztés és kompakt tömegformálás jól működik a heterogén építészeti városi szövetben. A szomszédok változatos párkánymagasságai és tetőidomai közé harmonikusan illeszkedik ötletes kulisszahomlokzatával. Az erkélyek sakkasztászerű eltolása dinamizálja a homlokzat feszes szerkesztését, miközben kellően szellős, hogy ne zavarja az lakásokból feltáruló kilátást. Az anyaghasználat egyszerű, felsőbb szintjein fehér, vakolt felülettel, a földszinten kőburkolattal idézi meg az utca elején álló, '70-es évekbeli társasház arculatát.

A szigorú homlokzati szerkesztés és kompakt tömegformálás jól működik a heterogén építészeti városi szövetben

01

02

03



Több család fogott össze, hogy együttesen valósítsa meg a Budapest Berzenczey utca 28. alatti passzív társasházat. Lehetőséget kaptam a projekt lebonyolítására a tervezés során, az épületkivitelezésben és végül az üzemeltetés területén. A telek adottságai és a meglévő tapasztalataik alapján a tulajdonosok már a tervfázis elején döntöttek a lakások méretéről, a kiszolgáló mélygarázs létesítéséről és a minimális energiafelhasználásra és karbantartásra való törekvésről. Fontos megjegyezni, hogy nem egy generálkivitelező, vagy a piacon található társasházépítő vállalkozás lett megbízva az építéssel, hanem a tulajdonosok által létrehozott építő közösség. Ezt a döntést nemcsak anyagi indokok vezérelték, hanem annak az ellenérdekeltségnek a kiküszöbölése is, amely az építetők és a fővállalkozók között feszül sok esetben a pillanatnyi profit és a hosszú távon megtérülő minőség terén. Az értékteremtés volt a beruházó fő szempontja. Használhatóság, fenntarthatóság, energiahatékonyság, és még sok fel nem sorolt igény bonyolult és komplex rendszerét kellett mérlegelni ár-érték alapján, ami minden résztvevőtől többletmunkát igényelt a teljes folyamat alatt. Soha nem lesz tökéletes épület, hanem a célok meghatározása után törekszünk a leoptimalisabb megoldást választani. Ennél a háznál az eddigi visszajelzések pozitívak, sikerült megfelelően egyensúlyozni a tulajdonosok, lakók és a környezet közös szövetében. | Abou-Abdo Roland kivitelező

—A gyalogos főbejárat helyét a homlokzat karakteres visszahúzása jelöli ki. A tágas lobbiból nyílik a földszinti lakás, a gépészet üvegfallal elválasztott helyisége és egy kis iroda. A tömegben az egykarú lépcsővel párhuzamosan futó folyosó tárja fel a lakásokat, szintenként négyet. A középfolyosóra jellemző komor, szállodaszerű hatást jól oldja az üveglift nagyvonalú formálása és az egész épületen végigfutó világítóudvarok, amelyek a természetes fényt egészen a földszintig vezetik.

—Az egyszerű tömegformálás sok vázlaton keresztül formálódott. Összesen 60-70-féle változat készült, amelyek jelentős része már skicc formájában kiesett, más részüket csak a költségelemzés során vetették el.

OPTIMALIZÁLÁS ÉS FUNKCIONALITÁS

—A megrendelővel ápolt többéves partneri viszony lehetővé tette a korábbi szegedi házak tapasztalatainak beépülését a teljes beruházási folyamatba. Ilyen párhuzam a tengelyes homlokzatszerkesztés, az ötletes közlekedési rendszer, a robusztus burkolatok vagy a karakteres földszinti gépészeti helyiség, melyek ebben a házban már-már stílusjeggyé érve jelennek meg. A korábbi házakhoz hasonlóan az új bérlakások piacképességét igyekeztek nemcsak az átadás és értékesítés pillanatában vizsgálni, hanem a teljes életciklusra vetítve megjósolni. Ezért a műfajra jellemző módon az alacsony üzemeltetési költségek prioritást élveznek a tervezés során. [6] A rezsiköltségek mérséklésének legjobb módját – az önkormányzati bérlakás-beruházásokhoz hasonlóan – a passzívházminőség elérésében látták a 3A stúdiónál.



05



06

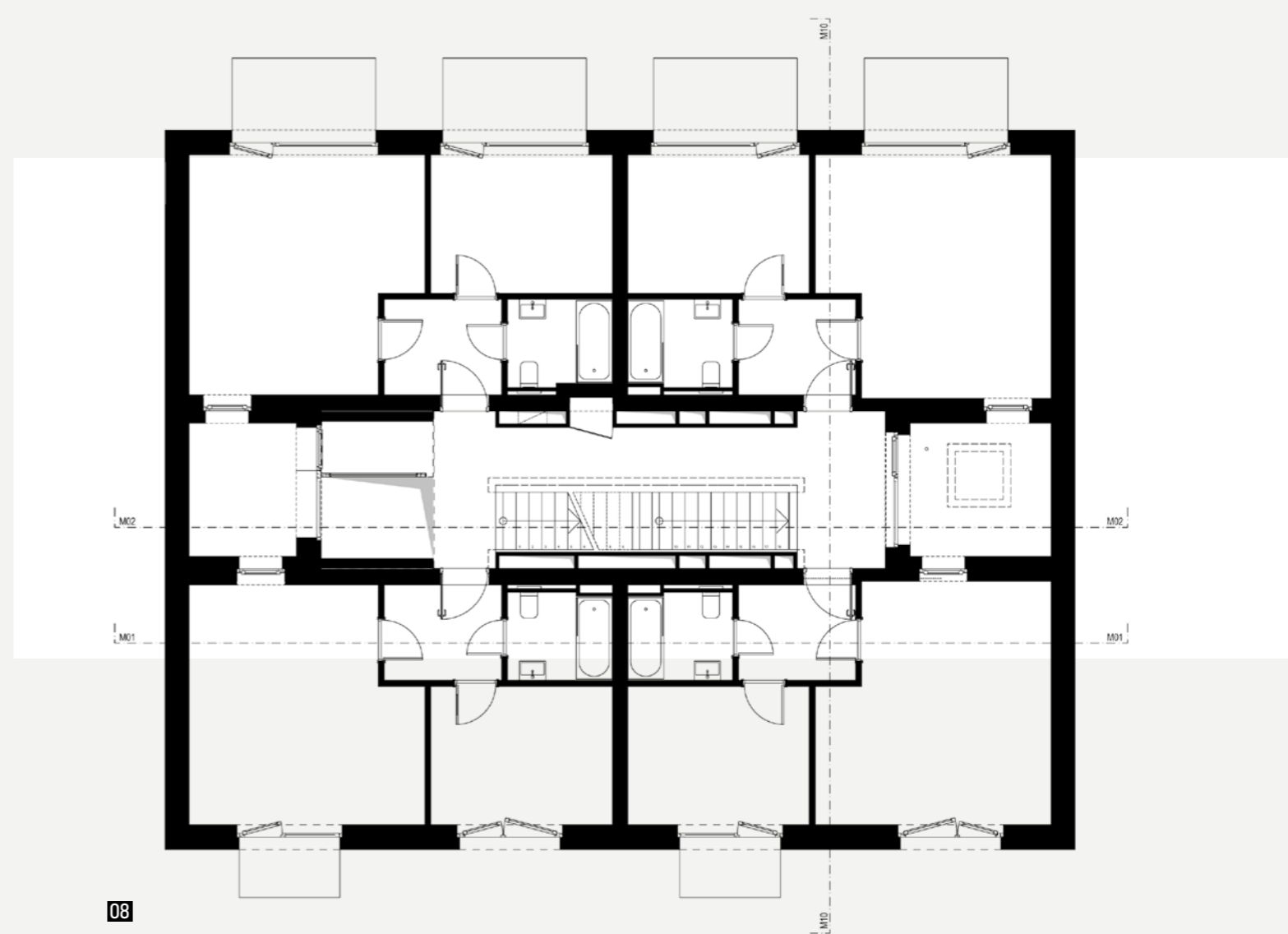


07

- 05 Lakásbelső
- 06 Foyosó és az üveglift
- 07 Foyosó és az egykarú lépcső
- 08 Első emeleti alaprajz

—Mivel bérházaknál az eladható négyzetméter helyett a kiadható funkció az elsődleges, ez vált az alaprajzi szerkesztés egyik fő szempontjává. A bérlemények méreteit nem a jogszabályi minimumok kötik, hanem az adott funkcióknak való megfelelés. A helyiségeket kellő téri tartalékkal tervezték, ami egyrészt a tárolók számára megfelelően tágas helyet nyújt, másrészt biztosítja az átrendezhetőséget és átalakíthatóságot. A középfoyosóról minden lakóegység a geometriai középpontból nyitható, ezzel csökkent a lakáson belüli közlekedő területe, ami tisztább alaprajzokat eredményezett.

08



08

KARBANTARTHATÓSÁG

—A szigorú térbeli szerkesztés lehetővé tette az elhúzásoktól mentes, egyszerűen szerelhető gépészeti nyomvonalakat. A folyosó két oldalán, könnyen hozzáférhető aknában fut a függőleges gépészeti csövezés, ez a karbantartásra és a gépészeti rendszer életciklus végi cseréjére is jó megoldást kínál. Az aljzatok minősége biztosítja, hogy a fontosabb szerkezetek sérülésmentesen átvészeljék a burkolatok cseréjét. A lakásválasztó falak az általánosan használt lakásválasztó téglával azonos akusztikai minőségű könnyűszerkezettel készültek. Ez kivitelezési szempontból munkaigényesebb, de feleslegessé tette a födémek külön méretezését, így a falak áthelyezhetőek egy nagyobb átalakítás esetén.

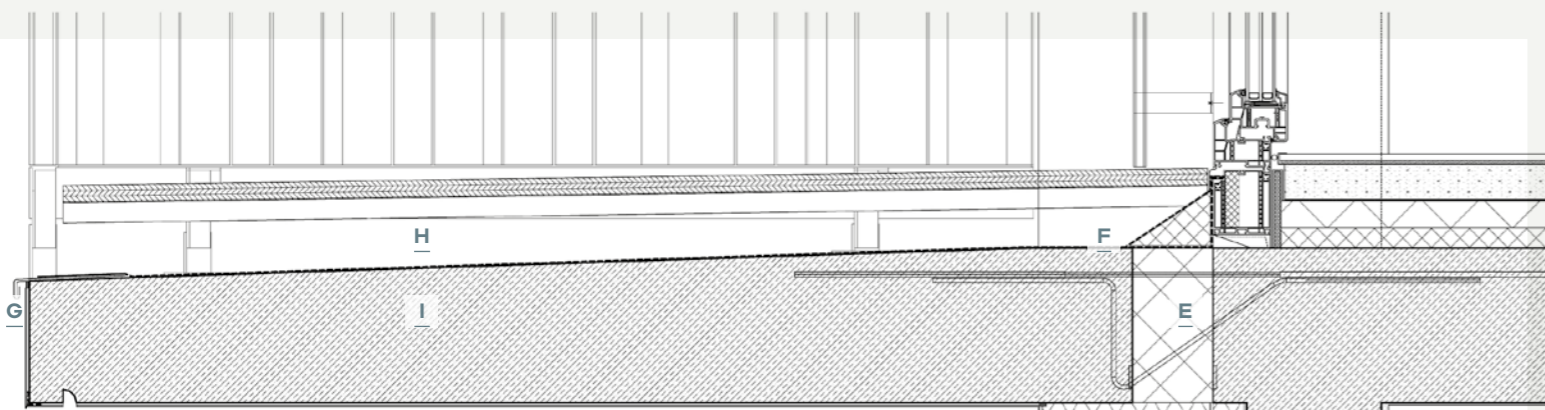
—A passzívházaknál megszokott módon a szellőztetési hővesztés visszafogására nagy hangsúlyt fektettek. A hűtésifűtési rendszer szerkezettemperálással valósult meg, mely így hatékonyan használja ki a ház teljes hőtároló tömegét. A kivitelezés közben elérhetővé vált technológiát – a szennyvízrendszer hővisszanyerőjét – még nem sikerült telepíteni, de a tartalékoknak hála, igény szerint további berendezésekkel bővíthető a rendszer.

BERUHÁZÓI CÉLOK

—A közepes méretű telek kiválasztásával a befektető egyedi stratégiát valósított meg. A nagy telkek, az eladásra fókuszáló tőkeerős beruházók és a Budapest külső kerületeiben építkező kisebb cégek között egy közepes méretű belvárosi telekre fejlesztett.

—A Corvin-negyed közelségének köszönhetően a magyar piacon hosszú távon is piacképes keresletet jelentő mobilis, külföldi munkavállalók és diákok jelentik a fő bérlői célcsoportot, [2] ezért a ház egy

Abou-Abdou Tamás nagyon okos tervező, az általa tervezett Berzenczey utca 28. társasház nagyon okos ház. Nagyon okos, mert beruházóként olyan helyet választott, ahol a ferencvárosi rehabilitáció jól kidolgozott és végigvitt történelmi beépítése élhető városi környezetet ad. A terv egyszerűen és jól élehetően használja ki a tájolás, az utca és az intim belső kert adta lehetőségeket. A megvalósítás folyamatát minőség- és költséghatékonyan irányította a tervező, hiszen a lebonyolító, a kivitelezést irányító is ő volt. Miután az üzemeltetést, a bérlők kiadását is ő végezte, így a maga teljes komplex vertikumában ki tudta használni a szinergiákat. A Berzenczey utcai társasház nemcsak egy passzívháza Tamásnak, mely a jelenkori energiakrízisben önmagában is előremutató, hanem olyan egységes és komplex irány, melyet érdemes megismerni és megtanulni. | Nagy Csaba



09

- A | STO Lotusan MP vékonyvakolat
- B | 25+5 cm Multipor hőszigetelés
- C | Bachl PIR hőszigetelő betét a vasbeton gerendáig
- D | Porszórt ezüstsűrke zsaluzia, C profil
- E | Schöck Isokorb KXT hőhíd megszakító
- F | Illbruck TP300 szalag /irányított hőmozgás lekezelése/
- G | Prefa festett alu lemez vízorr
- H | Desmopol vízszigetelő rendszer
- I | 23-18 cm vasbeton erkélylemez

A

B

C

D

- 09 Terasz csomópontja
- 10 Terasz a szomszéd felől

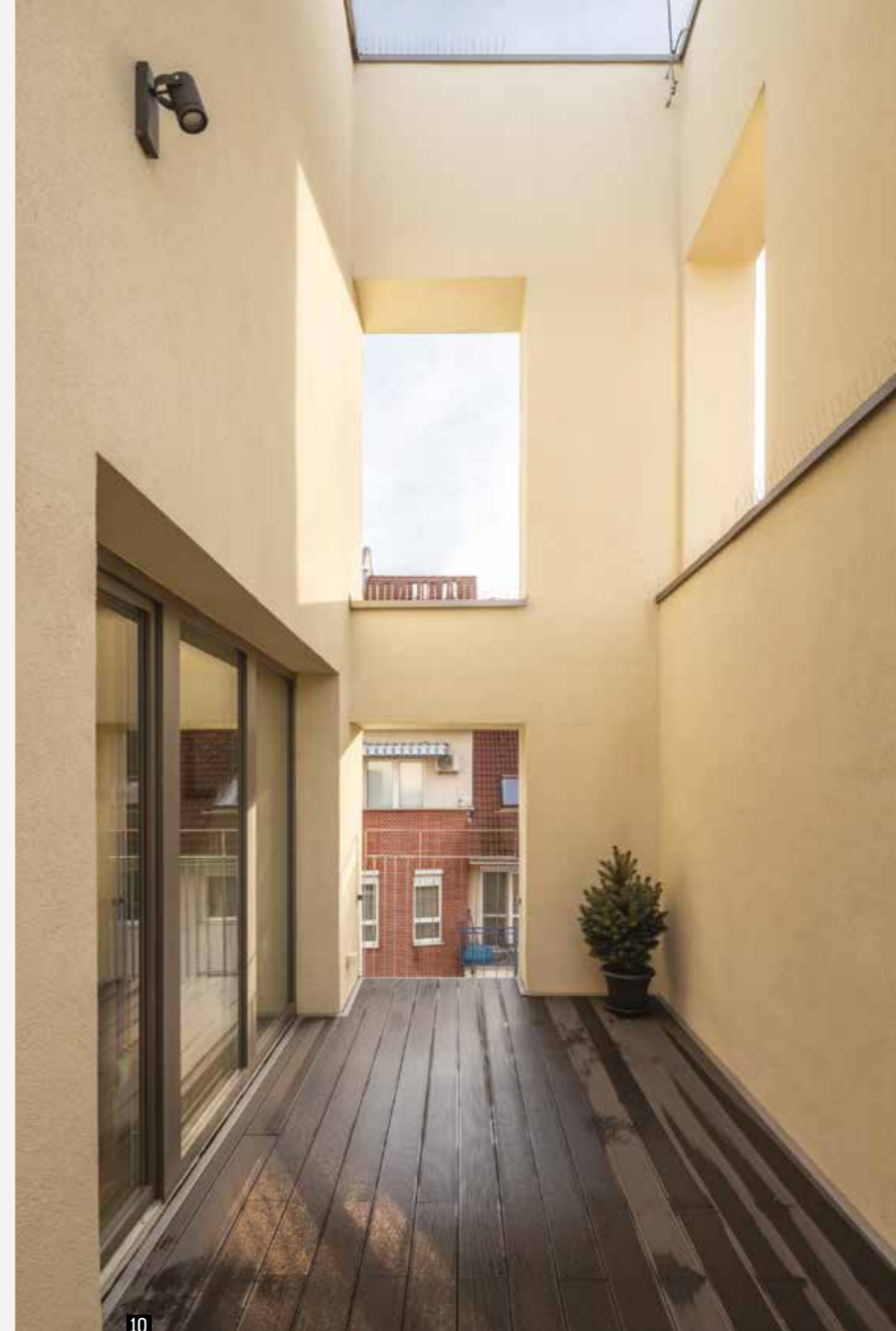
Nagyon sok szó esik napjainkban a fenntarthatóságról, de fájóan kevés konkrét példát, illetve ténylegesen megvalósult épületet tudunk hazánkban felmutatni. A fenntarthatóság számomra a józan paraszti ész szerinti gondolkodást is jelenti, és ennél a háznál engem kifejezetten megfogott az, hogy nincsen sem építészeti, sem gépészeti (feleslegesen) túlbonyolítva az épület. Éppen ellenkezőleg; az átgondolt építészeti megoldásokkal az emberközpontúság kerül hangsúlyba és nem a profitmaximalizálás, a gépészetnél a feleslegesen túlbonyolított és ezáltal költséges rendszerek helyett az észszerű és ténylegesen az energiahatékonyságot szolgáló berendezések lettek integrálva. Ez a passzív ház hosszú távra lett tervezve; élhető belső terekhez társulnak az ultraalacsony rezsiköltségek, és mindez egy belvárosi közegben. Számomra ez az épület a fenntarthatóság egyik jó iskolapéldája; jól átgondolt építészeti és gépészeti, kimagasló energiahatékonyság, hosszú életciklusra tervezés. A jó hír, hogy felesleges túlbonyolítani a dolgokat, hisz észszerű megoldásokkal igenis kimagasló eredmények érhetők el, és ennek ékes példája ez a ház is. | Barta Zsombor, a Greenbors Consulting Kft. alapító partnere, a HuGBC elnöke

hotel és egy bérház között van félúton. A projekt megterülése a korábbi házak tapasztalatait alapján jól felmérhető, a tervezéskor becsült 16-20 éve a mostani inflációs környezetben 10-12 évre módosult.

JELENTŐSÉGE

—A cikkben bemutatott praktikákkal a tervező csapat képes volt az eladásra szánt, de bérlakásként üzemeltetett házak minőségét meghaladó épületet tervezni. Hosszú távon, magas minőségű lakókörnyezet nyújt bérlőinek, miközben ütemezhető, kiszámítható karbantarthatóságot biztosít az üzemeltető és a tulajdonos számára.

—Ha az ehhez hasonló minőségű bérházak szélesebb társadalmi rétegek számára is elérhetőek lennének, feltehetően nőne a lakásmobilitás és vele a lakhatási biztonság. Erre alapozva gyarapodna a munkaerőpiaci és családi kihívásokra dinamikusan reagálni képes háztartások száma, ez pedig összességében stabilabb társadalmat eredményezne. [3][4] A szükséges műszaki megoldáskészlet egy jelentős része láthatóan már rendelkezésre áll.



10

IRODALOM / REFERENCES

- [1] Gilbert, A: „Rental housing: The international experience”, *Habitat International*, Vol 54, No 3 (2016), pp 173-181.
- [2] Hegedüs - Horváth - Somogyi: „A magánbérletlakás-szektor működése és lehetséges szerepe a közösségi lakáspolitikában”, *Esély*, Vol 27, No 2 (2016), pp 29-61.
- [3] Hegedüs, J: „Lakásmobilitás a magyar lakásrendszerben”, *Statisztikai Szemle*, Vol 79, No 12 (2001), pp 934-955.
- [4] Koltai, J - Nemes, D: „A lakóhely hatása a társadalmi kapcsolatokra”, in Kovách Imre (ed): *Társadalmi integráció: Az egyenlőtlenségek, az együttműködés, az újraelosztás és a hatalom szerkezete a magyar társadalomban*, 2017, pp 359-377.
- [5] Kováts, B: „A magánbérletlakás-rendszer szabályozása Magyarországon”, in Kováts B - Fehér K - Gosztonyi Á - Kószeghy L - Mikola B - Németh B: *A megfizethető bérlakásszektor felé*, Habitat for Humanity International, Budapest 2017, pp 11-27.
- [6] Szabó, D: *Szociális lakásügy, Kortárs magyar szociális alapú lakásépítés* (doktori értekezés), Budapest 2019.

ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS: Sódar Norbert | STATIKUS: Kerek István | GÉPÉSZET: Köves Zoltán | GENERÁLKIVITELEZÉS: 3A Invest Kft.