

képzés szükséges annak elfogadtatásához, hogy a másság, mások érdekeinek tudomásulvétele, tolerálása stabilitási előfeltétel. A hosszas külső függőség után az ország nem akar eben gubát cserélni, s önkéntes szuverenitás-korlátozásokra csupán integrálódási hozamokkal együtt hajlandó; az állam- és nemzetközi intézményekkel folytatott tárgyalások nem baráti találkozó, hanem érdekérvényesítési küzdelmek, mint ahogy az ország érdekeinek érvényesítéséért fellépő személyiségek és erők nem nacionalisták, nem a tárgyaló partnerek ellenségei. És nem lehetséges biztonságot, dinamikát ígérő, demokrácia elvein nyugvó kapcsolatrend-

szet a kisországok érdekeinek figyelembevétele nélkül.

A korszerűsödési stratégia megvalósításához garanciát tehát átfogóbb politikai keretek, a „Szövetség Magyarországiért” keretében kibontakozó együttműködés nyújthat. Ma nehéz megjósolni, hogy a történelmi jelenben működő társadalmi-politikai erők képesek lesznek-e a nemzeti megújulás és korszerűsödés programjának végrehajtásához szükséges, nyilvánvalóan átmeneti jellegű, a szakszerűsége támaszkodó technokratikus irányítás elemeit gazdagabban tartalmazó együttműködési forma kialakítására. A tét azonban nem kevés. Az ország sorsa.

*A találkozó péntek esti Építész Szalonján a KVADRUM Építésziroda veresegyházi gyógyfürdő és kórház tanulmánytervéről beszélgettünk. Az iroda veresegyházi terveit egy későbbi számunkban részletesen fogjuk ismertetni. Az alábbiakban egy másik, ott kiállított tervet mutatunk be.*

## Ertsey Attila TETŐRÁÉPÍTÉSI TANULMÁNYTERV A KELENFÖLDI LAKÓTELEPEN

A tetőtérbeépítés kényes feladat. Különösen az, ha tízeleletes panelházzal van szó. A történet során szembe kellett nézni a panel minden problémájával, és választ is kellett rájuk adni – nem volt más választás. A műszaki-építészeti kérdések másodlagosak az alapkérdéshez képest: mi lesz a panelházak sorsa? Több, mint 500.000 ilyen lakás van Magyarországon; az emberek egyötöde – 2,1 millió – panelban lakik. Ez a nemzeti sorskérdések közé emeli a problémát.

Nézzük a műszaki szempontokat: A tartószerkezetek *túl jók*; többségük száz évig is meg fog maradni. Az épületgépészet azonban a tíz évnél öregebb házaknál már szinte mindennapi problémák. Liftjavítás, csőrepedés, tetőtérbeadás – mindennapos problémák. A teljes gépészeti felújítás – az épület korától függően – 5-30 éven belül esedékes. Sok tenendő akadna még: utólagos hőszigetelés, egyedi mérőórák felszerelése, stb. – mindez a fajlagosan magas rezszi csökkentését tenné lehetővé.

Az épületek – szisztémájukból egyenesen következethetően – emberi együttélésre alkalmatlanok. Ezen kis mértékben lehet ugyan javítani, lényegét tekintve azonban nem. A kis lakások esetenként a panel átvágásával egybenyithatók. A sok esetben elmaradt szociális és szolgáltató létesítmények utólag is megépíthetők, bár jelenleg az élet azt kényszeríti ki, hogy a lábakon álló házak földszintjét építik tele üzletekkel, ahol pedig ez nem áll rendelkezésre, ott a tárolóhelyiségek vagy a földszinti lakások alakulnak át díszkontúzetekké vagy kisiparos-műhelyekké.

Milyen válasz adható erre a helyzetre?

Az egyik válasz: hagyjuk a műszaki-erkölcsi romlást kiteljesedni, s az így fokozatosan tönkremenő, értéküket rohamosan elvesztő épületek helyett emberi léptékű, egészséges életre alkalmas, *alacsony szintszámú* lakásokat építsünk. Ez a folyamat már több helyen végbemement, – Magyarországon még az elején tartunk – tehát tanulmányozható, következményei végiggondolhatók.

Charles Jencks (*A posztmodern építészet nyelve*) a modern építészet elhalálzási időpontjaként jelöli meg azt a pillanatot, amikor a CIAM elvei szerint, 1951-ben épült, és építészeti díjat nyert Pruitt-Igoe lakótelep tízelemele-

tes tömbjeit felrobbantották, mert a napfény-tágasság-higiéncia előírásainak megfelelő épületek elviselhetetlen lakókörnyezetté süllyedtek. A robbantás képsorait megtekinthetjük Godfrey Reggio filmjében, a *Kizökkent világ*-ban. Ez a műteti beavatkozás lenne a legjobb, amivel a bolsevizmus e mementóit a Föld színéről eltüntethetnénk, csak hogy itt kétmillió ember lakásáról van szó. A hazai panelházak leromlása még a visszafordíthatatlan és robbanásszerű leépülés küszöbén innen van. Ma még csak a betöréseknél, rongálásoknál, és a sötét folyosókon történő nemi erőszaknál tartunk, de a neurózis még elképzelhetetlen mértékekig fokozódhat. Most még van egy kis idő a más válaszokon való gondolkodásra.

Egy lehetséges másik megoldás: kisebb-nagyobb változtatásokkal tegyük lakhatóbbakká a panelházakat, és fékezzük meg robbanásszerű leromlásukat legalább a tartószerkezetek elhasználódásáig, illetve addig, amíg fokozatosan meg nem szűnik a kereslet a panellakások iránt. Így elkerülhetővé lenne az elértéktelenedés következtében törvényszerűen fellépő gettószodás.

A közvélemény – a lakók és a hivatali technokrácia – a felújítást, ugyanakkor az állami beavatkozást is elodázhatalannak tartják. A lakótelepek gyors – vagy lassú – felszámolásának kérdése fel sem merül. E vélekedésekkel – mint realitásokkal – is szembe kell néznünk. A volt szovjet laktanyák panellakásai iránt – melyek a magyar lakótelepeknél is alacsonyabb színvonalúak, noha nem tíz-, csak négyemeletesek – nagy a kereslet. A huszonöt év alatt felhúzott lakástömeg megszüntetése világháborús kárral lenne egyenértékű. Meglehet, ez az ára annak, hogy végre felszabaduljunk.

Egy konkrét megbízás kapcsán mi a második válasz mellett foglaltunk állást. Tanulságos a kelenföldi eset néhány aspektusa.

1994 ősz: A Kelenföldi Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet vezetősége megbizta Ertsey Attilát (Kör Kft.) és Helyes Gábort (Tekton Kft.) a szövetkezet tulajdonában lévő 10 db 100 lakásos pontház magastetőráépítési lehetőségeinek feltárását célzó tanulmányterv készítésével. A cél: a tetőfelület eladásával bevételhez jutni az épületek gépészeti felújításának legalább részleges elvégzéséhez.

1994 november: A tanulmányterv elkészül. A kerületi zsűri és a főépítész nagy tetszéssel fogadja.

1994 december 6. *Lakossági Fórum*: Az érintett kb. 3000 lakó közül mintegy 200 van jelen. A vélemények megoszlanak, fele támogatja, a többi kételkedik vagy ellenzi. Jelen van a 43. ÁÉV volt munkatársa, a hazai panelházak legfőbb szakértője, Tóth János.

1995 január: Modell készül a január 20-i közgyűlésre. Egy lakó (nyugdíjazott pszichológusprofesszor) aláírásgyűj-

tést kezd a tetőtérbeépítés ellen. Néhány az állításai közül: a tervezők 15 millió forintot, a szövetkezet elnöknője 900 ezer forintot vett föl; a vezetőség lop, csal, sikkaszt; eladják a fejük fölül a tetőt; az épületek nem bírják a terhelést. stb.

Piacukatató hirdetés ad föl a szövetkezet. Eredménye: potenciális vevők jelentkeznek az összes létesíthető lakásra; befektetők vállalkoznak a tetőtér és a mélygarázs finanszírozására.

Az aláírásgyűjtés botrányra dagad. Az ellenzők megalkotják a Lakók Érdekvédelmi körét (LÉK). Kihívják a Magyar Hírlap újságíróját. A cikk pozitív hangvételű. Szerzője sorozatot indít a panelp problémáról. Felfigyel a NapTV is; riport készül az elnöknővel, a tervezőkkel, majd az ellenzőkkel. Mindkét riport a ráépítést pártolja. A LÉK újabb vádjá: a Szövetkezet lefizette az újságírókat és a TV-t.

A január 20-i közgyűlés a botrány miatt elmarad. A LÉK követelése: mondjon le a vezetőség; egyszemélyi, profi vezetést; könyvvizsgálót bíznak meg a könyvelés áttekintésére. A vezetőség a 10 házban tájékoztatás céljából lakógyűlést tart. A XI. kerületi kábeltelevízió (TV11) interjút készít a tervezőkkel és egy másik lakóközösség elnökével.

1995. február 24. Közgyűlés – Lincshangulat. A tervezőket nem engedik felszólalni. A ráépítést 390:5 arányban leszavazzák. A vezetőség előző nap már lemondott. A közgyűlés eredménytelenül zárul, a tetőtér lekerül a napirendről, az eddigi vezetőség csak ügyvezetői szerepet visz az új választásokig. A könyvvizsgáló jelentését nem engedik ismertetni. (Tartalma: a vezetőség hibátlanul és törvényesen gazdálkodott.) Az MTV *Objektív* című adásának stábjá felvételt készít a botrányos közgyűlésről. A tervezőket és az ellenzőket is megszólaltatja.

1995 március: A LÉK megoszlott. A könyvvizsgáló jelentésének nyilvánosságra hozatala után plakátháború indul a LÉK-en belül, egymás ellen. A LÉK 10 főre apad. Napon-ta több támogató, gratuláló lakó jelentkezik a szövetkezet (már csak ügyvezető) vezetőségénél.

A TV riportok hatására 10 másik lakóközösség és befektető érdeklődött a ráépítés iránt. Kivitelezők is jelentkeztek. A lemondott elnöknővel a tervezők további együttműködésbe kezdtek, más helyszíneken.



Városépítéssel: a tetőtéri beépítések létesítésének feltétele a többletparkolóhelyek telken belüli biztosítása. Az eredetileg itt lakók az akkori középosztály tagjai: ahhoz túl gazdagok, hogy tanácsi lakásra jogosultak legyenek, de ahhoz már szegények, hogy öröklakást vásároljanak. Jövedelmi kategóriájuk szerint részlegesen támogatott szövetkezeti lakást vehettek. Aki erre jogosult volt, annak viszont autója nem lehetett – különben öröklakásban lett volna a helye. A normatívák következtetéséppen nem írták elő a szükséges számú parkolóhelyet, így annak utólag, és legfeljebb a fele épült meg – a zöldterület rovására. A többletparkolóhelyet így részben a felszínen, részben csak a parkok alatt, a nő-

vényzet megőrzésével létesítendő mélygarázsokban lehet biztosítani. A házak közti – többnyire közterületi – parkok a lakóközösségek tulajdonába kerülnek. A parkolás megoldásával a gépkocsik által letaposott, kutyaürülékkel gazdagon borított felületből éjszakára bezárható, igazi park vagy részben kiskert lehet.

A magastető-ráépítés belső elrendezése több változatot tett lehetővé; a tíz, egyenként százlakásos épületben kizárólag kb. 52 m<sup>2</sup>-es lakások vannak. A tizedik emeleti lakások felfelé bővítésével egészséges méretű otthonok jönnek létre, alul a nappalihoz kapcsolható étkezővel és konyhával. A tetőn alig vannak alaprajzi kötöttségek, így a tervezett változatok a 80 m<sup>2</sup>-estől egészen a 250 m<sup>2</sup>-es luxuslakásokig terjednek. A lakásokhoz használható méretű teraszok kapcsolódnak (a legnagyobb 50 m<sup>2</sup>.) A lépcsőház feletti tér a lakóközösségé; alkalmas például a lakógyűlések megtartására – ma ezeket egy 6 m<sup>2</sup>-es liftelőtérben szokták megtartani, kiterjeszkedve az innen induló két középfolyosóra.

A ráépítés következtében nő a lakásválaszték, s ennek megfelelően megindulhatnak a házon belüli lakáscserék. A tetőfelújítás költsége, ami 5-10 évenként jelentkezik, s alkalmanként 20 millió Ft-ot jelent, egyszer s mindenkorra elmarad. A tetőfelület eladásából befolyó összeg elég a gépészeti felújítás jelentős részére, többek közt az egyedi vízmérőórák felszerelésére is. Ma a szövetkezet évi 28 millió forint vízdíjat fizet az ezer lakás után. Általános tapasztalat, hogy a vízfogyasztás körülbelül a felére esik vissza a vízórák felszerelése után. A megnövekedett bevétel már folyamatos és fokozatos fejlesztést is lehetővé tesz, s nem csupán a jelenlegi tűzoltómunkát. A fejlesztések (pótlólagos hőszigetelés, stb.) további rezsi-csökkenést eredményezhetnek. Jutna a közös parkok gondozására, és a *mindenkié-senké* gyakorlat lassan megszűnhetne.

Ezek az épületek a hetvenes években, a LAKÓTERV A10-es típusú alapján készültek. Formai jegyeik a modernizmus kubista tömegképzését mutatják, melyben az épületek kontextus nélküli, szabad mezőre állított, egymásba hatoló idomok. Esetükben nem beszélhetünk a hagyományos értelemben vett építészeti tagoltságról – lábazat, nyílászárórendszer, párkány, belső arányok helyett csak a panelek mechanikus sorolásával találkozhatunk. Ezért az építményeket csak táji elemként tudtuk kezelni, melyek az ásványi struktúrákhoz hasonlóan sziklák, vagy mesterséges hegyek módjára állnak, bizonyos homogén egységben.

A tetőre kerülő felépítmény úgy települ erre a formavilágra, mint a Meteorák kolostorai. Igyekszik egybeolvadni az alsó épülettel, annak struktúrájából kinőve, de azt feloldva; befejezve az emeletek személytelen sorát. Változó ritmusú, ragasztott fa tartószerkezetű tetők emelkednek föl, a záró attikapaneltől kissé visszahúzva. A központi tetőfelépítmény tömör vagy áttört kupolát kap, melyet a tetőventilátorok hegyes tornyai kísérnek. A körbefutó keskeny terasz itt-ott kissé kiszélesedik, és mellette a szintben lejjebből indított támaszrudak pártázata zárja le a faltömeget. Az építmény így a sziklán megletelepedő kövirózsák képéhez hasonlítható.

A Meteora-vízióból könnyen lehet valóság, valahogy úgy, ahogy Szörényi László írta le a panelházak végnapjait, mikor a lift egyszer csak végképp elromlik, és a lakók kosarakban húzzák föl egymást az emeletre. Lehet, hogy a tetőn lakók alól kirohad a ház, és ők a sziklák csúcsán növő gyopár módjára őrzik az elhagyott vázakat.

A felújítás több helyen már folyik. A robbantás egyelőre elmarad. A további kérdéseket a panellakók következő generációi öröklik. Azokat nekik kell majd megoldaniuk.