

A lakótelep-rehabilitáció helyzete hazánkban¹

Elméleti és gyakorlati kérdések

EGEDY TAMÁS²

Zusammenfassung

Lage der Neugestaltung von Grosswohnsiedlungen in Ungarn

Während des Sozialismus wurden staatliche Investitionen in Ungarn überwiegend als Grosswohnsiedlungen realisiert und diese Jahrzehnten brachten eine rasche Verbreitung von Panelwohnsiedlungen mit sich. Nach der politischen Wende bilden diese Panelwohnungen nach wie vor einen erheblichen Teil auf dem Wohnungsmarkt und sie werden im ungarischen Wohnungsbestand voraussichtlich noch lange eine wichtige Rolle spielen. In den vergangenen Jahren rückte die Sanierung (Neugestaltung, Rehabilitierung) von Grosswohnsiedlungen auch in Ungarn ins Licht und die Kommunalverwaltungen und Investoren geben immer mehr Aufmerksamkeit zur Lösung der Grosswohnsiedlungsproblematik. Dieser Aufsatz fasst die theoretischen und praktischen Ergebnisse der Neugestaltung von ungarischen Grosswohnsiedlungen zusammen und versucht einen Überblick über die wichtigsten Phasen der integrierten Regeneration von Grosswohnsiedlungen zu geben. In diesem Sinne sind die Rehabilitierung der physischen, sozialräumlichen und ökonomischen Umwelt zu erwähnen als grundlegende Bestandteile dieser umfassenden Neugestaltung.

Bevezetés

Hazánkban a szocialista időszakban az állami beruházások jelentős része lakótelep-építések formájában valósult meg, s e négy évtized alatt a nemzeti érték nem elhanyagolható része épült be a lakótelepi lakásállományba. A rendszerváltozás után a lakáspiacon a lakótelepi lakások továbbra is jelentős arányt képviselnek, így számítani kell arra, hogy az ilyen lakások még hosszú ideig lakásállományunk meghatározó szegmensét képezik.

A közelmúlt tapasztalatai azt mutatják, hogy mindenképpen szükség van tehát egy a lakásállományt érintő rehabilitációs stratégia kidolgozására, amelynek a lakótelepek felújítása fontos és integráns (de nem az egyetlen) részét képezi. Az elmúlt években a lakótelepek rehabilitációja egyre inkább a figyelem középpontjába került.

¹ A tanulmány a MaHill Mérnökiroda és az OTKA (D 42781) támogatásával készült.

² MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, 1112 Budapest, Budaörsi út 45.

Nyugati tapasztalatokra hivatkozva elmondhatjuk, hogy igenis lehetséges sikeres lakótelep-rehabilitáció folytatása, azonban tudomásul kell vennünk azt a tényt is, hogy minden lakótelepünk valószínűleg nem fogja túlélni a lakáspiaci versenyt, s a lakótelepek megújulása mellett hosszú távon számolni kell egyes telepek és épülecsoportok felszámolásával is.

A lakótelepek társadalmi megítélése hazánkban

Az elmúlt évtizedekben a lakosság többségében negatív vélemény alakult ki a lakótelepekről, különösen az 1970-es évek paneles lakótelepi generációjáról. A paneles lakótelepeken végzett vizsgálataink szerint maguk a lakók is gyakran elítélően nyilatkoznak a lakótelepi környezetről: feltűnően gyakori a *szennyezett környezet*, és a rossz lakókörnyezet, mint negatívumok említése a lakótelepi lakosok körében. A paneletelepeken a lakókörnyezettel való elégedetlenség az elköltözési szándékban is kifejeződik. Az 1970-es évek generációját képviselő telepeken a tervezett elköltözés okai között első helyen szerepel a *rossz lakókörnyezet*.

A paneles lakókörnyezet másik tipikusnak mondható problémája is kirajzolóódik az elköltözési szándékban: a nagyon *magas rezszi költségek*. Ezek a költségek ugyanis a rendszerváltozás után drasztikus mértékben emelkedtek. Mindez elsősorban az energia- és a közüzemi díjak drámai megnövekedésére vezethető vissza, s jelenleg a rezszi költségek tekintetében alig létezik drágább lakhatási mód, mint a paneles lakótelep egycsöves fűtési rendszerrel.

Az uniformizált lakóépületek és lakások, az ingerszegény lakókörnyezet, a rossz építészeti, épülettechnikai és gépészeti megoldások mellé felsorakoznak a lakótelepen tapasztalható különböző szociális problémák, amelyek együttesen hozzák létre azt a jelenséget, amelyet összefoglalóan az 1970-es évek lakótelepi szindrómájaként tartunk számon (EGEDY T. 2001a, 2001b).

A paneles lakótelepek rehabilitációjának első hazai eredményei

Az 1990-es évek közepéig csak viszonylag kevés lakás esetében vált szükségessé a teljes felújítás, az ezredfordulóra azonban a részben felújításra szoruló lakások száma becslések szerint már elérte a 18 ezret. A felújítási munkálatokkal azért sem lenne szabad tovább késlekedni, mert évezredünk második évtizedének végére több százezer panellakás válhat lakhatatlanná (1. táblázat).

1. táblázat. A felújítandó lakások várható számának alakulása 2020-ig (30 éves felújítási ciklus esetén)

| | 1991–1995 | 1996–2000 | 2001–2005 | 2006–2010 | 2011–2015 | 2016–2020 | Összesen |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
| Budapest | 1850 | 15 956 | 41 324 | 52 023 | 51 441 | 28 627 | 191 221 |
| Vidék | 746 | 15 139 | 70 779 | 101 106 | 78 534 | 50 345 | 316 649 |
| Összesen | 2596 | 31 095 | 112 103 | 153 129 | 129 975 | 78 972 | 507 870 |

Forrás: DÉSI A.1996.

A paneltelepek felújítására az állam 1995-ben programot hirdetett, amelyhez rendkívül kedvező német hitel is igénybe vehetett. Ez a felújítási program jelenleg is fut, s a rehabilitációs beavatkozások már meghozták első eredményeiket. Az 1996-ban felvett német hitelből az állam 30 millió márkát (közel 4 milliárd Ft) fordít paneles és egyéb iparosított technikával készült épületek felújítására. Az összeg mintegy 5000 lakás felújítását teszi lehetővé (a felújítandó épületek 1%-a), amelyhez banki hitelkonstrukciós programot is kidolgoztak. A felújítást nem az állam finanszírozza, hanem a törlesztendő hitelkamat kétharmadát vállalja át, a lakástulajdonosokra pedig 10%-os kamatteher hárul.

A hitelek felvétele viszont akadozva indult, amelynek több oka is volt. Egyrészt a társasházak esetében a törvény előírása szerint ehhez a tulajdonosok 100%-ának egyetértés szükséges, ami egy 100 lakásos épületben gyakorlatilag kivitelezhetetlen. Így igazából csak az önkormányzatok és lakásszövetkezetek pályázhatnak sikerrel, s a bankok is szívesebben hiteleznek ezeknek a pályázóknak. Másrészt egy paneles lakás felújítása átlagosan 1–1,5 millió Ft-ba kerül, s a tőkeszegényebb lakosok gyakran a kezdőrészletet sem tudják befizetni, nemhogy 10 éven keresztül a havi 7000–8000 Ft-os törlesztést vállalni.

A pályázatokat 1997-től folyamatosan lehetett benyújtani, s 2001. májusáig a rendelkezésre álló összeg egyharmadát használták fel. A program keretében addig közel 1500 lakást újítottak fel, ennek kétharmada Szegeden található.

A csongrádi megyeszékhelyen 1998-ban 8 épületben 968 önkormányzati lakást alakítottak át. Ez a külső hőszigetelést, a vezetékes és fűtési rendszerek szabályozhatóvá tételét, s ezáltal költségmegosztás bevezetését, a nyílászárók cseréjét és a szellőztetés feljavítását foglalta magába. A beruházás összköltsége 792 millió Ft volt, amely 584 millió Ft 10 éves lejáratú banki hitel és 208 millió Ft önkormányzati önrészt tartalmazott. A felújítási munkálatokra lakottan került sor, azaz a lakókat ideiglenesen sem költöztették el lakóhelyükről. A program célja elsősorban a szociális lakáshelyzet javítása volt, s az önkormányzat nem titkoltan a szociálisan rászoruló helyzetén kívánt javítani.

A kormány 2001. februárjában indította el a Széchenyi Terv keretében az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos korszerűsítését és felújítását támogató programot. Ennek keretében az önkormányzatok vissza nem térítendő állami támogatásra pályázhatnak. Az állam a beruházási költség legfeljebb egy harmadát vállalja magára, ami lakásonként maximum 400 000 Ft-ot jelent. A fennmaradó összeget az önkormányzatnak, illetve a lakóközösségeknek kell fedeznie.

A Széchenyi Terv keretében 2002. közepéig 605,1 millió Ft értékben összesen 6256 lakás kapott támogatást döntően (73%-ban) hőszigetelési munkálatok kivitelezésére.

A Széchenyi Terv által támogatott első sikeres panelfelújítás Kaposváron valósult meg, a lakásokat 2002. áprilisában adták át. A program során egy 36 lakásos társasház lakásait összesen 26,1 millió Ft-os összberuházási költséggel újították fel. Megvalósult a nyílászárók teljes cseréje, a külső homlokzati felújítás és kialakították a fűtés lépcsőházanként történő mérését is.

A jelenlegi kormányzat is kiemelt figyelemmel kezeli a lakótelep-rehabilitáció kérdéskörét, a közeljövőben megvitatják és remélhetőleg elfogadják a Nemzeti Lakásprogramot és az Otthon Európában című program is tartalmaz a lakótelepek felújításával kapcsolatos előremutató lépéseket. Az ezekhez kapcsolódó konkrét eredményekre azonban még várni kell.

Budapesten a Fővárosi Önkormányzatnak nincs önálló programja a panelrekonstrukcióra, de pályázati úton támogatja a társasházak felújítását. A fővárosi forrás mértéke 25–30% között lehet, de nem haladhatja meg az érintett terület által nyújtott támogatást. A kerületi önkormányzatok közül a III., XI., XIII., XVIII. és XIX. kerületben vannak jelentősebb elkülönített keretek a társasházak felújítására, ami évente általában 80–120 millió Ft között alakul. A támogatásokat többnyire homlokzati felújításokra, épületgépészeti korszerűsítésekre és a szigetelési problémák megoldására adják az önkormányzatok.

A beérkezett pályázatok száma alapján elmondható, hogy nagy igény mutatkozik a társasházak felújítására. A probléma elsősorban ott jelentkezik, hogy vagy az önkormányzat nem tud kellő anyagi támogatást nyújtani a beérkezett pályázatokra, azaz a pályázati összegek lényegesen meghaladják a kiírt támogatás mértékét, vagy a lakóközösségek nem tudnak pályázni, mert nem képesek előteremti az önrészt. Bár ezek a támogatások lokális szinten hoztak eredményeket, átfogó, az alapproblémát kezelő és megszüntető kezdeményezések egyelőre nincsenek a főváros területén. Említést érdemel a tervek közül Csepel-Városcsúcs felújítási stratégiája, amely megvalósulása esetén az első átfogó lakótelep-rehabilitációs program lesz hazánkban.

A lakótelep-rehabilitáció legfontosabb lépései

A lakókörnyezet építészeti és energetikai rehabilitációja

A paneles lakótelepek rehabilitálása és revitalizálása lényegesen olcsóbb, mint a szanálásos lebontás és új lakónegyedek felépítése, s már minimális költségráfordításokkal is jelentős eredményeket lehet elérni a lakókörnyezet javításában. A lakótelepek rehabilitációjánál több tényezőt is figyelembe kell venni (pl. a környezet, az energiaellátási rendszer, a közművek, az épületek és a lakások). Ezek súlya azonban a rehabilitáció szükségességében lényegesen eltér.

Itt kell felhívni a figyelmet arra, hogy a lakótelepekkel kapcsolatos gondok komplex problémakört alkotnak, amelyek építészeti, területhasznosítási és társadalmi szempontból is egyaránt megjelennek (*1. ábra*). Következésképpen ehhez igazodva kell kidolgozni az egyes problémakezelő mechanizmusokat (*2. ábra*).

A lakótelepek helyzetének javításához a következő feladatokat kell mielőbb megoldani:

- a) a funkcionális és lakásállományi problémák megszüntetése,
- b) a lakókörnyezet elvárásoknak megfelelő átalakítása,

| Beépítés | | Területhasznosítás |
|---|---|---|
| Paneles építési mód Magas lakás- és népsűrűség Épületmagasság (középmagas és magas) Épületek alakja Lakáshiány Kevésbé kedvelt struktúra | → | Lakófunkció túlzott túlsúlya Népsűrűség: 400-600 fő/ha Hiányzó szociális létesítmények Közterületi problémák Hiányzó parkolók, garázsok |
| ↓ | | ↓ |
| Külső megjelenés/városkép | | Szociális kapcsolatok |
| Negatív hatás a városképre Elidegenítő környezet Gazdaságtalanság Anonimitás, névtelenség Elhanyagolt környezet | → | Lakók és problémák tömege Hiányos játszóterek, szabadidős területek A szociális struktúra megváltozása Vandalizmus, erőszak megjelenése |

1. ábra. A lakótelepi problémák összefüggése. (HAMACHER W. 1996 alapján)

Problemenkontext in den Grosswohnsiedlungen

| Beépítés | | Területhasznosítás |
|--|---|--|
| Kiegészítő hozzáépítés más beépítési móddal A lakások modernizálása A népsűrűség hatásainak csökkentése a közterületek javításával A lakóépületek magasságának és alakjának megváltoztatása | → | A laksűrűség csökkentése az egy főre jutó alapterület növelésével Az intézményi, szolgáltatási és kiskereskedelmi ellátottság emelése A parkolási gondok megszüntetése a közterületek fenntartásával |
| ↓ | | ↓ |
| Külső megjelenés/városkép | | Szociális kapcsolatok |
| A városrész területének identitásnövelő átalakítása A közterületek állapotának javítása Az új épületek minőségi, identitásnövelő kialakítása A lakónegyed színekoncepciójának kidolgozása | → | Lakossági részvétel a lakónegyed feljavitásában A fiatalok részvétele a lakónegyed életének alakításában A gazdasági helyzet figyelembe vétele (pl. állami támogatás) |

2. ábra. Megoldások és javaslatok a lakótelepi problémák kezelésére. (HAMACHER W. 1996 alapján)

Vorschläge zur Lösung der Grosswohnsiedlungsprobleme

- c) a lakókörnyezet és az épület külső megjelenésének javítása,
- d) a szolgáltatások és kiskereskedelmi egységek helyzetének javítása, az ellátottság növelése,
- e) működő szociális infrastruktúra kialakítása,
- f) a közlekedési problémák kezelése, a tömegközlekedés javítása.

Kiemelendő ezek közül az *épületrehabilitáció*, amely a lakótelep-rehabilitációs tevékenység egyik meghatározó tényezője. Ez ugyanis a terület presztízisének növelésén keresztül ugyanis a beruházási költségeknél lényegesen nagyobb arányban képes növelni a lakások piaci értékét.

Sokan attól tartanak – hitelt adva a szóbeszédnek –, hogy a panelépületek előbb-utóbb összedőlnek. Ehhez tudni kell, hogy a paneles lakóépületek élettartamát alapvetően a teherhordó szerkezetek élettartama határozza meg. Igaz, hogy a lakótelepi panelépületek élettartamát kb. 30 évre becsülték, azonban bebizonyosodott, hogy élettartamuk ennél jóval hosszabb. Ez annak köszönhető, hogy míg a panel élettartama 5–30 év, a vasbeton vázszerkezet gyakorlatilag elpusztíthatatlan. Így a teherhordó szerkezetek várható élettartama 80–100 év között várható. Ennél lényegesen rövidebb azonban az alrendszerek és rendszeralkotók élettartama, amely általában 5–30 év között változik (BALKÓ B. 1996).

Azoknál az épületeknél, amelyeknél eddig semmilyen érdemi felújítás nem történt, a legfontosabb elvégzendő munkálatok között a tetők csapadékvíz elleni szigetelését, a vízvezetékrendszerek, a szennyvíz- és csapadékvíz-elvezető és szellőzőrendszer teljes rekonstrukcióját, a fűtési rendszer átalakítását (szabályozhatóságának és a fogyasztás felhasználónkénti mérésének megteremtését), a nyílászárók felújítását és a hőszigetelési problémák kiküszöbölését lehet megemlíteni (1. kép).

Hazánkban az 1960-as, 70-es és 80-as években kiépült paneles lakótelepek többségében a távhőellátás vált az uralkodó fűtési és melegvíz-ellátási alaptípusá, az iparosított építésmóddal készült panellakásokban a több évtizedes fejlődés alatt azonban többféle távfűtési rendszer került kiépítésre. Az első időszakban kétsőves fűtési rendszerek épültek, amelyek szabályozhatóságuk révén mindenképpen előnyösebbek



1. kép. Panelépületek külső hőszigetelése és a nyílászárók cseréje

Nachträgliche Wärmeschutzentwicklung, Isolierung und Wechsel von Türen und Fenstern in Panelgebäuden

voltak a később helyükre lépett egycsöves rendszernél. A tömeges lakásépítés azonban szükségessé tette egy olyan fűtési rendszer kidolgozását, amelyet kis élőmunka ráfordításával, előregyártott elemekből lehetett kialakítani. Ennek köszönhetően a következő időszakban elterjedt az egycsöves rendszer. A rendszerváltozás után az energiagazdálkodás átalakulásával, az olcsó energiahordozók beszerzésének megszűnésével előtérbe kerültek a távhőellátás korszerűsítésének kérdései. A fűtési rendszer felújítása során az energiatakarékosságot kell elsőrendű szempontként kezelni, mivel jelenleg ez a nagypaneles épületek egyik legnagyobb hiányossága.

A lakótelepek energiaellátásának rehabilitációja alapvetően két irányba történhet: a távhőellátás fenntartásával, vagy a távhőellátás helyett más hőellátási mód alkalmazásával.

A távhőellátás fenntartása esetén több korszerűsítési műveletet is végre kell hajtani. A hőbázis rekonstrukciója mellett meg kell oldani a hőelosztás gazdaságtalanságából eredő problémákat, amelyben szerepet játszanak többek között a nagy hálózati hővesztés, a rossz hőszigetelés, a túlméretezett hálózatok, a rossz határfokú hőközpontok és a hőelosztás rossz rendszere. A fűtési rendszer felújításával olyan rendszert alakíthatunk ki, amely egyetlen ponton kapcsolódik a vezetékrendszerhez, s lehetővé teszi a lakásonkénti fogyasztás pontos mérését. Az új csővezetékrendszer beruházási költsége kb. 60%-kal nagyobb a hagyományosnál, de élettartama több mint kétszerese annak, így abszolút értelemben költségmentesítés jön létre a csövek cseréje során.

A másik lehetőség a távhőellátás lecserélése kedvezőbb paraméterekkel rendelkező gázfűtésre. A fűtési rendszer felújításakor gazdaságos, viszonylag gyorsan (3–5 év alatt) megtérülő befektetésnek számít a fűtési mód megváltoztatása. Természetesen mindenki az egyéni gázcirkofűtésnek örülne a legjobban, mert az egyéni igényekhez a legjobban alkalmazkodik és a fizetés is a fogyasztás arányában történik. Ennek a kivitelezése azonban nem reális lehetőség, mert ekkora épületgépészeti átalakítást a paneles épületek nem bírnák el, s a költségek is túl magasak lennének (DÉSI A.–KISSOMLYÓI Zs. GY.–MAKRA M. 1996).

A nagy homogén téregységek rehabilitációjára Nyugaton a már sok helyen sikeresen bevált modellt alkalmazzák: A várostervezők által kidolgozott elmélet és gyakorlat szerint a nagy lakótelepek könnyebben alakíthatók át, ha kisebb egységekre osztják fel ezeket, s az egyes részeket önálló negyedként kezelve külön rehabilitálják (pl. saját centrumot építenek, sétáló utcát alakítanak ki, az egyes szektorokat eltérő színűre festik, eltérő időben látják hozzá az átalakításhoz stb.).

Az értéknövelő felújítás lehetséges formái

Az épített környezet értéknövelő felújítása azt jelenti, hogy a lakóépületekben olyan új elem létesül, ami a lakások használhatóságát, esztétikáját, energiafelhasználását módosítja, jobbá teszi.

Az egyik leggyakoribb értéknövelő felújítás a *lakások alapterületének bővítése*. A lakások alapterületének bővítésére két lehetőség kínálkozik, s mindkettő kivitelezhető a paneles épületek esetében.

Az egyik lehetőség a lakásbővítés, ami történhet az azonos szinten egymás mellett elhelyezkedő lakások közül egyik szobájának átsatolásával a másik lakáshoz, vagy a homlokzat irányába történő alapterület-növeléssel falelemek beillesztése által. Egyik módszer sem jár lakásszám-csökkenéssel.

A másik lehetőség, hogy a lakások összevonásával és funkcionális átalakítással növeljük a lakások területét. A lakások horizontális vagy vertikális irányú összekapcsolásával 100–120 m² alapterületű, több generáció együttélését is lehetővé tevő lakások jönnek létre. Mivel ez az eljárás alapvetően lakásszám-csökkenéssel is együtt jár, csökkenne a lakótelepek zsúfoltsága is, javulnának a parkolási viszonyok és az egy főre jutó zöldterület értékében is kedvező változások következnenek be. E megoldás alapvető hibája, hogy a lakások összevonásával egy másik lakás iránti igény is jelentkezik, ami összességében a lakáshelyzetet mégsem javítja, bár helyi szinten a feszültségeket csökkenti.

A *tetőtér-beépítés magastető kialakításával* ugyancsak az értéknövelő felújítások közé sorolható. A tetőtér-beépítéses magastető kialakítása lapostetőből viszonylag egyszerű és könnyen kivitelezhető eljárás. A tetőterek kialakítása mellett szól, hogy új igények kielégítését teszi lehetővé (pl. új lakások létesítésével), kedvező fajlagos építési költségek jellemzik (nem kell alapozás, gépészeti berendezések adottak), ill. megépítésével egyidejűleg megoldódnak a víz- és hőszigetelési problémák is (2. kép). További előny, hogy a tetőtérben 2–3 lakás kialakításával pótolni lehetne az összevonásokkal fellépő lakásvesztéséget. A magasabb szinteken a lift kiépítéséhez a tetőtérben elegendő hely állna rendelkezésre, valamint a gázkazánok elhelyezésére is alkalmas lenne az újonnan kialakított tetőtér. Az épület arányait tekintve a magastető kedvezően befolyásolhatja az épület külső megjelenését is.

A paneles épületek esetében azonban negatívumokkal is számolnunk kell, ugyanis a középmagas épületeknél a tetőtér kialakítását hátrányosan befolyásolják a liftek gépészeti berendezései, ill. meg kell oldani a liftek tetőtérig való feljutását. Emellett esztétikai hiányosság, hogy a középmagas épületek magasságához viszonyítva jelentéktelen arányt képvisel a tetőfelület.

A *földszinti lakások közvetlen kertkapcsolatának megteremtésével* nemcsak a zöldterületek egy főre jutó aránya változna kedvezően, hanem a lakók sokkal inkább magukénak éreznék lakónegyedüket, s így előnyösen befolyásolná a lakók azonosulását szűkebb lakóhelyükkel.

A *szolgáltató intézmények és kiskereskedelmi egységek kialakítása* sikeresen járulhat hozzá a lakótelepek ezen a téren tapasztalható hiányosságainak felszámolásához. Ezek kialakítása során azonban figyelembe kell venni, hogy a szolgáltatások és a kiskereskedelem mely területén mutatkoznak alapvető hiányosságok. Elsősorban ezek betelepülésének elősegítésére kell törekedni, feloldva a gyakran egyoldalú szolgáltatási és kiskereskedelmi struktúrát (3. kép).



2. kép. Tetőtér-beépítés magastető kialakításával
Satteldachzubauung in Panelgebäuden



3. kép. Modern városközpont szolgáltató és kiskereskedelmi centrummal
Modernes Stadtzentrum mit Dienstleistungen und Kleinhandel

Értéknövelő a lakótelepek esetében a közlekedési hálózat és a gépkocsiparkolás környezetbarát korszerűsítése. Az 1960-as és az 1970-es években a közlekedési útvonalak kialakításánál törekedtek arra, hogy az autós, valamint a gyalogos és kerékpáros forgalmat a lehető legjobban elválasszák egymástól, így a gépjárműveket gyakran egészen az úticélig (azaz az épületek bejáratáig) el akarták juttatni. A szakemberek véleménye szerint emiatt a lakótelepeken jelentős tartalékterületek állhatnak rendelkezésre, amelyek a fenti úthálózatok átalakításával előhívhatók, s környezetbarát parkolók kialakítására, vagy egyéb területhasznosítási problémák csillapítására egyaránt használhatók (MICHALKÓ G. 1999).

Új épületkarakter kialakítása. A lakótelepek gyakran bírált problémája a jellegtelenység. A rehabilitációval egyidejűleg lehetőség nyílik az épületek karakteresebbé tételére is. Az épület egyediségét megeremlítő beavatkozások – a költségáfordítás nagysága sorrendjében – a következők lehetnek: épületenként eltérő homlokzatszínezés, az épületek homlokzatszínezésével az architektonikus elemek (lépcsőház, bejáratok, nyíláskerekek) kihangsúlyozása, homlokzati plasztika alkalmazása, eltérő homlokzati anyag használata, az épületek bejáratainak kihangsúlyozása és egyedi kialakítása, magastető építése vagy imitálása, tetőablakok és tetőmotívumok alkalmazása (4. kép).

A zöldterületek rehabilitációja

A lakótelepi zöldterületek megtartása és fejlesztése azért fontos, mert a környezeti ártalmak fokozódásával egyre nő a szabadban, jó levegőn eltöltött idő szükségessége. Ez különösen a lakótelepek esetében kerül előtérbe, ahol a lakosság nagy része nem rendelkezik hétvégi házzal, saját kerttel. A zöldterületek 10–15 évenként teljes megújításra szorulnak, függetlenül a terület elhelyezkedésétől és jellegétől.

A zöldterületet látogatók tevékenysége, elvárásai e területekkel szemben az életkorral és életmóddal párhuzamosan jelentősen változnak. A lakótelepi népesség demográfiai hullámainak eltolódásával bekövetkezhetnek olyan változások, amelyek a fentiek miatt ugyancsak szükségessé teszik a zöld- és közterületek javítását és átalakítását. Emellett ki kell emelni azt az általános véleményt is, hogy a lakótelepi zöldterületeknek általában nem jellegével és típusával, hanem ápoltságával és tisztaságával vannak alapvető problémák.

A lakótelepi zöldterületek védelmében mindenképpen szükséges a környezetterhelhetőség felmérése, s ennek alapján az adottságokra épülő kiegyensúlyozott területhasznosítás kialakítása, a feltételek biztosítása és a környezeti állapot javítása.

A túl alacsony fajlagos (egy főre jutó) zöldterületi értékek miatt lehetőség szerint emelni kell a zöldfelületi minimumot, s a lakóterületeken célszerű megőrizni és erősíteni a kertvárosi jelleget. Mindez csak a zöldfelületi rendszer minőségi és mennyiségi továbbfejlesztésével lehetséges. Az ezzel kapcsolatos legfontosabb alapelvek közül kiemelendő a meglévő parkok, fásított közterek, fasorok megőrzése, ill. rekonstrukciója (5. kép).



4. kép. A homlokzat átalakítása színezéssel és plasztikával, az architektonikus elemek kiemelésével
Neugestaltung von Fassaden durch Farben, Plastiken und Betonung der architektonischen Elemente



5. kép. Felújított panelépületek zöldterületi rehabilitációval, Lipcse-Grünau városrészéből. (A képek szerző felvételei)

Sanierte Panelgebäuden mit neugestaltetem Grün, eigene Aufnahmen aus Leipzig-Grünau. (Fotos vom Verfasser)

A zöldterületek – és általában a környezeti tényezők védelmének megoldására 3 alapvető eszköz áll rendelkezésre: a *hiánypótlások* (elsősorban a közterületi fák, utcai fasorok megújítása), a *beavatkozások* (pl. zöldterületi rehabilitáció, humanizálás, funkcióváltás, intenzifikálás és intenzívebb fenntartás), valamint a meglévő zöldfelületek *fejlesztése* (pl. zöldtetők, tetőkertek kialakítása).

A lakótelepek szociális és gazdasági rehabilitációjának jelentősége

A hazai lakótelepi - és általában a városrehabilitációs - programok esetében gond, hogy azok szinte kizárólag az épített környezet megújítására koncentrálnak. Általános tendencia hazánkban, hogy az 1990-es évek elejétől az önkormányzatok már nem fordítanak kellő figyelmet a városrehabilitációs beavatkozások társadalmi hatásainak mérésére, s a programok indításakor nem ismerik annak várható társadalmi következményeit. Az optimális sorrend a rehabilitációs program megvalósítása során az lenne, hogy a program eldöntésekor már tudjuk, hogy a lakókkal mi fog történni, s milyen társadalmi folyamatokra lehet számítani. Ehhez nélkülözhetetlen, hogy az adott önkormányzat konkrét elképzelésekkel (és lehetőség szerint ezeket alátámasztó felmérésekkel) rendelkezzen a városrész szociális jövőképéről, társadalmi megújításának stratégiájáról.

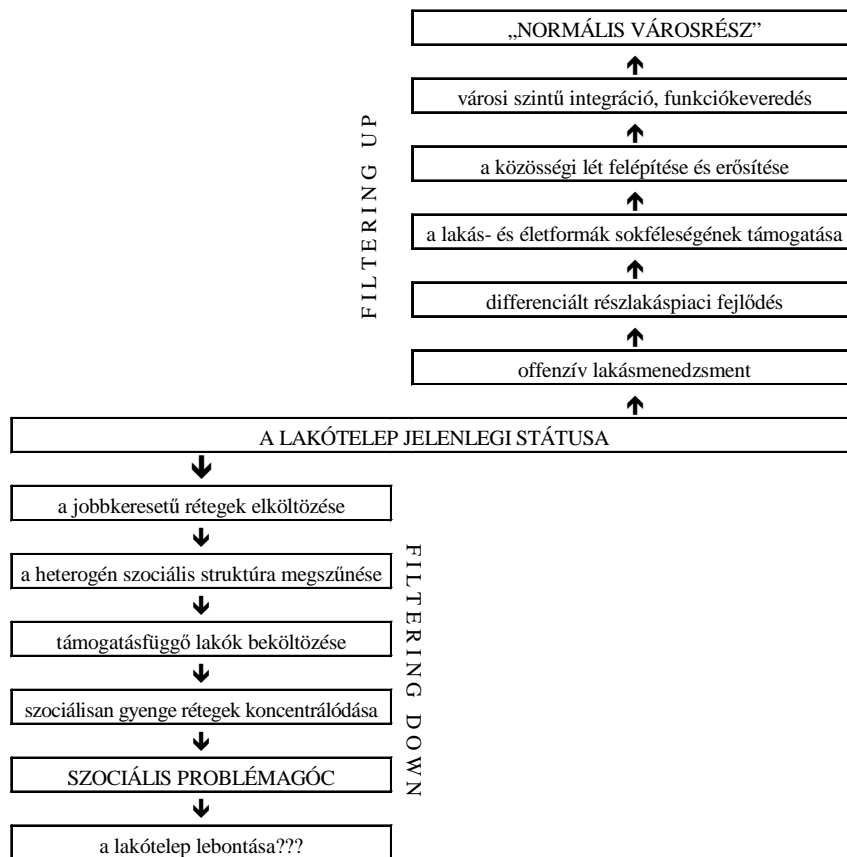
A lakótelep rehabilitációja során - majd azt követően is - ugyanis a lakónépesség egy részének kicserélődésére kell felkészülni. Ez a folyamat nagy valószínűséggel végbe fog menni, de intenzitása, volumene és időtartama nagyban függ majd attól, hogy *a fizikai-környezeti rehabilitációt mennyire sikerül összekapcsolni a terület gazdasági és szociális rehabilitációjával*. Önmagában lakosságcsere szükség van egy terület felértékelődéséhez, így ettől a folyamattól tartani nem kell, azonban a lakótelepi rehabilitáció sikerességéhez nélkülözhetetlen az eredeti lakosság bizonyos szintű megőrzése.

Amellett, hogy a lakótelep rehabilitációja a lakosságcsere keresztül felborítja a korábban kialakult lakóközösségeket, a jobb lakáskörülmények, az új környezet és közösség több alkalmazkodást követel a lakosoktól, s szociális feszültségek megjelenésére is számítani lehet az új lakóközösségeken belül. E folyamatok feltárásához nyújthat segítséget *a társadalmi következmények előzetes vizsgálata és utólagos monitoringja*, valamint a városrész *szociális integrációs programja*.

További fontos lépés *a lakótelepek közösségi életének felépítése és erősítése*, a helyi társadalom és civil szervezetek aktivitásának emelése a folyamatokban. Hazánk lakótelepeit ezen a téren jelentős lemaradás jellemzi. Hiányzik egyrészt a feladatot felvállaló civil szervezetek hálózata, másrészt az egyén szintjén is lényegesen kisebb igény és érdeklődés mutatkozik erre, mint egyes nyugat-európai lakónegyedekben. A probléma megoldásához nélkülözhetetlen a lakótelep külső és belső image-ének javítása, ami sikeresen hozzájárulhatnak a lakótelep „normális városrészé” alakulásához.

Természetesen nem szabad megfeledkezni e lakónegyedek városépítészeti és városrendezési továbbfejlesztéséről sem (a munkahelyi, szolgáltatási és egyéb funkciók erősítése a lakófunkcióval szemben). Több nyugat-európai példa is mutatja, hogy bár rendkívül fontos az épített környezet rehabilitációja, önmagában nem elegendő a problémák megoldására. A lakótelep ugyanis elsősorban nem építészeti, hanem társadalmi probléma.

A szociális egyensúly a magyar lakótelepeken egyidejűleg magában hordozza a továbbfejlődés és az eddigi struktúrák felbomlásának veszélyét is (3. ábra). A szociális viszonyok következtében az építészeti problémák eddig még nem párosultak súlyos szociális nehézségekkel. Mindez egyértelművé tette, hogy e lakótelepek sikeressége nagyban függ majd attól is, hogy mennyire sikerül az építészeti, épületechnikai felújításokat szociális és gazdasági intézkedésekkel összekapcsoltan alkalmazni.



3. ábra. Filtrációs modell a lakótelepek fejlődésének várható irányaihoz (Forrás: Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung, Berlin)

Filtrationsmodell zur Weiterentwicklung von Grosswohnsiedlungen (Quelle: Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung, Berlin)

Összefoglalás

Kétségtelen tény, hogy a lakótelepi lakások napjainkban széles társadalmi rétegek számára teremtenek lakáslehetőséget. A lakások iránti kereslet csökkenése a városokban ezért sem mennyiségi, sem minőségi értelemben nem várható a közeljövőben, a lakótelepek lebontása tehát semmiképpen sem kerülhet szóba. A lakótelepek megtartása mellett szól az a tény is, hogy a rehabilitációs költségek csak kb. 1/3 részére rúgnak annak az összköltségnek, mintha e telepeket lebontanák és helyükön új lakónegyedeket építenének fel. A lakótelepi környezet felújítása ennek ellenére Hazánkban még gyerekcipőben jár, s bár vannak helyi eredmények, ám hiányzik egy országos rehabilitációs program. Ennek mielőbbi kidolgozása és elindítása lényeges, hiszen a lakásállomány és a lakókörnyezet felújítása meghatározó szerepet fog játszani a lakótelepek jövőjét illetően.

Több szakember kétségbe vonja a lakótelep-rehabilitáció állami támogatásának szükségességét és jogosságát. Véleményük helytálló abban a tekintetben, hogy a lakótelepeken túlnyomórészt éppúgy magántulajdonú lakások találhatók, mint más lakókörnyezetben, ahol ugyanúgy támogatásra lennének jogosultak a tulajdonosok. E tekintetben szerencsés lenne az átfogó rehabilitációs stratégiába és programba a lakótelepek mellett a többi lakókörnyezeti típust is valamilyen formában integrálni. Nem szabad megfeledkeznünk arról, hogy – elsősorban a paneles – lakótelepeken a lakásállomány és a népesség jelentős része koncentráldódik, ill. a társadalmi és építészeti problémák is lényeges nagyobb arányban fordulnak elő.

Mind a nyugat-európai, mind az első hazai városrehabilitációs tapasztalatok bizonyították, hogy a lakótelepek rehabilitációja nem lehet sikeres, ha az építészeti-környezeti rehabilitáció nem kapcsolódik össze a terület szociális és gazdasági rehabilitációjával. Ehhez nélkülözhetetlen egy olyan, az építészeti rehabilitációhoz kapcsolódó szociális rehabilitációs stratégia kidolgozása, amely tartalmazza a városrész társadalmi megújításának elképzeléseit és programját (alátámasztó tanulmányokkal), valamint az utólagos monitoring kérdéseit.

IRODALOM

- BAJKÓ B. 1996. Kérdések és válaszok az épületgépészeti felújítás, karbantartás és az energiatakarékoság köréből – In: DÉSI A.–KISSOMLYÓI Zs. Gy.–MAKRA M.: Panelépület-felújítási ABC. – Építési Piac különszáma, Gyorsjelentés Kiadó Kft., Budapest, pp. 39–47.
- DÉSI A. 1996. Az iparosított, elsősorban paneles technológiával épített lakóépületek energiatakarékos, értéknövelő felújítása – In: DÉSI A.–KISSOMLYÓI Zs. Gy.–MAKRA M.: Panelépület-felújítási ABC. – Építési Piac különszáma, Gyorsjelentés Kiadó Kft., Budapest, pp. 5–10.
- DÉSI A.–KISSOMLYÓI Zs. Gy.–MAKRA M. 1996. Panelépület-felújítási ABC. – Építési Piac különszáma, Gyorsjelentés Kiadó Kft., Budapest, 128 p.
- EGEDY T. 2001a. A lakótelepek társadalmi környezetének átalakulása a rendszerváltozás után. – Földrajzi Értesítő 50. 1–4. pp. 271–283.
- EGEDY T. 2001b. A lakótelepek épített, társadalmi és természeti környezetének földrajzi szempontú értékelése, Budapest, 150 p. (doktori értekezés)
- HAMACHER, W. 1996. Weiterentwicklung großer Neubaugebiete: Hoyerswerda Neustadt – In: Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft: Große Neubaugebiete in den neuen Bundesländern. – Handel und Gewerbe. DSSW-Schriften, Nr. 17. pp. 68–80.
- MICHALKÓ G. 1999. A városi turizmus elmélete és gyakorlata. – MTA FKI, Budapest, 168 p.