

Passzívház, avagy a közgondolkodás jövője

szöveg: Kálmán Attila, fotó: Sebestyén László

Háromévnyi előkészítés és alapos tervezés után január végén átadták a méreteit és közösségi jellegét tekintve Európa-szerte is példa nélküli, a XIII. kerület saját beruházásában 2,3 milliárd forintért megépült százlakásos passzívházat.



„Reményeink szerint új kultúrát hoztunk a közgondolkodásba Budapesten, Magyarországon és Európában is” – fogalmazott Tóth József polgármester, amikor január 27-én ünnepélyes keretek között, jelentős sajtóérdeklődés mellett jelképesen is átadta a lakáskulcsot a százlakásos passzívház egyik bérlőjének. Amint idézett mondatával a polgármester is utalt rá, az épület iránti közfigyelem érthető: az önkormányzat legújabb beruházása, az úgynevezett passzívtechnológiával készült, tehát rendkívül energiatakarékos, százlakásos bérház méretével, közösségi jellegével lehet egyedülálló vállalkozás kontinens-szerte. Az átadón elhangzott, az első ilyen ház 24 éve épült Németországban, Európában jelenleg 32 ezer passzívtechnológiás, de többnyire kisebb épület van. Hazánkban ez a huszadik, ám közülük a legnagyobb is csupán egy öt-lakásos társasház.

A szigorú minősítési rendszer következtében a most átadott épület energiafelhasználása a vártnál is kisebb: 84 százalékkal kevesebb, mint az átlagos házaké. Jóllehet a lakók havonta bruttó 1101 forintos lakbért fizetnek négyzetméterenként, cserébe rendkívül alacsonyak a rezsiköltségek: a fűtésért 2332, a meleg vízért pedig köbméterenként ezer forintot kell fizetni havonta. Vélhetően sokan osztottak-szoroztak, hiszen az érdeklődés már a kezdeti meghirdetéskor viszonylag jelentős volt: a lakásbérlemények pályázatának első és második fordulójában összesen 38 család adott be igénylést sikeresen, velük már meg is kötötték a szerződést. A pályázat harmadik fordulója december közepén indult és január 30-án zárult, az önkormányzat pedig várhatóan márciusban dönt a beköltözők személyéről: harmincan jelentkeztek.

A kerület teljes egészében saját költségén, 2,3 milliárd forintból valósította meg a Reitter Ferenc utca, Zsinór utca, Jász utca és Fáy utca által határolt ingatlanon kivitelezett, úttörő jellegű beruházást. Tóth József emlékeztetett arra, hogy a tervezés első lépéseként a telekbeépítésre vonatkozó városrendezési tanulmány készült, amelyet a vázlattervekkel együtt 2011 októberében véleményezett a tervtanács. Az önkormányzat által kijelölt négy telek beépítésével kapcsolatos követelmények tisztázására lefolytatták a 100 lakásos épület elvi építési engedélyeztetési eljárását, majd elvégezték a szükséges telekalakítást. A négy ingatlan összevonásával, mintegy 4400 négyzetméteres területen megvalósult, három házból álló épületegyüttes nettó alapterülete csaknem 9800 négyzetméter, a lakások átlagosan ötven négyzetméteresek.

A passzívház egészen különleges, egyedi jellegével illeszkedik a városrész évekkal ezelőtt megkezdett hosszú távú energiahatékonysági öko-programjához is. A kerület – az egyre szűkösebb állami-központi források ellenére – évente még mindig 400-500 millió forintot költ az épületek környezettudatos, energiahatékony felújítására.

A németországi Darmstadt Passivhaus Institut (DPI) általi minősített passzívház komplex tervezői szemléletet jelent: már a tervezéskor olyan megoldásokat alkalmaznak, amelyek minimalizálják az épület hővesztését, s maximalizálják a hőnyereségét, hasznosítva a belső hőforrások energiáját. A tervezés alapvető eszköze a passzívháztervező programcsomag, amelyet a DPI fejlesztett ki és amellyel a különböző tájolóshoz, épülettömegekhez, alaprajzi variációkhoz és a különböző épületgépészeti megoldásokhoz kapcsolódó energetikai jellemzők – melyeket a falak hőszigetelésével, háromrétegű ablakokkal és gépi szellőzéssel érnek el – tesztelhetők, így optimális energiaméreg alakítható ki.

Emellett a korábbi ciklusokban is számos új bérházat emelt, több száz lakásban biztosítva otthont az itt élőknek: 2002 óta számos helyszínen mintegy félezer bérlakást adott át, s így – a lépcsőzetes lakáshoz jutás elvét alkalmazva – mintegy 800 családnak oldotta meg a biztonságos, minőségi lakhatását. E sorba illeszkedik ez a teljesen új beruházás a Jász utca 89–91. és a Zsinór utca 23–25. szám metszésében fekvő ingatlanon, egy korábban szanált területen. Ezzel pedig a kerület tulajdonában álló új bérlemények száma már eléri a hatszázat, ami összesen 30 ezer négyzetméternyi lakófelületet jelent.

A passzívház önmagában is jelentős léptékű előrelépés a környezetvédelem és energiahatékonyság növelésében, miközben városrendezési hatásai sem elhanyagolhatók: az építkezéssel párhuzamosan megindult a környék fejlesztése, átalakítása, az ingatlanállomány látványos cseréje is. Így egy vegyesnek mondható lakókörnyezetben, részben zárt sorú, részben szabadon álló épületek között helyezkedik el, a szabályozási előírások alapján pedig zárt sorú, előkertes beépítésű, 14,4 méteres magasságú. A terepszint feletti, legfeljebb 60 százalékos beépítettség biztosítja a telek szellős átjárhatóságát. A kertvárosias megjelenés érdekében előkerteket alakítottak, alakítanak ki az ingatlant határoló mindkét utca vonalában. A tervezők a már meglévő szomszédos épületekhez tűzfalasan csatlakoztatták a passzívházat, így a látképpel is szervesen összekapcsolták azt a környezetével.

Mivel ezt a technológiát nemcsak Magyarországon, de a régióban is jellemzően egyelőre csak családi ingatlanoknál, kisebb irodaépületeknél alkalmazzák, a hazai szakmai közvélemény is kíváncsian, kezdetben inkább kételkedve fogadta az önkormányzati vállalkozás tervét, azt, hogy a beruházás előtt álló hatalmas kihívások ellenére is kitart az ötlet megvalósítása mellett. Ezért is érdemes név szerint felsorolni a szakértői gárda tagjait, akiknek köszönhetően ez az egészen páratlan vállalkozás álomból valósággá lett. A passzívház építész főtervezője az ArchiKon Kft. *Nagy Csaba* vezette mérnökcsoportja, *Pólus Károly*, *Déri Dániel*, *Várhídi Bence*, *Kiss Tamás*. A passzívházszakértő *Miskolczi Imre* (EnergiaTerv Kft.), a tartószerkezetet *Pintér Tibor* (ÉKI TERV Kft.), az épületgépészetet *Sor Zoltán* (PhQ Kft.), az elektromos rendszereket *Dorgai Károly* (Dorterv Kft.), a tűzvédelmet *Báder György*, az akadálymentes és általános közlekedést pedig *Kriskáné Boda Ilona* tervezte.

A január végi átadáson *Miskolczi Imre*, a Darmstadt Passivhaus Institut magyarországi képviselője mérföldkőnek nevezte a ház elkészültét, elszántnak és elkötelezettnek jellemezte az önkormányzatot. *Nagy Csaba* pedig utalt arra, hogy a feladat azért volt nagy kihívás, mert nem csak a ház homlokzatát, magasságát, műszaki paramétereit kellett megtervezni, hanem a környezettudatosság üzenetét kellett az épület egészén és valamennyi tervezési fázisában megjeleníteni. A kivitelező Magyar Építő Zrt. vezérigazgatója, *Tolnay Tibor* példaértékűnek nevezte a XIII. kerület döntését, elmondta, hogy szakmai körökben is komoly elismerést váltott ki. Reményét fejezte ki, hogy más önkormányzatok is követni fogják a jó példát. ●

