



A Bremer Punkt egyik első
mintaépülete

BREMER PUNKT

Új brémai szociális lakásépítési modell

Építész:
Giulia Andi,
Finn Geipel

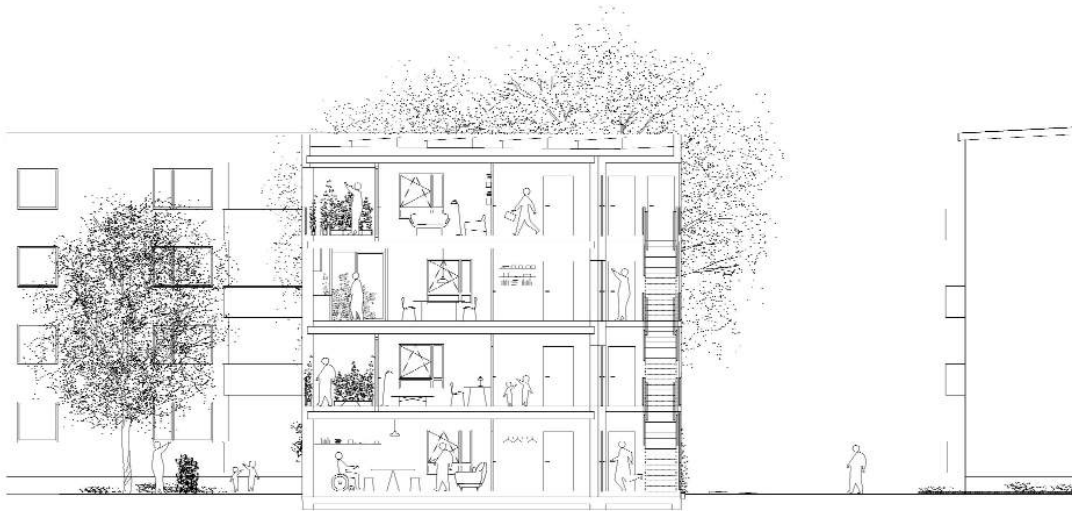
Összetett jelenség a szociális lakásépítés világa, külső szemlélő számára úgy tűnhet, mintha egy leegyszerűsített, „olcsó” építészet volna. Közelebbről vizsgálva kirajzolódik, hogy mennyi ötlet, innováció, okos részletmegoldás jellemzi ezt a műfajt, ha értő kezekbe kerül. Ennek oka elsősorban abban rejlik, hogy a szociális lakásépítés nem piaci alapon szerveződik, a lakásokat nem értékesítésre, nem rövidtávú haszon realizálása érdekében építik, más mechanizmusok működnek.

Társadalmi felelősségvállalásból épülnek, mely szerencsés esetben motiválja a folyamat összes részvevőjét. Az építetők – hazai esetben önkormányzati, Brémában magán lakástársaság – rengeteg tapasztalattal rendelkeznek, számos építési folyamatot levezettek, nagy mennyiségű lakást kezelnek, a lakásigényléseken keresztül pe-

dig szinte mindent tudnak a bérlők szociális háttéréről. Ezekből az információkból nagyon célzott módon lehet programot alkotni, a meglévő lakásállomány hiányosságait kiegészíteni, a felmerülő igényekre reflektálni.

Tervezés szempontjából fontos, hogy a bérlakásjellegből adódóan az építetők hosszútávon tartják meg és fent az épületeket, ezért nem a beruházási költség minimalizálása az elsődleges cél, hanem sokkal inkább a tartós megoldások alkalmazása és a költséghatékony üzemeltetés elérése. Ez az egyik oka annak, hogy a szociális lakásépítés a hiedelmekkel ellentétben nem olcsó, nem egyfajta leegyszerűsített építészet.

Az építési költségek optimalizálása természetesen fontos, és jó pár egyéb korlátozó tényező játszik szerepet a terezés során. Mindezek azonban – számos más esethez



A mintaépületek metszete
forrás: LIN Architects Urbanists



hasonlóan – egyben inspirálják is a jó tervezőket. A hatékony tér-, anyag- és energiafelhasználás gondolkodásra sarkallja az építészeket, és olyan kimagasló épületeket eredményez, ahol nem elsősorban esztétikai értékük a szembetűnő, inkább műszaki, szellemi, térhasználatbeli újításaik. Ilyen épület például az Archikon építésziroda 100 lakásos angyalföldi passzívháza [1] vagy a chilei Elemental iroda helyi adottságokra reflektáló bővíthető

lakásmodellje. Sajátos módon a szociális érzékenység, a szerteágazó megbízói tapasztalatok és a tervezői motiváció együttállásából következően válhat a szociális lakásépítés az innováció terepévé.

Bármennyire kiemelkedő épületek születnek építészeti szempontból, mégis megoszlanak a vélemények arról, hogy a lakhatás biztosítása milyen mértékben közösségi feladat a 21. században. Vannak országok (mint például

Pontszerű beépítés, kompakt tömeg, illeszkedés

Letisztult tömeg,
kortárs homlokzatképzés

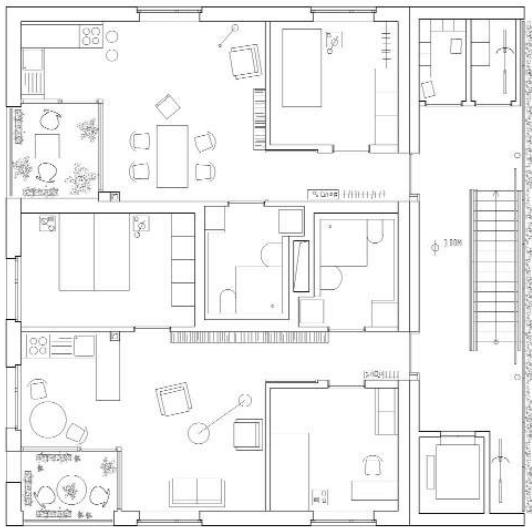


Hollandia), ahol a történeti hagyományokból adódóan a lakásállomány közel harmada szociális bérlakás, és vannak olyanok is – mint például hazánkban –, ahol a történeti, gazdasági, társadalmi körülmények következtében kevesebb, mint 4% ez az arány. [3] Azonban az biztos, hogy minden országban vannak olyan egyedi élethelyzetek, amikor az egyén nem tudja biztosítani magának a megfelelő lakhatást (például pályakezdők, fiatal családok, csonka családok, munkanélküliek, egyedülálló nyugdíjasok), ilyenkor egy szolidáris társadalomban szükségessé válik a közösség támogatása. A szociális lakások nem kínálnak mindenható és mindenre kiterjedő megoldást, de a számtalan más, lakhatást támogató elem között egyfajta társadalmi puffertérként szolgálnak a lakhatás terén.

Németországban a szociális lakások aránya 5%, ami nem sokkal több, mint itthon. Amiben azonban nagyon különbözik az ottani lakásállomány szerkezete, az a piaci bérlakások 55% feletti aránya. Más mechanizmusok

mozgatják a lakáspiacot, nagy az ország, nagy a belső mobilitás, sok a vendégmunkás, és nagy a bevándorlás is. A kétezres évek közepétől állandósult a lakáshiány az országban, és ez Brémában sincs máshogy. Az északnémet város legnagyobb lakástársasága, a 90 éves múltra visszatekintő, több mint 40 ezer lakást kezelő Gewoba 2011-ben új szemléletű építészeti tervpályázatot hirdetett. A pályázat célja olyan közepes léptékű bérházi modell kialakítása volt, amely pontszerűen elhelyezhető a meglévő alacsony, sűrű beépítés közé, változatosan ki tudja egészíteni a már adott, telepszerű lakókörnyezet lakásállományát, hosszútávú fenntarthatóságát pedig az alaprajzi flexibilitás és a kiemelkedő energiahatékonyság biztosítja.

A tervpályázatot a LIN Architekten Urbanisten [2] berlini irodája nyerte egy olyan tervvel, mely moduláris szerkesztésével, előregyártott faszkezetével a kiadott 14×14 méteres alaprajzi kontúron belül 22 különböző, 30–138 m² közötti lakástípus tudott felvonultatni. A pá-



A mintaépületek általános alaprajza



A „továbbfejlesztett változat” általános alaprajza



Az egyik mintaépület szerkezetépítése 28 nap alatt
fotó: Gewoba



Az egyik mintaépület északi homlokzata, termikus burkon kívüli közlekedő- és merevítőmagja

lyázatot követően tavaly került sor az első három minta-épület kivitelezésére. A város különböző pontjain elhelyezett épületek kompakt tömege finoman illeszkedik a 1950-60-as években épült környezetbe, egyedül kortárs homlokzati osztásuk jelzi az időbeli hovatartozásukat. A ponszerű beépítés befogadható méretű épületeket eredményezett, nem követték el a szociális lakásépítések egyik általános hibáját, a léptéktévesztést. A túlzott hatékonyságra törekvő, hatalmas méretű házakat általában rengeteg lakás és sűrű alaprajzok jellemzik, összességében pedig a szociális problémák egy helyre történő koncentrálását eredményezik. A Bremer Punkt épületek ennek inkább az ellenkezői, akár pazarlónak is tűnhetnek a négyszintes, nyolc lakást magukba foglaló tömegek. A hatékonyság itt nem a léptékből ered, hanem a modularitásból, az előregyártott szerkezetek használatából, a típusterv jellegéből.

Másik általános hiba a lakásméretetek redukálása. Egy megbízó érthető módon minél több lakóegységet kíván megvalósítani az adott költségvetésből, és ez a szemlélet hosszú távon a teljes állományra kihat, túlszűfolt lakhatási körülményeket okoz. Fontos, hogy egy adott épületen, beépítésen belül minél heterogénabb legyen a lakásállomány, ezáltal a bérlők összetétele is hasonlóan változatos legyen. Jelen esetben 44–58 m²-es lakások kialakítására került sor a széles alaprajzi változatok közül. A másfél, két és fél szobás lakások az egyedülállóktól az átlagos családméretig ki tudja szolgálni a szükségleteket, ezen felül azonban már nem. Jó lett volna egy-egy na-

gyobb lakást elhelyezni az alacsony jövedelmű nagycsaládok számára, akik az egyik igazi célcsoportja ennek a lakhatási módnak. A terv alaposságát és az eredeti célkitűzéseket látva csak bízhatunk benne, hogy a környező beépítéseken belül vannak nagyobb méretű lakások is.

A Bremer Punkt épületek esztétikai szempontból a kortárs építészeti átlagát hozzák. Jó arányú tömeg, letisztult homlokzatképzés, néhol érdekes részletmegoldások és minőségi anyaghasználat. Az igazi értékük nem ebből ered, inkább a mögöttes gondolati és műszaki tartalom egymásra hatásából, ahogy a választott szerkezeti és alaprajzi rendszer egyszerre reflektál a modularitásra, a flexibilitásra és az optimális anyag-, tér-, munkaerő- és energiafelhasználásra. A mindössze 37 cm vastagságú teherhordó fa nagyemeles falszerkezeti rendszer egyszerre hely- és anyagtakarékos, üzemből előregyártható, teljesíti a szigorú energetikai előírásokat, valamint alkalmas a belső tér rugalmas átalakítására. A könnyűszerkezetes függőleges térelhatároló szerkezeteknek nincs ugyan hőtároló képessége, ennek hiányát azonban – az adott éghajlati viszonyokon belül – ellensúlyozni tudják az alkalmazott előregyártott vasbeton födempallók. Az előregyártott szerkezetekből álló épületrész a termikus burkon belül helyezkedik el, melynek merevségét a burkon kívüli monolit vasbeton közlekedőmag biztosítja. Ez a fajta szerkezeti összetettség nem olvasható a homlokzatokon, a külső felületek egységesen fehér vakolt megjelenést kaptak csakúgy, mint a környező beépítés többi eleme.

A feszes alaprajzot fellazító üvegezett átmeneti tér





Az illeszkedés nemcsak a házak felületképzésben jelenik meg, az új kompakt tömegek magasságukban is egyeznek a szomszédos beépítés többi részével. Az épületek négyszintes magasságából ered a 14×14 alaprajzi befoglaló méret, így jön létre az energetikailag legkedvezőbb lehűlő felület és fűtött térfogat arány. Az első három mintaépület kivitelezését követően több ponton módosították a títusterveket. A legszembetűnőbb a közlekedőmag helyzetének változása, a tömeg északi oldaláról az épület közepe felé forduló lépcsőház a termikus burkon belülre került, ezáltal jobban merevíti a könnyűszerkezetes épületrészeket, és szintenként eggyel több lakás feltáráására biztosít lehetőséget. Megszűntek a fészes alaprajzokat fellazító üvegezett loggiák, melyek eddig kényes pozícióban helyezkedtek el az épület tömegén belül, de a termikus burkon kívül. A loggiák funkcionális szerepét az épületszerkezeti szempontból kevésbé összetett erkélyek vették át. A továbbfejlesztett változat energetikailag, illetve tartó- és épületszerkezeti szempontból kétségkívül fejlődött, azonban építészeti szempontból pont azok az izgalmas téri situációk, részletmegoldások veszték el, melyek eddig az épületek egyediségét adták, és ellensúlyozni tudták a kötöttségekből adódó letisztult karakterüket.

Az energiafelhasználás minimalizálása a szociális lakásépítés egyik kulcskérdésévé lépett elő. Általános esetben adott az optimális épületméret, az építetők tá-

pasztalat, a hosszútávú fenntartás igénye, ezáltal egy energetikailag hatékony, alacsony költségekkel üzemeltethető épület megvalósítása arányaiban nem jár sokkal nagyobb beruházási költséggel (ez a szemlélet vezetett az angyalföldi 100 lakásos passzív ház megszületéséhez is). Az energiafelhasználás minimalizálásán keresztül biztosíthatók a megfizethető üzemeltetési költségek az alacsonyjövedelmű bérlők számára. A brémai épületeknél is kulcsfontosságú az alacsony energiafelhasználás, a hatékony tömegképzés és épületszerkezeti megoldások alkalmazásával energiafelhasználásuk kevesebb mint 55%-a a követelményeknek.*

A Bremer Punkt mintaépületek jól mutatják, hogy milyen lehetőségek rejlenek a szociális lakhatás terén. Mi az az optimum, amit egy lakóépületnek ma tudnia kell. Semmi több, semmi öncélú építészeti vagy műszaki megoldás, semmi marketing, semmi felesleges. Szakmai szempontból a szociális lakásépítés lényege ebben rejlik, hogy egy olyan letisztult építészeti eredményez, ami mind esztétikai, mind műszaki, mind gondolkodásmódbeli tájékozódási pontként szolgálhat a szakma egyéb területei számára.

Szabó Dávid

Irodalom / References

- [1] Lamers, Emiel: „Passzív társasház: egy játékos komplexum”, *Metszet*, Vol7, No2 (2015), pp 20-29.
 [2] LIN Architects/Bremer Punkt [honlap], hozzáférhető: <www.lin-a.com/gallery/bremen-competition-lin-project-housing/bremer-punkt> utolsó belépés: [2018-07-17].
 [3] Pittini, Alice – Ghekiere, Laurent – Dijol, Julien – Kiss, Igor: 0, Brüsszel 2015.

* KfW Effizienzhaus 55 / EnEV 2014 Energetikai rendelet

Alaprajzi változatok

Építész: Giulia Andi, Finn Geipel (LIN Architects Urbanists, Berlin; Kahrs Architekten, Bréma)
Megbízó: Corinna Bühring (Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen)
Statika: Pirmin Jung Ingenieure, Sinzig
Energetika: Kahrs Architekten/EKM Partner, Bremen
Tájépítész: Atelier Schreckenber, Bremen
Tűzvédelem: Dehne, Kruse Brandschutzingenieure, Gifhorn
Fotó: Nikolai Wolff