

6A KÖZÖSSÉGI LAKHATÁS A BELVÁROSBAN

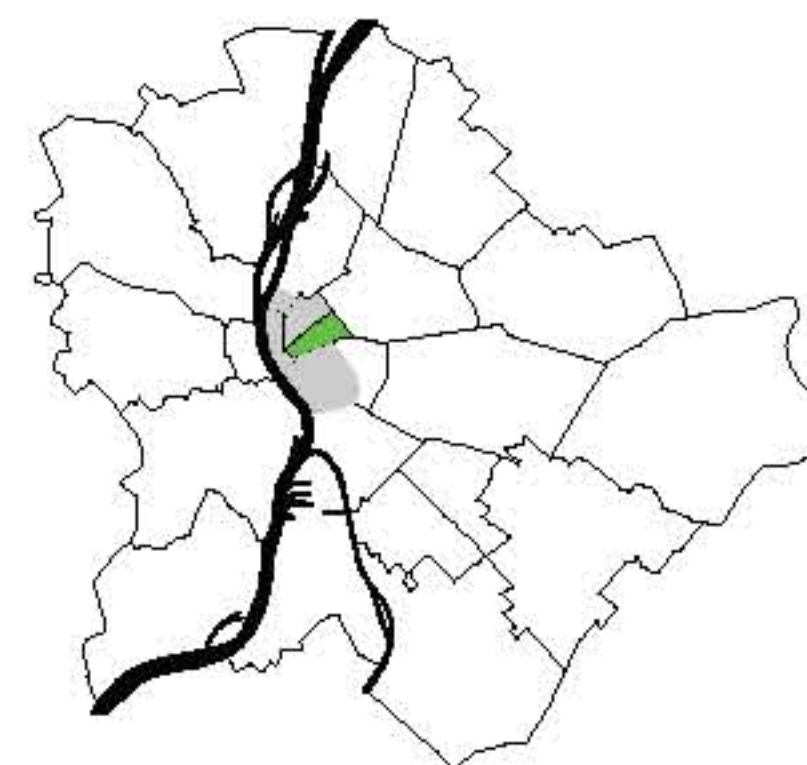
TÁRSADALMILAG ÉRZÉKENY LAKÁSÉPÍTÉSI MODELLEK BUDAPESTEN

REPLAN - Innovatív megoldások a városi lakásproblémákra

Készült a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Lakóépítélettervezési Tanszéke, a Városkutatás Kft. és a Holcim Hungária Alapítvány együttműködésével.

CSOPORTVEZETŐ: Jancsó Miklós DLA építész

RÉSZTVEVŐK: Máthé Dóra építész, Nagy Zsolt szociológus,
Sárkány Csilla városrehabilitációs szakértő



A mintaterv Belső-Erzsébetvárost vizsgálta, a Kis diófa utca 10-es bérház példáján

Belső-Erzsébetváros, a belváros többi részéhez hasonlóan zárt sorú beépítésű, nagy népsűrűségű zóna, ahol a városszerkezet és a beépítés is több, mint száz éve alakult ki. A lakások 70%-a a 19. század második felében épült a helyi polgárok, középosztálybeliek és kispolgárok részére.

A területen alacsony a középosztálybeliek, az átlagnál viszont magasabb a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és a munkanélküliek aránya.

A gazdasági válság és a terület védetté nyilvánítása alapjaiban változtatta meg a terület fejlődési irányát. A lakóingatlanok ára leesett, egyre több üres ingatlant átmeneti időre romkocsmaként hasznosítanak, a lakásokból hosteleket alakítanak ki. A változás olyan mértékű, hogy a kiteljesedő szórakozónegyedben egyre nehezebb nyugodtan élni.

Ahol nincs "bulinegyed", ott is megérett a helyzet a változásra: a sötét, levegőtlen, egymásra néző udvari lakásokat a jelenlegi formájukban nem érdemes felújítani. Új, kortárs koncepcióra van szükség.

a szórakozó fiatalok hangosak éjszaka, ettől az utcai lakások túlzottan zajosak

intimitás hiánya: az udvari lakásokhoz a többi lakás ablakai előtt kell elmenni

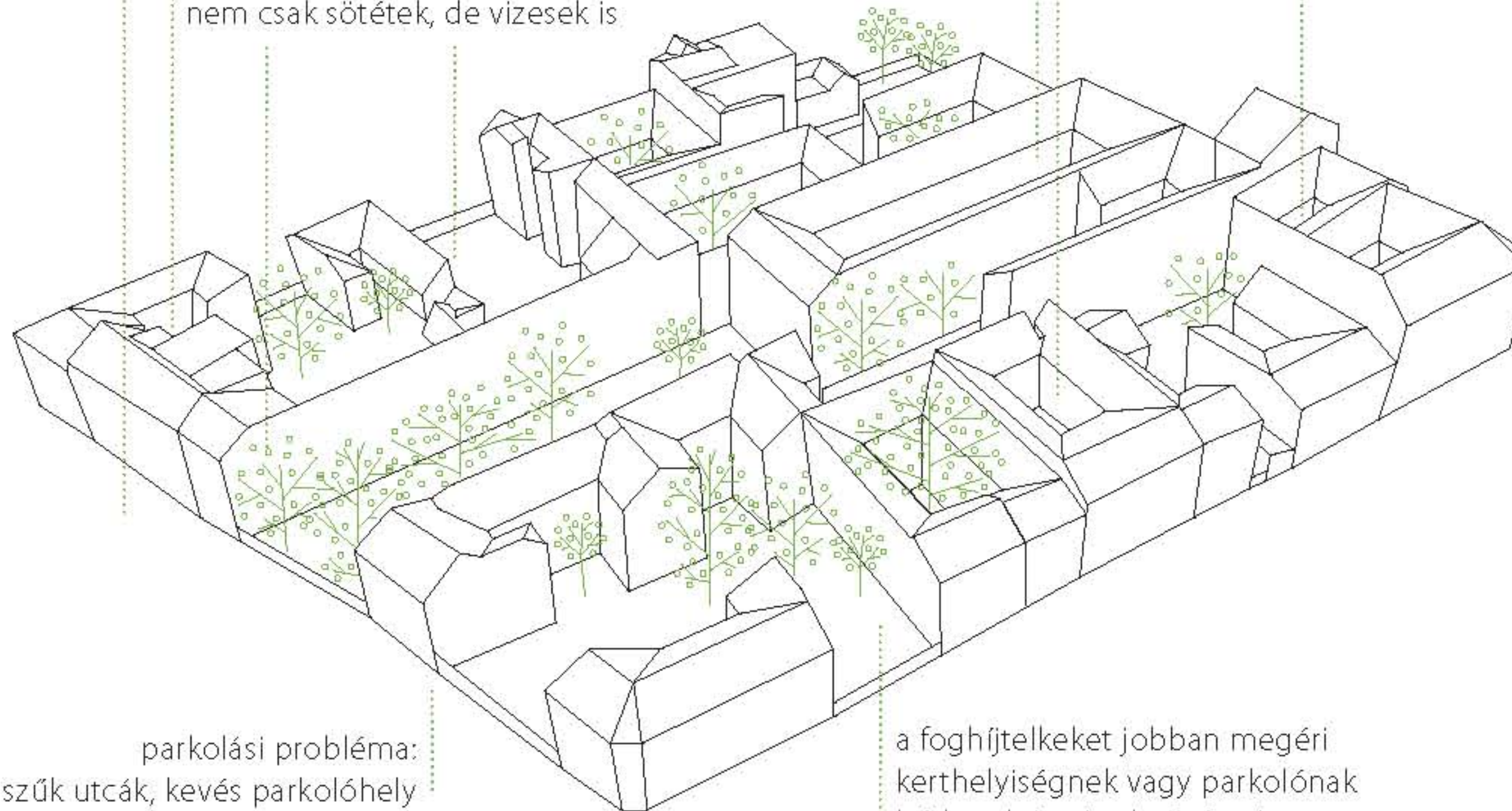
átmeneti hasznosítás:
a környék tele van romkocsmákkal és foghíjakra telepített kerthelyiségekkel

az udvari lakások csendesebbek az utcára nézőknél

az utcákon kevés a fa, a növények telepítését a tömbön belül kell megoldani

a házaknak sokszor szűk, sötét a belső udvaruk, a sötét udvarokról sötét lakások nyílnak

a földszinti lakások sokszor nem csak sötétek, de vizesek is



parkolási probléma:
szűk utcák, kevés parkolóhely

a foghíjtelkeket jobban megéri kerthelyiségnek vagy parkolóknak bérbeadni, mint beépíteni

önkormányzati bérlakások aránya

65,3% a tömbben



13,3% az övezetben



zsúfolt lakások aránya

32,7% a tömbben



20,4% az övezetben



általános iskolai végzettségük aránya

13,8% a tömbben



8,0% az övezetben

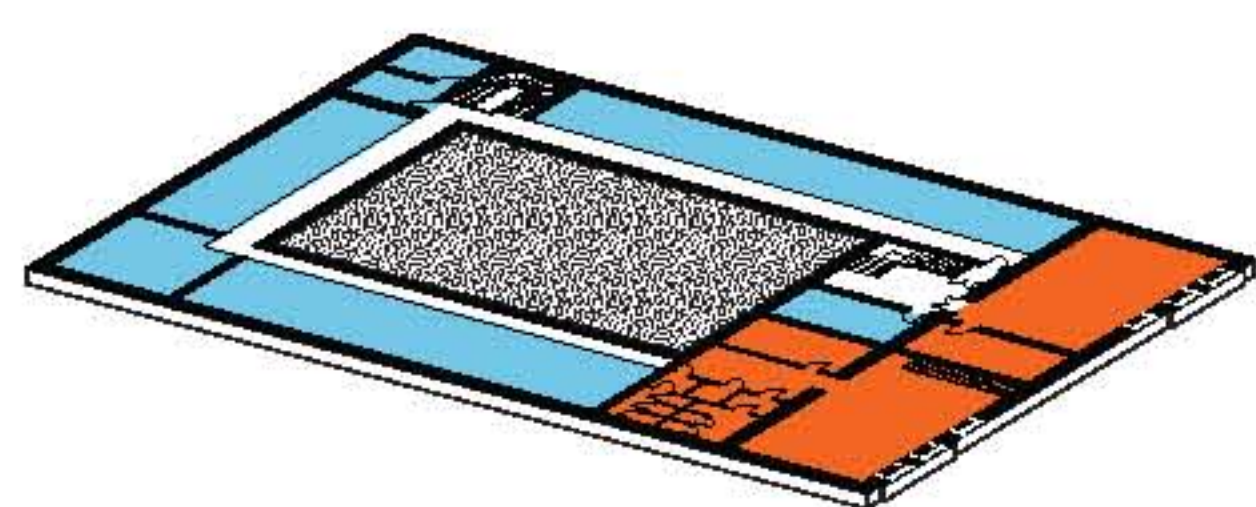
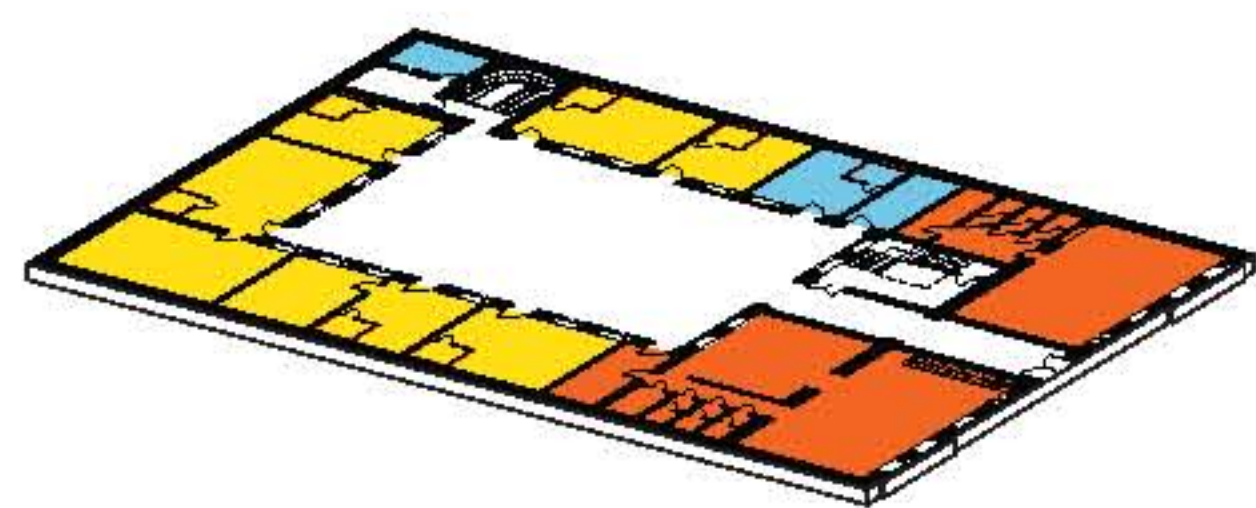
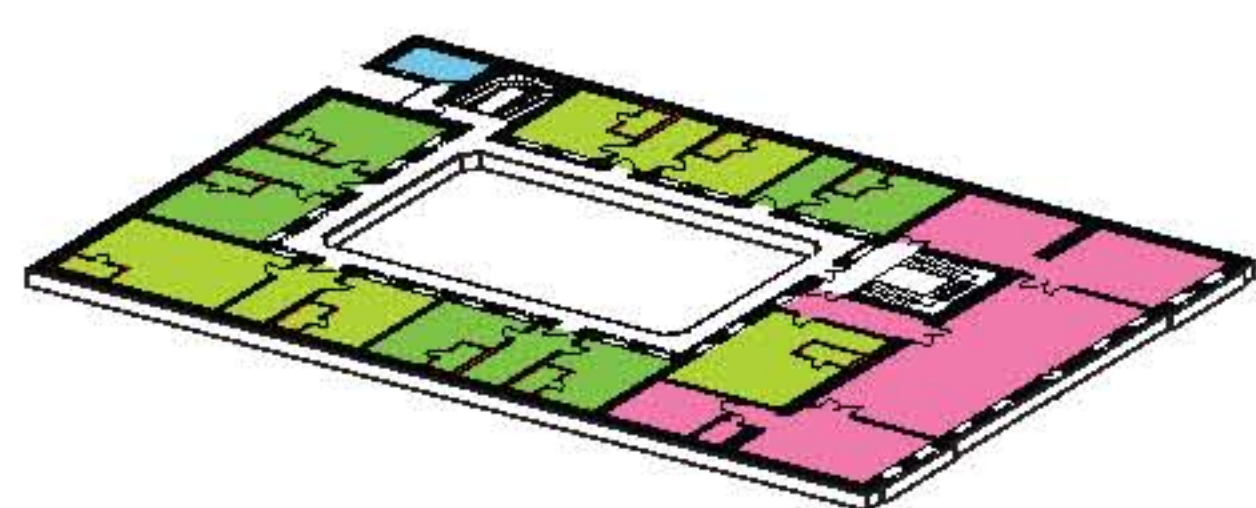
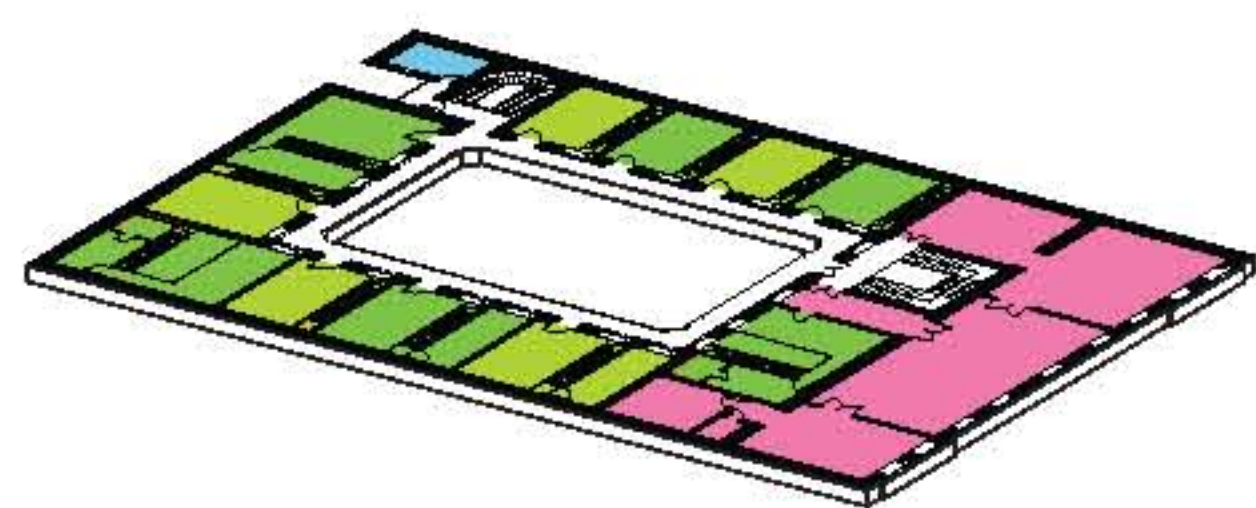
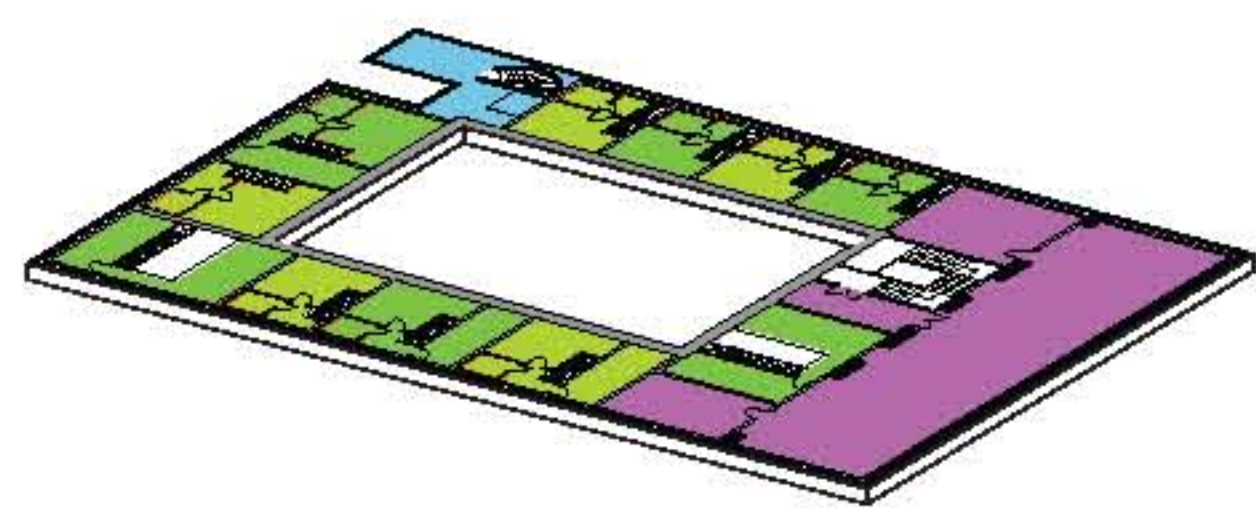


Pesti bérház belső udvara, Kis diófa u. 10.

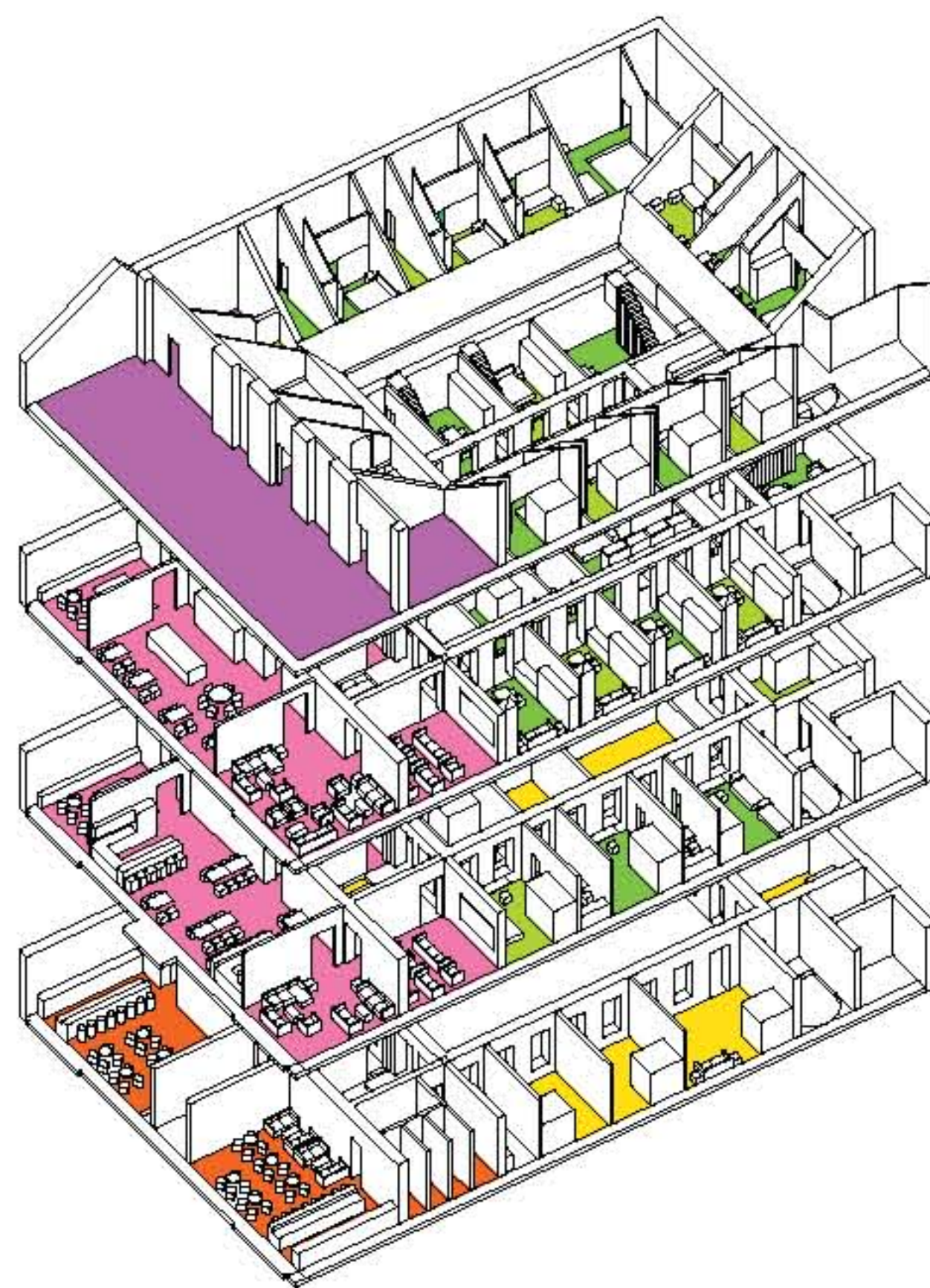
6B KÖZÖSSÉGI LAKHATÁS A BELVÁROSBAN

Az átalakítás célja, hogy a lehető legkisebb beavatkozással optimalizáljuk a ház működését, szintenként egy-egy közösségi lakás kialakításával. A sötét, de csendes udvarra privát hálóegységeket nyitunk, a világos, de zajos utcáfrontra a közös nappali terek kerülnek. A legfelső közösségi lakás a tetőtér felé bővül. Az ugyanitt létrehozott multifunkcionális teret a lakók közössége használja, de akár ki is adhatja. A földszinti, esetenként a pince felé bővülő szórakozó- és munkahelyek rendszeres bevétellel segítik a ház működését.

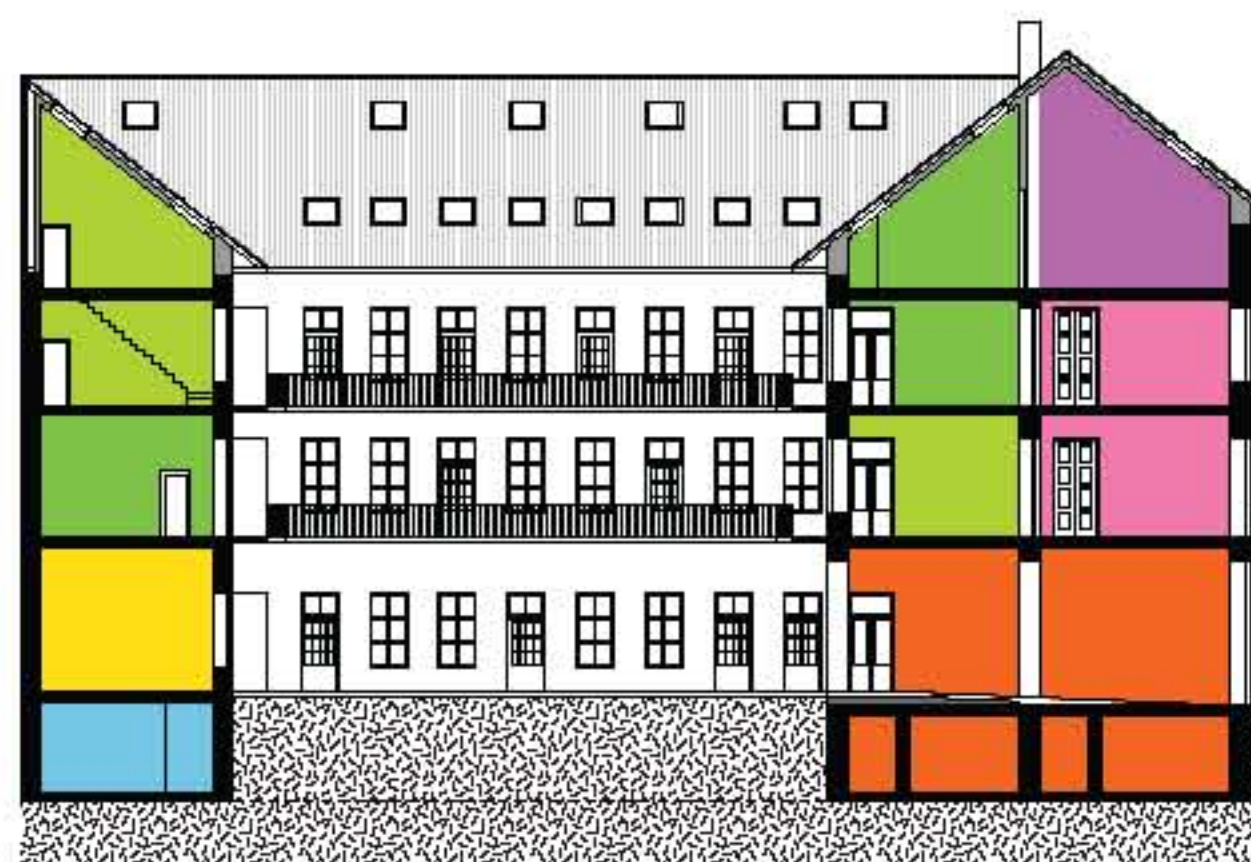
A létrejött cohousing tervezésében és kivitelezésében maguk a lakók is részt vesznek, így valóban rájuk szabott terv készül, miközben az építési költségek is alacsonyabbak. Az elkészült épületet lakásszövetkezeti formában működtetik.



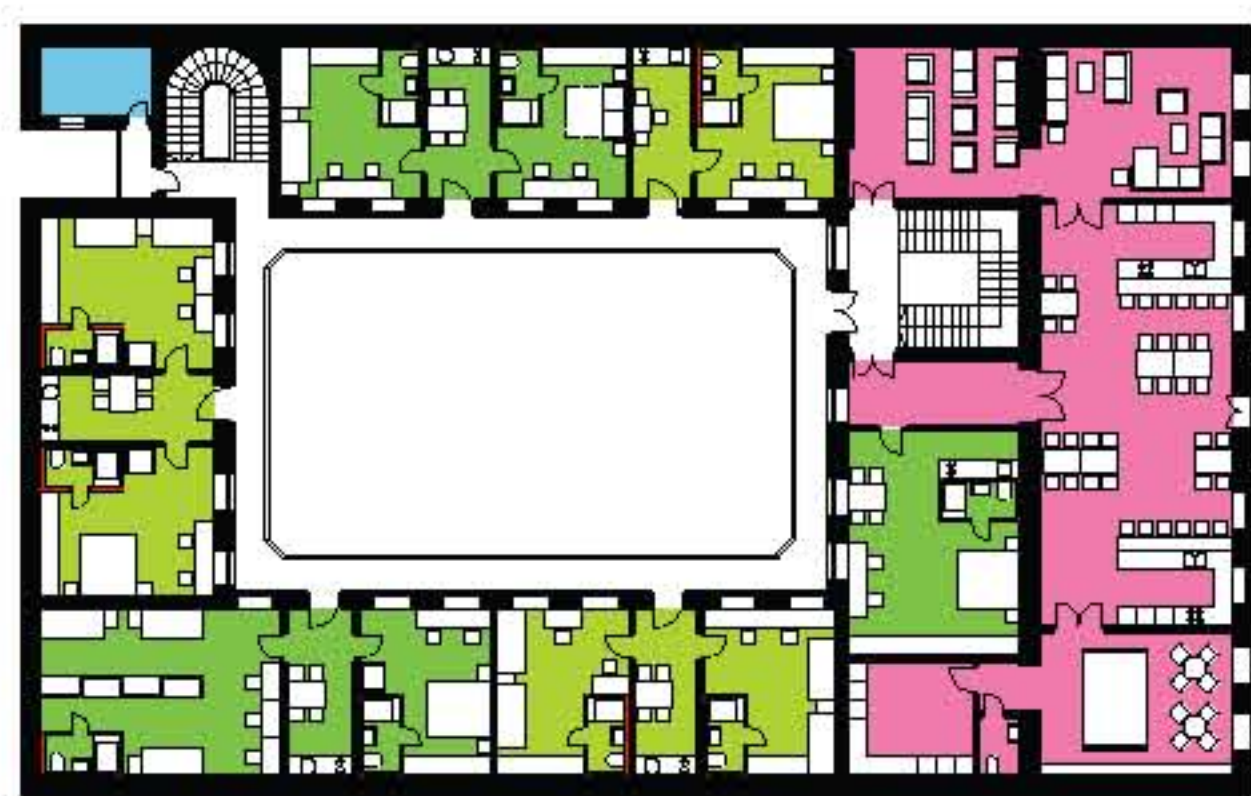
tetőtér: a közösségi lakás bővítése és multifunkcionális tér
2. emelet: közösségi lakás
1. emelet: közösségi lakás
földszint: bérelhető szórakozóhelyek, munkahelyek
pincésztint: a bérelhető területek bővítésményei és tároló/gépesztési helyiségek



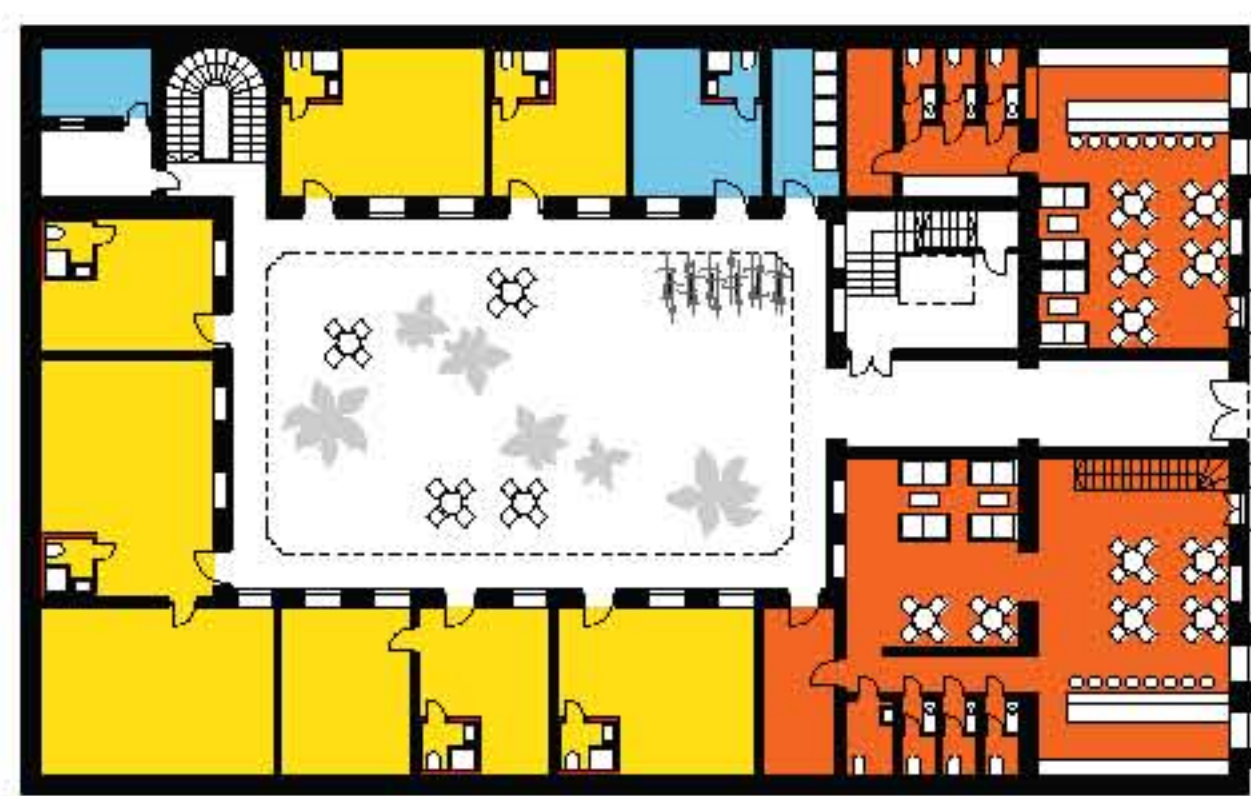
A mintaépület az átalakítás után



A mintaház metszete, az utca felőli részben szórakozóhelyekkel és közösségi terekkel



A mintaház 1. emeleti alaprajza az utca felé közösségi terekkel, az udvari részen privát hálóegységekkel



A mintaház földszinti alaprajza, az utcáról szórakozóhelyek, az udvarról irodák és műhelyek, tárolók nyílnak

Az kivitelezés becsült összege
287,1M Ft

pince 20,2M Ft

2. emelet
 + tetőtér
 136,8M Ft



földszint 52,2M Ft
 1. emelet 77,9M Ft

A beruházási költségek
összesen 661,5M Ft

ingatlan vételi
 ára 360,0M Ft



tervezés, lebonyolítás
 művezetés 14,4M Ft
 kivitelezési költségek
 287,1M Ft

Források,
összesen 661,5M Ft

hitel
 571,5M Ft



kezdőtőke -
 lakók 45M Ft
 saját forrás -
 kereskedelmi célú
 45M Ft

Hitel éves
törlesztése 50M Ft

bevétel - a
 lakók bérleti
 díjából
 22,2M Ft



bevétel -
 kereskedelmi
 hasznosításból
 27,8M Ft

Udvarra néző privát lakrészekkel és utcára néző közösségi terekkel nem csak cohousingok alakíthatók ki, az elrendezés jól működhet hostelek, kollégiumok és munkásszállások esetében is. Az udvar beüvegezésével alkalmassá lehet tenni a házat egy korszerű nyugdíjasotthon számára is - azoknak, akik itt élték le az életüket, és nem szeretnének elköltözni.

KÖRNYEZET ÉS INFRASTRUKTÚRA

A kihasználatlan ingatlanok felújítása és az állandó lakók súlyának növelése konszolidáltabb utcai életet és rendezettebb utcaképet vezet.

INGATLANÁLLOMÁNY ÉS LAKÁSTÍPUSOK

A felújított, cohousingokká alakított épületek csendes privát lakrészei és hangos közösségi terei alkalmazkodnak a városhoz és korszerű lakásminőséget teremtenek

KÖZÖSSÉG

Az önfenntartó, családokat is befogadó lakóközösségek erősítik a helyhez kötődő lakosság súlyát és segítik a közösségi szemlélet elterjedését.