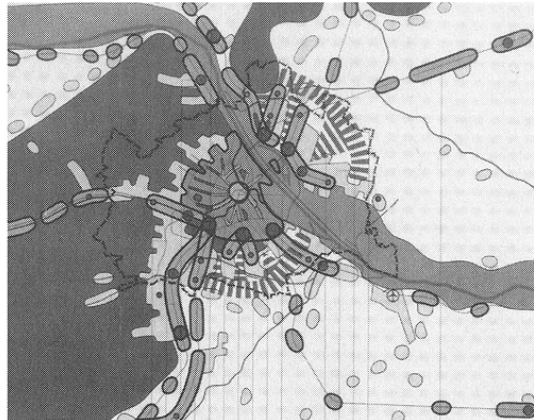


Bécs: A koporsógyári lakóházkísérletek rövid története és tanulságai⁽¹⁾



Bécs város fejlesztési tervének vázlata (Step),
tengelyek és központok, 1994
(In: Casabella 1999. márc.)
Urban development concept of Vienna (Step,
centres and axis lines, 1994

(1)
Az alábbi cikket a Casabella 1999.
márciusi száma és Wanger Zsolt
építéssel folytatott beszélgetés
felhasználásával Vámos Dominika
állította össze.

A Casabella című olasz építészeti folyóirat 1999 márciusában tematikus különszámot szentelt a Bécsben folyó progresszív építészeti folyamatok, kísérletek bemutatásának. Az összegyűjtött anyagnak döntő részét képezi a lakásépítés mint urbanisztikai, szociális, gazdasági, politikai, stb. érdekeket tükröző téma és kutatási terület, és ezzel összefüggésben néhány a bécsi lakáspolitikai célkitűzéseit és elemeit felvázoló háttér tanulmány is szerepel a folyóiratban. Ezek ismerete nélkül a város hosszabb távú érdekeivel. A városnövekedés ellenőrzése érdekében már 1984-ben megszületett a stratégiai terv, az ún. Stadterweiterungsplan (Step), amely meghatározza a megújju-

lási és növekedési zónákat. Létrehozták a Területrendezési és Városmegújítási Alapot (Wbsf), amely e kijelölt területeken monopol tulajdonosi helyzeténél fogva felelőssé vált az ott folyó beruházások, telepszerű beépítések anyagi támogatásáért és az ingatlankereskedelem (spekuláció) felügyeletéért. A lázas építőtevékenységnek a '89 körüli politikai változások és a '95-ös Expo-tervek adtak igazi lökést; a nagyfokú bevándorlással ugrásszerűen megnövekedett a lakásigény. Az 1991-es iskola-programhoz az évi 10 ezer(!) lakás megépítésének terve kapcsolódott. A 70-es évek óta fiókban tartogatott projektek ettől fogva életképtelennek bizonyultak. A hirtelen meglendült fejlesztési folyamatban a demokrácia és az átláthatóság szempontjai kerültek előtérbe, ennek következményeként – a lakossági csoportosulásokkal együttműködve – tervezőcsoportok, ellenőrző szervezetek vették át az irányítást a város formálásában nyílt vitákkal, pályázatokkal, kiállítások sorozatával. A különböző tudományterületek szaktanácsadói részvételével alakult Városfejlesztési Tanácsadó Csoport fontos szerepet töltött be az 1992-93-ban elkészült új koncepcionális tervek elkészítésében. Nyílt vitafórumot szerveztek, amelyben az urbanisták és a nyilvánosság bevonásával

konkrét fejlesztési javaslatokat fogalmaztak meg a városfejlesztés lehetőségeit illetően.

A Wbsf 1994-től indította be azt a pályázati rendszert, amely végeredményében az építészek és az ingatlanfejlesztő csoportok együttműködési erőfeszítését segítette elő. A közös részvételű pályázatokon a benyújtott projekteket konkrét gazdasági számításokkal (fajlagos építési költség, bérleti díj, stb.) kell alátámasztani. A pályázatokat a terv minősége, valamint gazdaságossági, szociális és ökológiai szempontok figyelembe vételével, egy katalógus útmutatásai szerint pontozzák és értékelik. Így az építészeti minőséget és az építési költségeket megfelelően ellenőrizni tudják a közpénzekkel támogatott lakásépítési beruházásoknál. Az általánosan elfogadott és bevált rendszer másik előnye, hogy fiatal építészcsoportok, progresszív gondolatok képesek betörni a szociális lakásépítés területére. A város vezetése ugyanis saját érdekének is tekinti a nagy számban épülő lakások magas építészeti színvonalát, és értékeli az innovatív elképzeléseket. Ilyen kísérlet volt az utóbbi években például a Sun-City, az „autó nélküli város”, vagy az ún. Frauen-Werk-Stadt projekt, valamint az építészek és fejlesztő csoport együttműködéséből született kísérleti terv otthon dolgozók (Homeworkers) számára. Ugyancsak ebbe a tendenciába sorolható a BKK-2, később BKK-3 iroda magánkezdeményezésre készített és megvalósult két terve, (a volt császári-királyi koporsógyár helyén épült) a Sargfabrik és Miss Sargfabrik lakókomplexum is, amely rendhagyóan magas laksűrűségét és lakminőségét egyrészt a szokatlan alaprajzi és térfogathasználati megoldásaival, másrészt bizonyos technikai és közösségi funkciók közössé tételével, valamint extra szolgáltatások beépítésével érte el.

- Egy fiatal magyar építész szemével nézve melyek azok a körülmények, amelyek ma a bécsi lakáshelyzetet leginkább meghatározzák és karakterizálják?

- Mindenek előtt a 20-as, 30-as évek erős szociáldemokrata hagyománya érezteti hatását, amely annak idején célul tűzte ki, hogy minél szélesebb rétegeket minél magasabb életminőséghez segítsen. Ez a törekvés – a Magyarországi ellentmondások folyamatokkal ellentétben – fennmaradt a II. világháború után is. A háborúban kialakult, kiharcolt szociális jogok itt oly erőteljes gyökeret eresztettek, hogy például a lakásbérletet védő rendelkezések még ma is érvényben vannak, nem kevés akadályt gördítve a piac szabad mozgása elé. Ugyanakkor kétségtelenül pozitív hatásként érvényesül az megörökölt demokratikus szemlélet, amely a közösségi, a szociális, vagy urbanisztikai érdekeket elsődlegesnek tekinti a parciális, individuális indíttatású városfejlesztéssel, telekspekuláción alapuló luxusberuházások tényerésével szemben.

A bécsi lakásépítésre ma leginkább a hihetetlen változatosság jellemző, rengetegféle gazdasági konstrukcióban épülnek lakások. Általánosságban elmondható, hogy – Magyarországgal ellentétben – az emberek többsége bérletben lakik, ritkaság a saját tulajdonú lakás vagy ház. A gazdaságban jelenlévő, jól profitáló tőkebefektetési lehetőségek mellett az embereknek kevésbé éri meg és nem tekintik létkérdésnek, hogy saját lakásuk legyen. Így az a fajta szorongó életkezdés, ami a magyar fiatalokat évtizedek óta sújtja, hogy független életük első évtizedeit saját lakásuk megvásárlásának gondjával töltik, – más nyugat-európai országokhoz hasonlóan – az osztrák fővárosban rendelkezésre álló és megfizethető bérű lakások jóvoltából nem jellemző.

A bérlet dominanciája egyben urbanisztikai kérdés is. Egy röghöz kötött, tulajdonosi alapú lakásrendszer elkerülhetetlenül együtt jár a városon belüli és a városok közötti napi többlet, kényszerű utazással. A közlekedés megoldása mind a város, mind a városok számára iszonyatos gond. Ezzel szemben a bérleti rendszer mobilitást biztosít: a lakóhely szükség szerint könnyen változtatható, a munkahely vagy az iskola közelében választható meg. Ezzel jelentősen csökken a közlekedésre fordított idő és energia...

- Milyen gazdasági konstrukcióban épülnek Bécsben a bérletlakások?

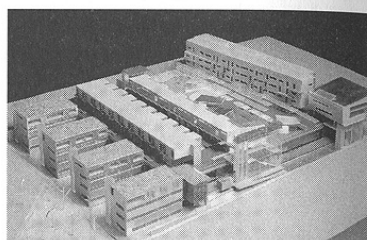
- Többek között létezik az a legnyilvánvalóbb mód, amikor bankok, biztosítótársaságok építenek, illetve építtetnek lassan megtérülő, de biztos befektetést jelentő bérletlakásokat. Ezek jellemzően a legfelsőbb színvonalú luxus-bérletlakások.

A város, az állam ugyanakkor támogatja a kevésbé tehetősek emberek lakáshoz jutását, amelyet összefoglalóan a *Wohnbauförderung* kifejezéssel illetnek. A támogatásnak többféle formája van, és kézzelfogható feltételekhez kötött. Nemcsak a szokásos építési előírások betartása szükséges, hanem bizonyos szociális minőségek létrejöttét is elvárják. Különböző minőségi kategóriák léteznek aszerint, hogy milyen arányban jönnek létre közös célokat szolgáló terek, szolgáltatások az épületben (biciklitároló, mosószoza, stb.). Emellett az épületek minél előnyösebb fizikai paraméterei is szerepelnek a kritériumok között (hő- és hangszigetelés, vízvezetés, stb.). Kötelező előírások helyett tehát inkább anyagi eszközökkel ösztönzik a lakásépítőket a magasabb használati és épületfizikai minőségre.

Amikor Boris Podreka irodájában dolgoztam, egy 188 lakásos szociális lakóépület terveit készítettük. (A szociális lakásépítés pontosan körülhatárolható fogalom, egyik előfeltétele például az, hogy a tervezési megbízást kizárólag nyílt pályázat útján lehet megszerezni. Ez egyben az építészeti minőség egyik garanciája is.) Itt a 188 lakás 8-10 fős lakástípust jelentett, ugyanakkor szerkezetileg egyszerű, ismétlődő elemekből variálódott, belső autómentes udvarral, teremgarázzsal, közös tárolóhelyiségekkel volt felszerelve. Mindez a közel 200 lakás esetében a használati minőséget nagyban, míg a fajlagos költséget csak kismértékben növelte. A minimál-design szelleme, amelyben kifejezésre jut az épület funkcionális szemlélete is, esztétikai szempontból nem telepedett rá az épületre.



Freuen-Werk-Stadt kísérleti projekt Bécs XXI. kerületében, 1994-98 (tervezők: Ullmann, Peretti, Podreka, Prochazka, Auböck)
Pilot project of Freuen-Werk-Stadt in the 21 district of Vienna, 1994-98 (designers: Ullmann, Peretti, Podreka, Prochazka, Auböck)



Kísérleti terv otthon dolgozók számára (BUS Architektur) 1998-2000
Pilot project homeworkers (BUS Architektur) 1998-2000

Az idők folyamán a piaci kínálat telítődése folytán a lakáshoz jutásnak egyre rugalmasabb és változatosabb formái alakultak ki. A lakók lehetnek egyszerű bérlők, de válhatnak teljes egészében tulajdonosok is, és ezen kívül még sokféle összetett konstrukció is létezik (pl. a Gemeinde-Wohnung – afféle önkormányzati lakás – esetében a lakó megvásárol egy bizonyos tulajdoni hányadot, plusz havi bért és rezsi költséget fizet).

- Az új, telepszerű építkezések mellett milyen megoldások kínálkoznak a belső városrészek fejlesztésére, korszerű lakásformák kialakítására?

- Bécsben *Altstadtsanierung* kifejezéssel illetik a régi városrészben folyó értékmegőrző, fejlesztő tevékenységet, ami körülbelül a magyar városrehabilitációnak felel meg. Ugyanakkor többféle ösztönző tényező is bele van építve a rendszerbe. Azokon a város vagy az önkormányzat által kijelölt területeken, amelyeket fejlesztésre, jobb sorsra érdemesnek ítélnék, támogatást, kedvezményes hitelt kínálnak az építőknek. A feltételek mindenki számára adottak, a pályázatokat nyitják, a korrupció esélyét a minimálisra igyekeznek csökkenteni. Így tehát a befektető-építő ezekben a körzetekben a *Wohnbauförderung* igénybe vételével együtt akár kétszeres támogatásban is részesülhet.

Jó példa erre a BUS Architektur (L. Sinadel, C. Blazica, R. Lalic építésszek) kezde-

ményezése, akik elgondolkodva az inhomogén városi struktúrák pozitív hatásain, minden megrendelői javaslat nélkül elméleti tervet készítettek egy teljes tömb vegyes funkciójú beépítésére. Ezután összeszövetkeztek a SEG nevű, prosperáló építési vállalkozó-beruházó céggel, és rentábilisan működő projektté fejlesztették az elképzelést. A főváros is felkarolta a tervet, és ingyen telket bocsátott a rendelkezésükre. A lakásépítési és városrehabilitációs támogatás együttes felhasználásával már olyan minőséget tudtak elérni, amire pusztán piaci viszonyok között nem lett volna esélyük.

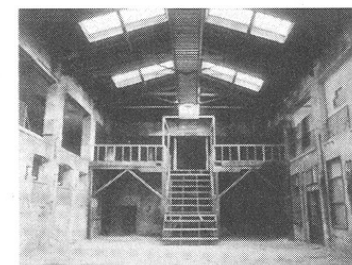
Bécs ebből a szempontból valóban tanulságos helyszín. Nagyon sok olyan példát lehet látni, hogy az építésszek nem ülnek otthon meg nem értett művészként megbízásra várva, hanem kalandorként, felfedezőként maguk derítik fel a potenciális feladatokat, megoldásért kiáltó konfliktushelyzeteket. Elmerülnek a való élet jelenségeiben, mechanizmusában, azokat elemezik, értelmezik, tapasztalataikat pedig szakterületükön kamatoztatják, ezzel mozdítva előre saját pályafutásukat is.

- Térjünk rá a Sargfabrik-jelenségre. Milyen közösségi-gazdasági indítékból született a terv, hogyan sikerült végül építészeti formába önteni, és a konkrét megvalósulásig eljuttatni?

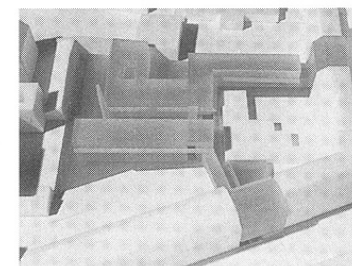
- Érdemes mindenek előtt ehhez egy szót ejteni arról a társadalmi aktivitásról, egyesülési-szövetkezési hajlamról, amely általánosságban a bécsi polgárokat jellemzi. Itt nemcsak arról van szó, hogy időnként tüntetéseket szerveznek, utcára vonulnak és tiltakoznak valami ellen, hanem hogy érdekcsoportokat, klubokat alakítanak a legkülönbözőbb területeken, szakmákban, társadalmi csoportokban, csak azért, hogy együtt lehessenek, vagy hogy sajátos érdekeiket közösen fogalmazhassák meg és közösen képviseljék azokat. Nem véletlen jelenség tehát az sem, hogy valamikor a 80-as évek közepén-végén összeállt egy baráti társaság, egy leendő lakóközösség, hogy együttesen körvonalazzanak egy számukra ideális lakóformát és annak realizálhatóságát. A kísérleti lakásformák iránti érdeklődés kulturális előzményeként említhető a hippimozgalmak által életre hívott kommunák virágzása a 60-as évek végén, és azok tanulságos tapasztalatai. (Ld. Otto Mühl pályafutását). Ezek a próbálkozások annak a határait kutatták, hogy különböző emberek, családok milyen szintig képesek közös életvezetésre.

Bécsben ma is fellelhető a lakóhelyből adódó emberi kapcsolatok mélységének, intenzitásának teljes spektruma. Ennek egyik véglete a szélsőséges elzárkózás, befelé fordulás, a másik pedig, amikor idegenek közös lakást bérelnek, és otthonukat megosztják egymással. A kettő között számtalan átmeneti fokozat létezik.

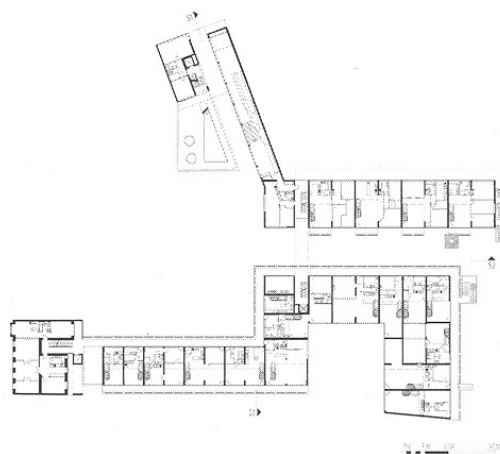
A Sargfabrik példája önmagában is széles választékot kínál fel ebből a szempontból, afféle multikulturális komplexumnak is nevezhető. Az épület funkcionálisan is vegyes,



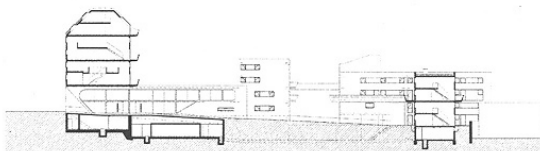
A Koporsógyár asztalosüzem-csarnoka
The carpentry of the coffin factory



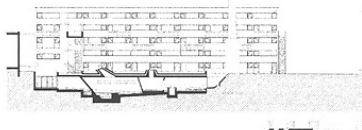
Sargfabrik (volt koporsógyár) beépítési konfiguráció, makettfotó (for: DOMUS 809)
Sargfabrik (the former coffin-factory) development scheme, model photo



2. emeleti és földszinti alaprajz
Basement and ground floor plans



Kereszt- és hosszirányú
metszet
Longitudinal and cross
sections



változatos struktúrájú, félig nyilvános, be- és átjárható terekkel: belső udvara (tóval, fűzfával, stb.) intimitása ellenére nincs elzárva az utca elől. A 74 magán- és 3 közös használatú (pl. vendégek számára fenntartott) lakás mellett van egy rendezvényterem rendszeres és nyilvánosan is meghirdetett előadásokkal, színházi és zenei programokkal, szervező iroda (az épület gazdasági és kulturális életének irányítására), kávézó-étterem, közös mosókonyha, uszoda (ellenáramú úszómedencével és tepidáriummal), óvoda és gyerekmegőrző.

A lakások sokfélék. Létezik egy olyan óriás méretű lakás is, ahol tizenegyen laknak, 7 felnőtt és 4 gyerek, gyerekeiket egyedül nevelő apák és anyák, egyedülállóak vagy házaspárok. A lakáson belül mindenkinek van önálló lakrész, de a hatalmas, jól felszerelt konyha közös használatú. Ez a létforma persze komoly feladatot ró a lakókra, hogy megtanuljanak egymáshoz alkalmazkodni, hogy egymást segítsék, hogy egymással megfelelően kommunikáljanak, akárha családtagok lennének.

Bár a Sargfabrik lakóközössége deklaráltnak nem kötődik semmilyen politikai irányultsághoz, egyfajta liberális attitűd mégis nyilvánvaló. De azt sem lehet mondani, hogy a tradicionális, konzervatívabb szemlélettel szemben elutasítók lennének.

- A Sargfabrik végül is egy eléggé meghatározott életformát sugall... Vagy nem kötelező ennek elfogadása?

- Bizonyos mértékig persze kényszerítő erejű ez a lakásforma. De csak annyira – az ő szóhasználatukkal élve –, mint egy faluközösség. De például az átlagos társasházi viszo-



Belső udvari homlokzatok, passzázsok
fotók: Hertha Hurnaus
Photos of the courtyards, passageways

nyokkal összehasonlítva itt sokkal jobban ismerik egymást a lakók, amit a ház létrejötte és gazdasági működése nélkülözhetlenné is tesz. A napi kommunikációnak, a közös döntéseknek alapvető szerepük van.

Abból az elgondolásból indult ki ez a kezdetben baráti, később ismerősökkel, érdeklődőkkel bővülő társaság, hogy a közös lakásépítés – egyszerű racionális okokból is – sokkal gazdaságosabban megoldható, mint az egyéni kezdeményezésű vagy üzleti vállalkozáson alapuló. Ráadásul így olyan – kihasználatlanságuk folytán – luxusnak számító funkciók mint a szauna, vagy a fürdőmedence is elérhetővé válhatnak.

- Természetesen mindennek az ésszerűsége könnyű belátni, de a megvalósítás mégis rendkívüli nehézségeket vet fel, még elméleti szinten is.

- Valóban, a közösségi cselekvés és létforma nagyon sok együttgondolkodást, jó kommunikációs készséget és vezetői képességet is igényel. Sokszor még a családi házak tulajdonosai is perpatvarban állnak egymással, noha mindössze egy közös kerítés életük minden érintkezési felülete. Hát még ha egy házban több helyiség is közös használatú... Ez merőben más, igen kulturált magatartásformát követel meg.

Közös terek: A kávézó galériája és a tepidárium
Public spaces: The gallery of the café and the Turkish bath



- Mennyire tud nyitott lenni egy ilyen közösség? Lakáscsere esetén képesek-e az új lakókat fenntartás nélkül befogadni? Nem félnek-e attól, hogy közülük nem illő „betolakodó” kerül az épületbe?

- Egyelőre olyan sok a jelentkező, hogy akár meg is válogathatják, kit fogadnak el. Ugyanakkor az sem valószínű, hogy olyasvalaki szeretne itt lakni, aki nem szívesen közössésködik, aki nem vágyik a magánéletében efféle csapatjátékra. A Sargfabrikot kétségtelenül nem az ilyen típusú embereknek találták ki.

A Sargfabrik valójában egy gazdasági társaság, egy lakószövetkezet. Aki beszáll, nem egy lakást vásárol meg, hanem a vállalkozást gyarapítja. Ez a vállalkozás vette meg annak idején a telket, tervezte és építette meg az épületet. A társaság tagjai a lakók maguk, és ha valaki elköltözik, a részes részhányadot adja el az új lakónak, aki ezzel a hányaddal nemcsak a saját lakásának a tulajdonjogát, illetve bérleti jogát vásárolja meg, hanem egyúttal az épületben közösen fenntartott vendéglakások és a többi közös használatú tér (mosoda, óvoda, termálfürdő, kávézó, stb.) tulajdonjogával rendelkező társaság tagjává válik.

Az uszodába, a rendezvényekre külsősöktől belépőjegyet szednek, ami az üzemeltetésre kiadott kávézó bérleti díjával együtt szintén némi bevételt,

kompenciát jelent a társaság számára.

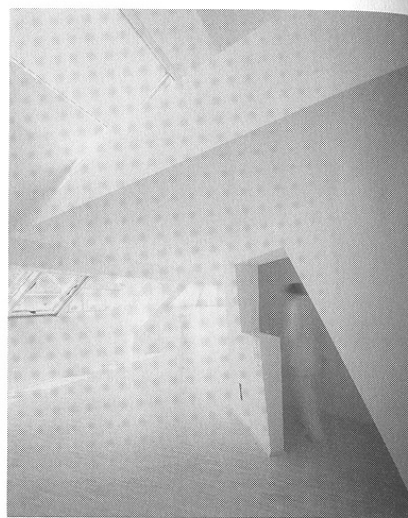
A költségeket a közösség tehát úgy képes fedezni, hogy az ott lakók a rezsiköltségen felül hozzájárulást (lakbért) fizetnek, amely e közös funkciójú teretek használatát is magába foglalja. A társaság gazdasági vezetője rendszeresen beszámol a lakóknak a bűdzsé aktuális helyzetéről, a tervekről, és szavazással döntenek a fontosabb kérdésekben.

A Sargfabrik nem profitorientált gazdasági vállalkozás, de öfenntartó. Ugyanakkor az épület értéke folyamatosan nő, így az sem fizet rá, aki kilép a csapatból.

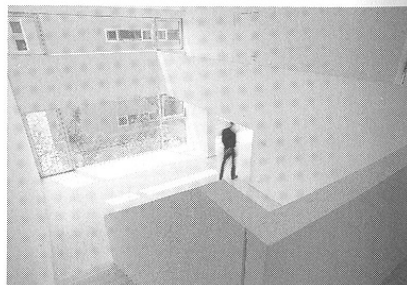
- A BKK építésziroda hogyan került kapcsolatba ezzel a társasággal?

- Szintén baráti kapcsolatok révén, s ha jól tudom, időközben az iroda több tagja is a Sargfabrik lakója lett. Az eredeti elképzelések szerint a korabeli koporsógyári asztalosüzem 4-5 szint magas csarnokait tervezték beépíteni, azonban az engedélyeztetési eljárásnak – a szokásostól való túlzott eltérések folytán – nem sikerült a végére járni. Ezért a csarnokok bontása és új épület emelése mellett döntöttek az adott helyszínen. Akkorra azonban a beépítési struktúrával kapcsolatos elképzelések olyannyira kiérlelődtek, hogy érdekes módon megmaradtak annál a koncepciónál, ahogyan a csarnokokban elhelyezték volna a lakóegységeket: 4,80 méter széles rászterű boxokban kialakított 2,25 méter magas szimpla és dupla belmagasságú lakótereket – hálókat és nappalikat – képzeltek el. Ez a rendszer annyira életképesnek tűnt, hogy megszerették, és az új tervek készítése során is ragaszkodtak hozzá. Az új épület elhelyezési struktúrája is többé-kevésbé megőrizte a régi műhelycsarnok prepozícióit.

Városepítészetileg az épület legérdekesebb vonása félig nyitott, félig zárt rendszere. Ez a funkcionális sokféleség nem védekező, nem az elzárkózás jellemzi mint a lakóparkokat, ellenkezőleg, na-



A kétszintes – galériás – lakások belső terei
Interiors of the two-storey apartments



gyon is nyitott, szolgáltatásaival környezetét is kiszolgálja.

A lakások maguk is meglehetősen transzparensnek, a nappalik üvegfalai a belső udvarra nyílnak. Az egyik ott lakó lány mesélte, akinek a lakása a földszinten van, hogy ezt ő nagyon szereti, mert amikor a szomszédja megérkezik, integetnek egymásnak. Akár erősebb, intenzívebb kapcsolatok is kialakulhatnak, mint egy falusi közösségben, annak minden előnyével és hátrányával. De itt nem lehet szó kényszerű együttlétről, hiszen e környezetet maguk választották és hozták létre, és hogy működik, már önmagában is bizonyítja a létjogosultságát. A társaság nemcsak hogy nem oszlott fel, hanem további közösségek és újabb építkezések szervezésébe kezdett. Így fogant meg és öltött testet a Miss Sargfabrik ötlete.

- Vajon megnövelte-e az épület fajlagos építési költségét a szemmel láthatóan sajátos tömegformálás?

- Ellenkezőleg, mindkét épület (Sargfabrik, Miss Sargfabrik) ún. *non-detailed* felfogásban készült, ami meglehetősen olcsóvá tette az építkezést. A szerkezeti csomópontok, burkolatok, felületek, lábazatok, korlátok többnyire a legtriviálisabb megoldásokat követik, már-már kicsit túlzottan is. Ugyanakkor egy-egy részletre a szokásosnál nagyobb figyelmet és pénzt fordítottak, ilyenek például a síkra hozott ablakok, vagy a belső erkélyek formatervezett kialakítása, ami azonban hozzájárul ahhoz, hogy az épület tömbszerűvé, szobrászati értelemben formálttá, és építészetileg is kifejezővé, jellegzetessé váljon. Az egységesen nancssárga felületek, a tető és a homlokzatok hajtogatászerűen megtört síkjai hangsúlyozzák ezt a formai struktúrát.

Más építészcsoporthoz általában ennyi formalizmust is sokallnak belevinni az épületeikbe. A BKK építészeti álláspontja racionális megfontolásból

annyiban érthető, hogy a Sargfabrik fogalmával azonosítható sajátos életformához egy karakterisztikus építészeti stílust, megjelenést kapcsolt, amely mellesleg nem elidegenítő, hanem kellemessé és szeretetre méltóvá is teszi az épületet. A teherhordó szerkezet öntött beton, kívülről vas-tag hőszigeteléssel és vakolással borítva. A falakban elhelyezett fűtőcsövekben a környékbeli házak távfűtéséből visszafolyó maradék, alacsony hőmérsékletű víz kering. A tetőterazon zöldtető és veteményes kert, benne petrezselyem és hagyma nő, mellette fű, pázsit, pihenőhelyek parkszerű kialakításban.

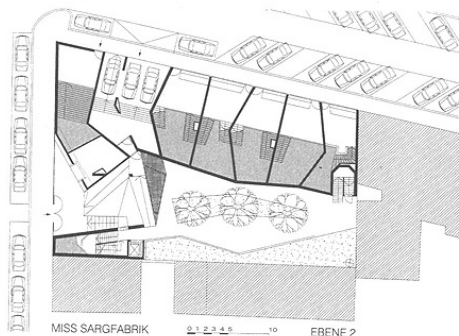
Az épületenként beépített egy-egy lifttől hosszú gangokon, folyosókon át bármelyik lakás elérhető, ez a mozgássérültek akadálymentes közlekedésének előnyös és takarékos megoldása. Nincsen parkolószint az épület alatt, a metró és biciklis közlekedésre ösztönöznék. A mindenképpen nélkülözhetetlen autózást ún. *car sharing* rendszerben (közös tulajdonú gépkocsihasználat) oldják meg.

- Említetted a Miss Sargfabrikot, amely a Sargfabrik tapasztalataiból született...

- A Sargfabrik 1996-ban készült el, és a társaság 1998-ban már új telket vásárolt. Ez egyrészt a vállalkozás gazdasági sikerét és az érdeklődők nagy számát mutatja. Másrészt viszont úgy tűnt, hogy a Sargfabrik extra szolgáltatásai túlzottan megnövelték az ottlakás költségeit, tehát ésszerűnek látszott ezekhez a funkciókhoz további lakásokat kapcsolni. A Sargfabriktól nem messze, a következő utcasarkon sikerült egy telket megvenni a Miss Sargfabrik számára. Az új épületben nem készült újabb uszoda és kávézó, viszont internetes és számítógépes munkahelyekkel kialakítottak egy könyvtárat, ez foglalja el az utcai homlokzat központi, kiemelt részét. A házépítés a tervezéstől az átadásig mindössze két évet vett igénybe, és itt is

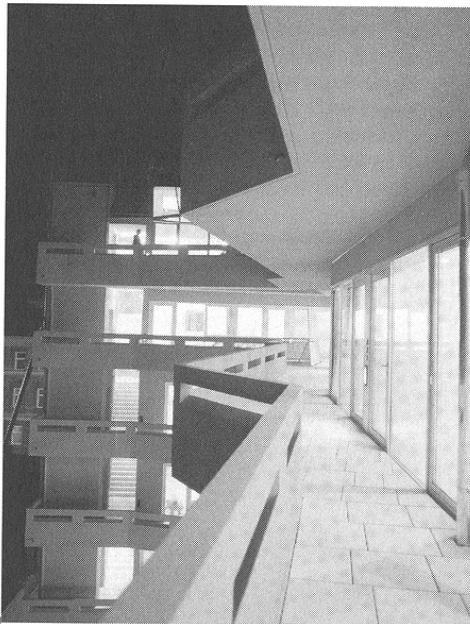


Miss Sargfabrik
Miss Sargfabrik



A Miss Sargfabrik földszinti és egyik emeleti alaprajza
Ground floor plan and an upper floor plan of Miss Sargfabrik

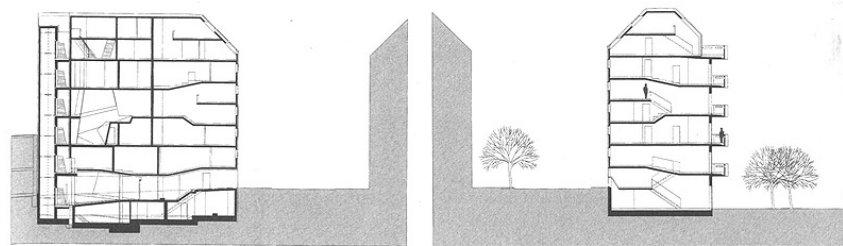
Az udvar felőli külső folyosó
The corridor on the courtyard side



felhasználták a Wohnbauförderung előnyeit. Az itteni lakások – a jelentkező igények alapján – jelentősen kisebb méretűek (többnyire 50 négyzetméter körüli garzon, illetve 5 darab 70 négyzetméteres). Jellemzően egyedülálló emberek, vagy gyerekeiket egyedül nevelő nők és férfiak költöztek ide, és az építészeti program is az ő igényeiknek megfelelően alakult ki a tervezés fázisában. A viszonylag nehéz anyagi feltételekkel gazdálkodó félcsaládok a közösségi szolgáltatások magas színvonala és bősége folytán magasabb életminőséget képesek elérni. A Wohnbauförderung kategóriái szerint a Miss Sargfabrik magasabb támogatással járó Wohnheimnek (lakóotthonnak) számít a lakóterületek és a közös funkciójú terek aránya miatt. (A közös terek az összes alapterületnek közel 20 százalékát teszik ki.)

A Miss Sargfabrik afféle kis intelligens faluként működik, amely mind szociálisan, mind gazdaságilag érzékenyen reagál a realitásokra. Fejlődése organikus, és ez a terven is meglatsszik. A ház mind struktúráisan, mind alaprajzilag és szerkezeti-
leg, lehetőség szerint, a leendő lakók igényei alapján alakult. Természetesen a tervezési folyamatra fordított idő és energia aránya így lényegesen meghaladta a megszokottat, de éppen ebből született meg az épület igazi értékei.

A lakásalaprajzok és metszetek furcsaságai korántsem formalisztikusak. A térkihasználás vélegtekig vitt racionalizálásán túl a megfogalmazott igényekből adódott az ötlet, hogy egyes lakásoknak a belső, intim magja legyen erősebb, míg másoknak a homlokzati felülete legyen nagyobb, nyitottabb. Másrészt a belmagasság problémájából indultak ki. A túl alacsony, nyomasztó, a kellemes, valamint a túl magas, terengős belmagasság fokozataiból, és ezek ésszerű változatosságából. A Sargfabrik 2,26-os és a dupla, 4,78 méteres belmagasságait érzékelve úgy ítélték, hogy a 4,78 méter túl sok. A Miss Sargfabrik metszetéből látszik, hogy a Sargfabrik dobozszerű, zárt rendszerét feloldva az utcai és udvari homlokzatok között a belmagasságot és a tereket addig variálták, míg egy hasznosabb és érdekesebb térstruktúra született meg. A belső terek, a kis alapterületű lakások,



A Miss Sargfabrik metszetei
Sections of Miss Sargfabrik

bennük a ferde padlójú közlekedőkkel afféle vitorlášhajó kajüte emlékeztetnek, – különösen a gyerekek számára – és izgalmas térhasznosításra ösztökélik a bentlakókat. Végeredményben a kis alapterületű telken a lehető legtöbb lakást sikerült elhelyezni amellet, hogy a lakások minősége lényegesen magasabb lett, mint a hasonló adottságok mellett megszokott megoldásokban.

A Miss Sargfabrikban a már említett számítógépes könyvtáron kívül közös, szabad funkciójú teret alakítottak ki a gyerekeknek és felnőtteknek játékhoz, vetítésekhez, összejövetelekhez konyhával, mosdóval. A földszinten pedig mosókonyha-száritó található. A nagy térigényű, magas technikai felszereltséget igénylő funkciókat tehát kivették a lakásokból, ezáltal növelték azok gazdaságosabb és ésszerűbb kihasználhatóságát.

A Miss Sargfabrikban is kellemes belső udvart építettek távol, benne tavirózsával, melyet a földszinti lakók kérésére ráccsal lefedtek, de ettől még izgalmasabb hatásúvá vált, mert a vízfelület felett lehet sétálni, közlekedni.

A történet végső tanulsága talán éppen ebből szűrhető le: boldergában, okosabban élni – nem feltétlenül pénzkérdés. A bemutatott házakban olcsó lakások épültek. Az igazi értéket ezekben az együttműködés, az egymás segítése, a közös gondolkodásból és egymás tiszteletéből fakadó döntés- és cselekvőképesség adja. Szerintem, amit ők itt megvalósítanak – túlzás nélkül állíthatom –, a boldogság és az életszeretet egyik titka.

Lakásbelső a Miss Sargfabrikban
Interiors of the flats in Miss Sargfabrik

