

SZABÓ ÁRPÁD DLA

SKANDINÁV FENNTARTHATÓ TÖMBÖK

Az 1990-es évektől kezdődően Nyugat-Európa több országában is előtérbe kerülnek az olyan típusú városmegújítási projektek, melyek a tömbök hagyományos értelemben vett funkcionális és épületszerkezeti megújítása mellett egyre inkább kritériumként kezelik az energiahatékonysági beavatkozásokat és a fenntarthatóság hármasságának (közösség, környezet, gazdaság) figyelembevételével a társadalmi, illetve a hosszú távú gazdasági fenntarthatóságot is (Beatley, 2003).

Ez a folyamat nagyrészt abból a felismerésből ered, hogy az európai városok épületállományában és épített környezetében felhalmozott érték és kulturális gazdagság megőrizendő. Városaink hatalmas mennyiségű erőforrás befektetése révén épültek fel, de ami talán még ennél is sokkal fontosabb, olyan komplex és összetett térbeli rendszereket hoztak létre, melyek mind ellenálló-képességük, mind változást, változtatást befogadni képes rugalmasságuk szempontjából értéket képviselnek.

Az érték azonban nem kizárólagosan a meglévő épületállomány, az abban megtalálható funkcionális helyiségek és az épületek által létrehozott külső terek sokasága, hiszen az újrahasznosítható erőforrásokat és azok hasznosítását egészen tág spektrumon is értelmezhetjük. Az újrahasznosítás jelentheti a tömbök épületállománya mellett a városi ellátórendszerek új struktúrákba való integrálását, a tömb helyzetéből adódó potenciális városi kapcsolatrendszer hasznosítását, de szélsőséges esetben akár az eredeti épületállomány egyes szerkezeteinek, építőanyagainak újrafelhasználását is. Ugyanakkor egy ilyen projekt városszerkezetbe, a meglévő társadalmi és szociális rendszerekbe való integrálásának elengedhetetlen feltétele a szociális, közösségi szempontok előtérbe helyezése, melynek módszertana akár esetről estre változhat.

Jelen tanulmány több, az elmúlt évtizedekben megvalósult európai tömbrehabilitáció példáján keresztül mutatja be, hogy a fenti kritériumok és értékek milyen módon jutnak érvényre Nyugat-Európa nagyvárosainak mai fejlesztéseiben.

HEDEBYGADE TÖMB, KOPPENHÁGA

A fenntarthatósági szempontokat is előtérbe helyező városi tömbfelújítások közül az egyik legismertebb a koppenhágai Hedebgade tömb átépítése, amely számunkra Budapest és Koppenhá-

94. oldal >

108. oldal >



ga hasonló tulajdonságai miatt különösen érdekes. Koppenhága Dánia városhálózatában hasonló szerepet tölt be, mint Budapest Magyarországon: Koppenhágában és agglomerációjában él a dán lakosság kb. 30 %-a kb. 1 200 000 ember, és a következő nagyváros Aarhus lakossága mindössze 240 ezer fő. Koppenhágában a 19. század végi iparfejlődésnek, és az annak következményeként kialakult lakosságszám növekedésnek az eredményeképpen a budapestihez hasonló, sűrűn beépített városi tömbök jöttek létre, a tömbök területi és magassági léptéke szintre teljesen megegyezik a budapestiekkel. A 19. század legvégére kialakult tömbökben kezdetben az utcafrontra emelt egy-két szintes házak épültek fel, melyeket a telkek belseje felé L vagy U alakban továbbépített hátsószárnyak megvalósulása követett, míg legvégül kialakult a telekhatárokon tűzfalakat képző, keretes beépítésű házak szövete. Ahogy Koppenhága lakossága növekedett a lakóházak szintszámai is folyamatosan nőttek, majd a század végére elérték az 5-8 szint magasságot, aminek eredményeképpen a budapestihez hasonlóan néhol sötét és szellőtlen belső udvarok jöttek létre. (Medgyasszay, 2001)

A Vesterbro negyedben található Hedebygade tömb épületeinek legtöbbszörét az 1880-as években építették, elsősorban munkáslakásokként. Ebben a negyedben az 1980-as évekig nem végeztek el olyan mértékű bontásokat, melyek az eredeti tömbstruktúrát felszámolták volna, sokkal inkább az udvarok kibontása és egy-egy rosszabb állapotú ház elbontása volt jellemző. A jelenleg 18 lakóépületből álló, nagy, elnyújtott udvar köré szerveződő tömb megújítását a fenti elvek szerint az 1970-es évek elején határozták el, és a tömbbelsőben található épületszárnyakat 1972-ben le is bontották. Koppenhága városa a Vesterbro negyed egészére 1989-ben fogadta el azt az akciótervet, mely a tömbök megújítását már ökológiai és szociális szempontok figyelembevételével képzelte el. A tömböt 1991-ben védelem alá helyezték és 1993-ban az önkormányzat által készített rendezési terv már mint az egész kerületre érvényes, nagyobb városrehabilitációs terv egy elemeként említi, és hangsúlyozza a szociális kohézió fontosságát. A tömb végső terveit 1996-ban készítette el a városi tulajdonban lévő SBS városrehabilitációs projekt cég. Ebben az időszakban Dániában állami szinten is előtérbe kerültek a környezetvédelmi, energiatakarékossági megfontolások, így a rehabilitációs tervek már kiemelten kezelték az ökológiai szempontokat és a fejlesztés országos jelentőségű mintaprojektté válhatott. A projektet a Lakásépítési Minisztérium 5 millió euróval támogatta, a minisztérium és a város közös projektjeként valósult meg. A projekt teljes költségvetése 31 millió Euró volt, az építkezések 2004-ig teljes egészében be is fejeződtek. >1<

A 0,9 hektáros, átlagos méretű városi tömb területén elsősorban lakóépületek voltak megtalálhatók, összesen 350 lakással. A lakások tulajdonviszonyai változatos képet mutattak, hiszen a területen voltak lakásszövetkezeti bérlemények, privát bérlemények és saját tulajdonú lakások is, és ez a felújítások után sem változott. A tömb 18 épületéből a projekt során 9-et újítottak fel, illetve építettek át, aminek eredményeképpen ezekben az épületekben a lakások száma 150-ről 115-re, míg a bentlakók száma 600-ról 430-ra csökkent.

A tömb ökológikus szemléletű felújításának részeként 12, energiatakarékosságot segítő projektet dolgoztak ki, melyek közül 11-et meg is valósítottak. Ezek kettő kivételével egy-egy épülethez kötődtek és több érdekes technikai megoldást is tartalmaztak; a napfény épület belsejébe vezetése egy tükör (heliosztát) segítségével; a belső levegő növényeken és gyökérszónákon keresztül való megtisztítása; napelemek építészeti is megkomponált elhelyezése. Több épület délre és belső udvarra néző homlokzati falán, a konyhák és erkélyek elé könnyűszerkezetes épületrészek kerültek, melyek egyrészt a lakóterek komfortfokozatát növelték, másrészt a lakások passzív energia nyereségéhez járultak hozzá, így csökkentve a fűtési költségeket. Az új üveghomlokzatok felületére napelemek kerültek. A rehabilitáció során minden lakás egyedi hő-, víz és elektromos energiafogyasztás mérést kapott. Összességében ezeknek a beavatkozásoknak az eredményeként az egyes épületek energiafelhasználása jelentősen csökkent, bár bizonyos hatékonysági mutatók elmaradtak a várt eredménytől. A fűtési melegvíz előállítási költségek 50-60%-kal, az elektromos energia felhasználás pedig 20-40%-kal csökkent. Bár az épületek átalakításánál elsődleges szempont az energiahatékonyság növelése volt, az épületek egy része új építészeti karaktert is a hozzáépítések miatt (COST, 2002; Kildsgaard, Fossum, Mannke, Augustin, 2007).

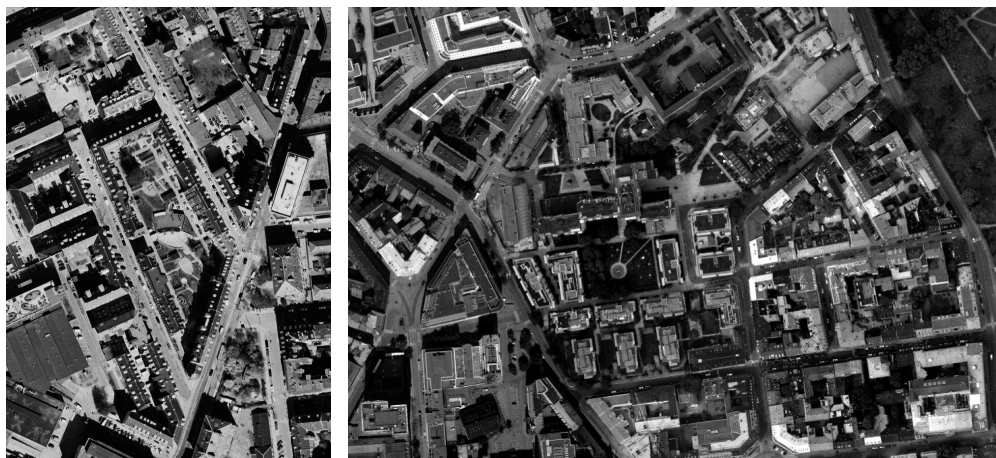
A projekt egésze szempontjából nagy jelentősége volt a szociális, társadalmi vonatkozású beavatkozások is. A belső udvarokat közös használatúvá alakították át, elsősorban közös zöldterületek létrehozásával. Itt oldották meg az esővíz nyílt rendszerű kezelését, illetve a szemét és komposztálható hulladék szelektív gyűjtését. Az udvarban helyet biztosítottak a kerékpárok elhelyezésének, ami Koppenhágában szinte a legfontosabb közlekedési eszköz. Az udvar területén közösségi ház épült, ahol egy közös használatú helyiséget, hozzátartozó konyhát és közös mosóhelyiséget alakítottak ki.

A tömb felújítása jelentős eredményeket hozott, de a projekt mindvégig nem tudta levetkőzni a felülről irányított jellegét. A helyi közösséget nem vonták be kellő hatékonysággal, és bár a lakók ökotudatossága jelentősen javult, többen panaszkodtak a felújítással kapcsolatos információhiányra és véleményük figyelembe nem vételére. Több lakó inkább a dán nemzeti ipar technológiai fejlesztéseinek egy bemutató terepeként tekint a projektekre. Ez a kritika amiatt is különösen érdekes, mert Vesterbro negyedének egészén belül a Hedebygade tömb kiválasztásának egyik szempontja pont az volt, hogy a tömb lakói nyitottságot és érdeklődést mutattak az ökológikus felújítási projekt iránt. Az információhiány, a projekt viszonylag hosszú időre való elhúzódása és az alulról jövő kezdeményezések teljes figyelmen kívül hagyásának eredményeképpen a felújítás szociális hatásai jelentősen elmaradtak a várttól (COST, 2002). Ez a tény, ha ebben az esetben nem is, de általában akár komolyan veszélyeztetheti a felújítás eredményeinek hosszú távú fennmaradását a tulajdonosi szemlélet kialakulásának elmaradása miatt, így mindenképpen elgondolkodtató.

PILESTREDET PARK, OSLO

Egy teljesen más megközelítést alkalmazott Norvégiában Oslo városa a Pilestredet Park tömbjének megújítása során. A városban található park területén 1883-tól a Rikshospitalet Egyetemi Kórház működött, mely kiemelten jó városközponti helyszínről 2000 májusában egy külső, kórház számára alkalmasabb területre, a Gaustad negyedbe költözött. A 70 000 m²-es terület a Nemzeti Építési és Földtulajdon Kezelő Igazgatóság (Statsbygg) kezelésébe került. A Statsbygg dolgozta ki a terület fejlesztési koncepcióját, melynek megvalósításába az üzleti szektort is bevonta, így a beruházást a Pilestredet Park Boligutbygning ANS ingatlanfejlesztő projektársaság bonyolította, mely a fővállalkozói szerepet is betöltötte. A projektben a Skanska Norway AS mint beruházó projekt menedzser vett részt és a környezetvédelmi szempontok teljesüléséért is ők feleltek (Statsbygg, 2009). >2<

A terület beépítési koncepciójának kialakítására 1991-ben építészeti tervpályázatot rendeztek, de az ezen alapuló, környezetvédelmi szempontokat is figyelembe vevő, végleges rendezési tervet csak 1997-98-ban fogadták el. Az első lakók 2003-ban költözhetek be a területre, melyet hivatalosan 2006-ban nyitottak meg, míg az utolsó lakások 2007-re készültek el. Az építészeti terveket két norvég építésziroda, a fenntarthatósági projektjeiről korábban is ismertté vált Arkitektkontoret GASA és a Lund & Slaatto Arkitekter készítette. >3<





A hét hektáros területen elsősorban lakófunkciók valósultak meg, de a terület életképességének és városba való integrálódásának zálogaként elhelyezésre kerültek még irodák, munkahelyek, egy óvoda, az egyik nagyobb lakóépület alsóbb szintjein az Oslo University College felsőoktatási intézmény egy kihelyezett tagozata, és az új beépítésbe integrálva itt maradt az egykori kórház nőgyógyászati klinikája is. A fejlesztés eredményeképpen a területen 1380 lakóegység épült fel az egyéb kiegészítő funkciók mellett, ami viszonylag magas, 197 lakás/hektáros lakósűrűséget eredményezett.

A kórház épületeinek bontását 2000-ben kezdték el a szigorú környezetvédelmi szempontok figyelembevételével, a bontott építőanyagokat 90%-ban a helyszínen újrahasznosították, az épületek építésénél felhasználták. Az egykori kórházi zöldfelületi állományának, jelentősebb fáinak nagy részét és az 1930-as években épült közmű- és betegszállító alagútrendszerét is megtartották, ez a későbbi beépítés közműalagútjaként működik és a központi fűtőüzem is ezen keresztül látja el az egyes épületeket hőenergiával. Az épületek épületszerkezeti és épületgépészeti kialakításánál olyan megoldásokat alkalmaztak, melyek a nemzeti szabványnál lényegesen szigorúbbak. A lakások benapozása különösen nagy hangsúlyt kapott. A falakra 25 cm, a tetőkre 35 cm hőszigetelés került. A lakások friss levegő ellátását hővisszanyerővel ellátott szellőzés biztosítja. Cél volt a lakossági vízhasználat és a keletkező hulladék csökkentése is, ezért a lakásokat szelektív hulladékgyűjtő rendszerrel látták el, a zöld hulladék közös, központi komposztálóba kerül, a keletkező humuszt pedig a telep területén hasznosítják.

Az általánosan használt zöldtetők vízmegtartó szerepüknel fogva jelentősen csökkentik az elvezetendő felszíni vizek mennyiségét, ugyanakkor a tetők hőtároló képességét is növelik. A felszíni vizeket szabadon kialakított vízmedencékbe gyűjtik. Cél volt a megmaradó zöldfelületi elemek integrálásával egy zöld, parkszerű környezet kialakítása, ahol az épületeket minőségi zöld sávok választják el egymástól. Ezen zöldfelületek klimatikus szerepét is figyelembe vették a tervezés során.

A beruházás kiemelt szempontja volt a városközpontozó közelség kihasználása, mely a szokatlanul magas beépítési mutatókat is indokolni tudta. A telep kialakításában a tömegközlekedéshez való kapcsolódás és a lágy mobilitási formák elősegítése kapott prioritást: buszmegállókat és egy villamosmegállót helyeztek át a telep közelébe. Egy vizsgálat szerint a Pilesteredet Parkból induló közlekedési utak 80%-ában a lakók a tömegközlekedést vagy a kerékpárt részesítik előnyben. A telepen belül a gyalogos és kerékpáros közlekedés élvez elsőbbséget, lakásonként átlagosan 2,5 kerékpártároló hely biztosított, nagy része beltéri, fogasos kerékpártároló rendszerben (Kildsgaard, Fossum, Mannke, Augustin, 2007; Szabó, 2011).

A Pilesteredet Park bizonyos jellemzőit tekintve egy önkormányzati, állami szereplők által kontrollált ingatlanberuházási projekt, mégis érdemes a tanulságait értékelni, mert az egykori városi struktúrákat érzékenyen és átértelmezve hasznosítja újra. A korábbi kórház zárt területének térbeli egységét megtartja – a kórház eredeti bejáratait, kapuépítményét hasznosítja – , ugyanakkor átjárhatóvá, transzparenssé teszi, így biztosítva a fejlesztési területen megvalósult közfunkciók elérhetőségét. A meglévő külső közműhálózati kapacitásokat kihasználja, míg az egykori közműalagutak hasznosítása révén a régi „közműveket” a területen belül is újrahasznosítja. A tömb újonnan beköltöző lakóinak szociális szempontjai és igényeik kielégítése pedig a városi környezetbe való integrálás révén teljesülnek.

AUGUSTENBORG ECO-CITY, MALMÖ

Nem tartozik a klasszikus városi tömbrehabilitációk körébe, mégis szociális aspektusai miatt érdemes megemlíteni a malmői Ekostaden, Augustenborg negyed megújítását. Az Augustenborg-i lakótelep 1948 és 52 között épült fel és modern építészeti elvei miatt sokáig nagy szakmai és társadalmi elismerés övezte. A 90-es évek végére azonban a telep a karbantartások elmaradása következtében teljesen elhanyagolt állapotba került, az eredeti, középosztálybeli lakosság elköltözött, szociális problémák is megjelentek. Ezt tetézte, hogy a városrész csatornahálózatának túlterheltsége miatt a rendszeres kiöntések is komoly károkat okoztak. >4<

Az 1998-ban elindított rehabilitációs program a szociális, ökológiai és gazdasági fenntarthatóságot is szem előtt tartotta. Ennek részeként a lakótelep Malmö városa által kezdeményezett rehabilitációs terve egy participációs folyamat eredményeként alakult ki, amelyben a helyi, kb. 3200 fős lakosság ötöde vett részt, akik nem csak tájékoztak a tervekről, hanem környezettudatosabban is kezdtek élni a program hatására. Ennek a folyamatnak az eredményességét mutatja, hogy az esővízmeztartó rendszer megtervezésében egy lelkes helyi szakértő is komoly szerepet kaphatott.

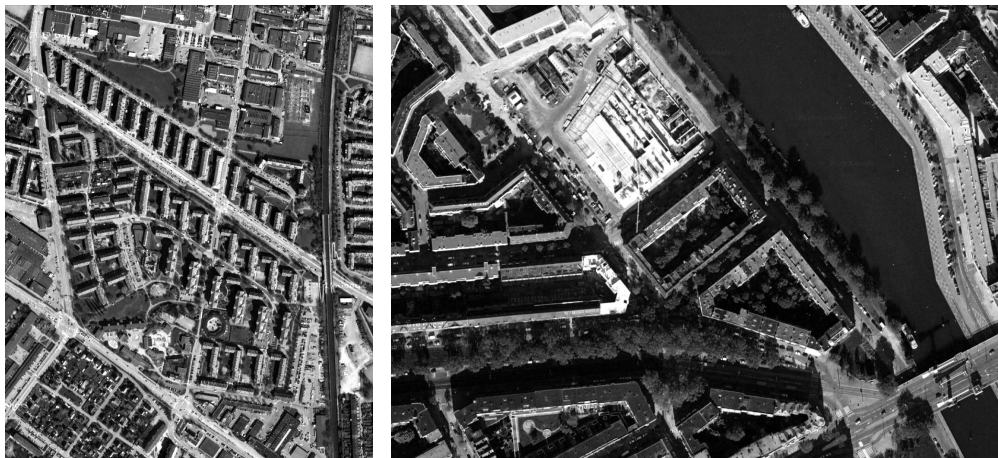
A program legelső elemeként egy teljesen új és komplex esővízelvezető rendszer került kiépítésre a teljes 33 hektáros területen. A rendszer zöldtetőkkel, tájépítésetileg megtervezett felszíni vízmeztartó és vízelvezető rendszerekkel a csapadék vizek több mint 70%-át tudja visszatartani. A zöldfelületek egy része ideiglenesen elárasztható csapadékvízzel, így lassítható a csapadékvíz csatornarendszerbe való jutása. Ez a beavatkozás nem csak a csapadék-vízvezetés problémáját orvosolta, hanem egy olyan új zöld- és közterületi rendszert hozott létre, mely a szabadidő eltöltésének minőségi igényeit is biztosítani tudta és a közterületek egyre intenzívebb használata révén a szociális kohézió felerősödéséhez vezetett.

Mivel a zöldtetőknek a vízmeztartó szerepük mellett hőszigetelési, hőtehetetlenségi szerepük is van, a területen megépült minden új funkció zöldtetőt kapott. A telep épületeinek 70-es évekbeli acéllemez burkolatát eltávolították, az épületek kiegészítő hőszigetelés beépítése után új vakolt homlokzatot kaptak, míg a tetőkön napelemeket és napkollektorokat helyeztek el. A projekt a gyalogos, kerékpáros közlekedést és a tömegközlekedést részesítette előnyben. A terület utcáin 30km/h sebességkorlátozást vezettek be, amit bizonyos lakóutcákban 15 km/h-ra szigorítottak. Itt jött létre Svédország első közös használatú elektromos-autó programja, melyben a „közös” autók a közeli szupermarket parkolójából vihetők el (Kildsgaard, Fossum, Mannke, Augustin, 2007; Szabó, 2011).

A rehabilitációs program eredményeképpen a telep energiahatékonysági mutatói jelentősen javultak, de talán nagyobb jelentőségű az, ahogy a telep fokozatos szociális lecsúszását sikerült visszafordítani. A lakosok újra magukénak kezdték érezni a telepet, megszűnt a vandalizmus és eltűntek a graffitik. A 2000-es évekre jelentősen csökkent a telepről való elvándorlás is, mely nagyban köszönhető a helyi közösségek sikeres ösztönzése révén létrejövő társadalmi kohézióknak.

WALLISBLOK, ROTTERDAM

A szociális szempontokat is előtérbe helyező felújítások egyik sikeres stratégiája a rotterdami „kluishuizen” program, melynek legfontosabb megvalósult példája a Spangen városrészben lévő Wallisblok felújítása. >4< Rotterdam Spangen városrésze a városközponttól nyugatra található, attól a Delfshaveni Csatorna vá-



>4< Malmö és >5< Rotterdam légifotója a bemutatott projektek környezetével

lasztja el. A terület a 20. század legelején épült ki és olyan emblemikus városépítészeti projektek találhatóak a területén, mint J. J. P. Oud eredetileg ideiglenesnek épült Kiefhoek lakónegyede, vagy a Michiel Brinkman által tervezett Justus van Effenstraat „függőfolyosós” lakótömb, mely 1921-re épült fel ma is jól működő közösségi folyosóival. Az 1990-es évek elejére azonban a terület egyre inkább szociális problémáiról vált ismertté. 1990-ben a városrész 9000 fős lakosságának 87%-a nem hollandiai születésű bevándorló volt, többségük török és marokkói. A terület az egész ország egyik legveszélyesebb lakókörnyezeteként volt számon tartva, ahol az utcákon is mindennaposak voltak az erőszakos cselekmények. Ebben a környezetben található a Wallisblok tömbje. >6<

Wallisblok az első megvalósult példája a rotterdami városrehabilitációs gyakorlatba azóta bekerült - és több más városban is alkalmazott - „kluishuizen” vagy DIY (do-it-yourself – csináld magad) házaknak. A városi önkormányzat rehabilitációs gyakorlata korábban kizárólag arra épült, hogy a leromlott állapotú lakások fenntartásának költségeit a lakástulajdonosoknak (lakásszövetkezetnek) kellett állniuk, akik erre törvényileg is kötelezhetőek voltak. Ha egy lakás állaga túlságosan leromlott, a helyi önkormányzatnak lehetősége volt arra, hogy a felújítási munkákat ő maga végeztesse el, de a számlát a tulajdonosnak kellett állnia. Ha azonban a tulajdonos ezt nem volt hajlandó (vagy képes) kifizetni, az önkormányzat megvásárolhatta az ingatlan, majd a felújítás után azt piaci áron értékesíthette. Ez a módszer lehetőséget biztosított a felújítások rentábilis megvalósítására, hiszen a törvényi keretek ilyen esetekben lehetővé tették, hogy az önkormányzat alacsony áron szerezzék meg az ingatlan tulajdonjogát. A környék rossz híre miatt a Wallisblok tömbje azonban már olyan leértékelődésen ment keresztül, hogy ez a módszer nem működött, hiszen reménytelennek tűnt beruházót, illetve későbbi vásárlókat találni (Zijlstra, Stolwijk, 2011).

Az 1990-es évek végén a tömbben található 96 kis méretű lakás közül hat kivételével mindet megvásárolta az önkormányzat, a kiköltöztetett lakóknak általában új lakhatást biztosítottak a város más részében. A felújítási programot ekkor nem indították el, a lakásokat bedeszkázták és üresen hagyták, ami tovább rontott a környék megítélésén. 2002-ben a Wallisblok-ot és környékét már városi krízisterületként (hotspot) tartották nyilván. (A város által megjelölt krízisterületek jellemzően azok a helyszínek, ahol az épületállomány minősége problematikus, és emellett a szociális problémák is akkumulálódnak: üres lakások, szegény lakók, prostitúció vagy éppen kábítószerhez kapcsolódó problémák.)

Az önkormányzat 2003-ban bízta meg a Hulshof Architekten építészirodát (építész Ineke Hulshof) és az Urbannerdam Projekt Menedzsment ügynökséget (képviselője a projektben Frans van Hulsten), hogy vizsgálják meg a tömb megújítási lehetőségeit. Először a tömb teljes lebontása is szóba került, hiszen az épületek olyan rossz műszaki állapotban voltak, hogy a teljes felújítás költsége megközelítette egy új lakótömb építésének költségeit. Ezt végül is amiatt vetették el, mert bár a költségekben nem volt számottevő különbség, az épületek megtartásával megőrizhetőek maradtak az épületek – az 1930-as években az Amszterdami Iskola stílusában épült – homlokzatai, és így a meglévő történeti karakterhez



>6< Wallisblok, Rotterdam - a tömb utcai képe

való érzelmi kötődés lehetősége is megmaradt. Az önkormányzat az építésszek és az ügynökség javaslatára végül is az alábbi stratégia mellett döntött:

- A tömb legfontosabb szerkezeti problémáinak kijavítását elvégeztette az önkormányzat: a közeli csatorna miatti magas talajvízszint és a szomszédos tömb épületeinek bontási munkái eredményeképpen az épületek eredeti facölöpei olyan mértékben megsüllyedtek, hogy jelentős beavatkozásokat kellett végrehajtani. Mivel ez hozzávetőlegesen 35 000 euró plusz költséget jelentett volna lakásonként, és ez már jelentősen veszélyeztette volna a konstrukció sikerességét, ezt teljes egészében az önkormányzat finanszírozta.
- Az egyes lakásokat egy jelképes, egy Eurós összegért olyan leendő lakók tulajdonjogába adták, akik vállalták:
 - hogy, a többi lakóval együtt egy lakásépítő társaságot hoznak létre;
 - az épület felújítására lakás-négyzetméterenként legalább 1000 Euró felújítási díjat befizetnek a közös felújítási alapba, de ezen felül a lakáson belüli magántulajdonú részek felújítását akár saját kezűleg is elvégezhetik;
 - vállalják, hogy közreműködnek egy olyan felújítási terv elkészítésében, ami maximálisan megfelel az építési előírásoknak és magas fokú fenntarthatóságra törekszik;
 - vállalják, hogy a felújítás után legalább két évig itt laknak és nem adják bérbé a lakásukat;
 - és elfogadják, hogy részt vesznek az önkormányzat által megbízott építész (Hulshof Architekten) és projekt menedzser ügynökség (Urbannerdam) által vezetett participációs tervezési folyamatban, melynek során döntenek a felújítás mértékéről, az egyes lakások alapterületi méretéről, elhelyezkedéséről és a lakások kialakításáról.

A lakások szinte ingyenes eladására azért volt feltétlenül szükség, mert az önkormányzatnak már nem volt más eszköze, hogy érdekessé és azon túl akár rentábilissá is tegye a projektet a későbbi lakók számára. Spangen területén nem is volt korábban jellemző a lakástulajdon, hiszen a városrész lakásainak 95%-a bérlemény. A lakások 2004 novemberében történt meghirdetése után több mint 400 érdeklődő jelentkezett, közülük választottak ki 33 olyan családot, melyek teljes egészében elfogadták a feltételeket. A résztvevők az itt maradó hat, már korábban is tulajdonosi jogokkal rendelkező és részben bevándorló családdal kiegészülve ezután alapították meg a lakásépítő társaságukat, melynek a „De Dichterlijke Vrijheid”, vagyis költői szabadság nevet adták (Hulshof, 2008; Zijlstra, Stolwijk, 2011).

Ezután kezdődött el az a tervezési folyamat, melynek eredményeképpen döntöttek az épületek műszaki beavatkozásairól, de a lakás alapterületek pontos, végső méretéről is. A folyamatot egyrészt a csoportdinamikában jártas ügynökség képviselői, másrészt a műszaki lehetőségeket kontrolláló építésszek vezették. A folyamat során a lakók részletes tájékoztatást kaptak a felújítás minden részletéről és külön munkacsoportokat is alakítottak.



>7< Wallisblok, Rotterdam - a tömb belső udvara, a kertek felől

Az építkezésért felelős munkacsoport tagjai szorosan együttműködtek az építészekkel, így bizonyos tekintetben ők is szakértökké váltak. Mások a legjobb banki finanszírozási lehetőségek után kutattak, míg volt olyan munkacsoport, mely egyszerűen a belső udvar megtisztítását kezdte el (az udvar előtte részben le volt betonozva).

Végül az átépítés során az utcai homlokzatokat teljesen rehabilitálták, az udvari homlokzatokat teljesen lebontották, ezzel megnövelve a lakások alapterületét, és megteremtve egy új, szabadabban formált és nyitottabb homlokzatkialakítás lehetőségét is. Az új, udvari fal korszerűen hőszigetelt szerkezetekkel épült újjá, de a tető is kiegészítő hőszigetelést kapott. Az épületek nagy részének a megőrzése mind a keletkező hulladék, mind a beépítendő, új anyagok mennyiségét csökkentette.

A lakók kiválasztásakor még az sem volt véglegesítve, hogy melyik lakó melyik házrészét kapja és mekkorák lesznek az egyes lakások. Az egységes külső burkon belül változatos méretű lakásokat létrehozó lakásösszetétel – 39 teljesen különböző méretű lakás 55 m²-től 200 m²-ig – is a közös participációs tervezési folyamat eredményeképpen jött létre. A többen dolgozó-lakó egységek, kislakások, sorházi lakások és tetőtéri lakások is kialakultak. A lakások többségéhez saját kertrész is tartozik, míg a tetőtéri lakásokhoz tetőterasz kapcsolódik. Az udvar középső részén egy közös használatú kertet alakítottak ki. A lakók és az építészek szerencsés együttműködésének eredményeképpen egy építészetiileg is nagyon magas minőségű épített környezet jött létre egyedi lakásbelsőikkel és egy zöld belső udvarral. >7< >8<

A Wallisblok felújítása hatalmas szakmai sikert aratott, több rangos díjban – Job Dura Díj, World Habitat Award, Holland Nemzeti Épületfelújítások Innovációs Díja – is részesült. Fontos azonban rögzíteni, hogy a rehabilitáció csak jelentős önkormányzati anyagi ráfordítás révén tudott megvalósulni. Az önkormányzat költségei elérték a 4,7 millió Euro-t, aminek jelentős részét, 79%-át a lakások tulajdonjogának megszerzésére kellett fordítani, míg a maradék összeget a szükséges szerkezeti beavatkozások finanszírozása tette ki. A felújítás teljes költsége – az önkormányzati ráfordítás nélkül – elérte az 5 millió Euro-t, ami megoszlott a 39 lakástulajdonos között. A költségek egy részét (homlokzatfelújítás) a lakásterület arányában osztották fel, míg más költségeket (közös kert kialakítás) egyenlő részekre osztották szét a lakók között.

A rendelkezésre álló statisztikai adatok azonban egy érdekes jelenségre hívták fel a figyelmet (Boonstra, 2008): a felújítás után beköltöző új tulajdonosok felnőtt lakosságának nagy része értelmiségi (10 mérnök, 5 politikus, 7 művész, 4 építész, 5 építőiparban foglalkoztatott, 4 tanár, 6 szociális intézményekben dolgozó, 4 kommunikációs szakember, 6 adminisztráció területén dolgozik), de jellemzően magas jövedelmű szociális osztályból kerül ki. A lakások több mint 80%-ába egy, két vagy három fő költözött (Boonstra, 2008). Az eredeti elképzelésben szereplő „csináld-magad” lehetőséggel csak kevesen, főleg a korábban is tulajdonos családok éltek.

A Wallisblok rehabilitáció így tulajdonképpen egy dzsentrifikációs folyamattá vált, melyet a vonatkozó íráskorban a dzsentrifikációból és akupunktúrából létrehozott szóösszetétellel „Gentripuncture”-nek neveznek.



>8< Wallisblok, Rotterdam - a tömb belső udvara, a kertek felől

A dzsentrifikáció és a „Gentripuncture” közötti különbség a beavatkozás mértékében és módjában van. A „Gentripuncture” térben korlátozottabb területen fejt ki hatását, és elsődleges eszköze a lehetőségek felkínálása és nem a fejlesztések anyagi támogatása (bár a Wallisblokkban jelentős anyagi kötelezettségeket vállalt az önkormányzat is!). Ugyanakkor az is jelentős különbség, hogy ebben a folyamatban nem cél a teljes terület szociális összetételének cseréje, inkább csak a pontszerű beavatkozás révén a területi társadalmi összetétel gazdagítása. A „Gentripuncture” csak akkor tud működni, ha az új lakók száma eléri azt a kritikus számot, aminek eredményeképpen erős közösségként a terület megújulását elindíthatják (kb. 20 lakás), de az erősen participációra épülő folyamat résztvevőinek csoportdinamikai okokból is van felső határa (kb. 40 tulajdonos). A Spangen negyed teljes dzsentrifikációja a terület státusza miatt sem valószínű, de a projekt hatására mégis több felújítás is elkezdődött a környező területeken, többek között éttermek, kávézók nyíltak (Zijlstra, Stolwijk, 2011).

Mindezeket túl a Wallisblokk felújításának a folyamatában kidolgozott módszertan talán legnagyobb pozitívuma az a szociális hatás, melynek eredményeképpen a résztvevők között szoros emberi kapcsolatok alakultak ki és közösen egyértelmű hajlandóságot mutatnak arra, hogy a környezetük minőségét javítsák. A program nem csak a terület szociális összetételének megváltozására volt hatással, hanem a közvetlen környék és Spangen megítélése is megváltozott.

A Wallisblokk felújítása olyan sikeres lett, hogy azóta Rotterdam városa külön programot indított a „klushuizen” felújításoknak. 2010-ig a program keretein belül 450 lakás alakult át, majdnem 200 magántulajdonú, de felújított lakássá a város három szociális problémák által is sújtott negyedében: Spangen-ben, Feijenoord-ban és Charlois-ban. A lakások majdnem 60%-a közösségi projektként valósult meg, a többi egyedi lakásként. Több későbbi projektben azonban – a program sikeréből adódóan – már nem adták teljesen ingyen a lakásokat, hanem átlagosan 10 000 Eurós díjat kellett fizetnie a leendő lakóknak (Zijlstra, Stolwijk, 2011).

A városi tömbök ökológikus szemléletű megújításának még nincs egységes szempontrendszer, de amint a fenti projektek tanulsága is mutatja, a meglévő épületállomány és az ahhoz kötődő szociális hálózatok és nem utolsósorban a meglévő lakosság projektbe való bevonása alapvetően meghatározza a fejlesztés hosszú távú sikerét. A közösségek tulajdonosi szemléletének kialakulása nélkül egyetlen ökológiailag hatékony projekt sem lehet sikeres, így ezt elsődleges prioritásként kell kezelni a tömb hosszú távú fenntarthatósága érdekében.

IRODALOMJEGYZÉK

- Timothy Beatley, „Planning for Sustainability in European Cities: A Review of Practices in Leading Cities” (2003), in: Stephen M. Wheeler, Timothy Beatley: *The Sustainable Urban Design Reader*, Routledge; London – New York, 2009, pp: 330-339
- Medgyasszay Péter: Dán gyakorlat a fenntartható fejlődésért in: *Magyar Építőművészet*, 2001/4, oldalszám
- World Habitat Awards, Twelve Urban Ecology Projects in Hedebygade, Finalist 2004, World Habitat Awards, 2004 (www.worldhabitatawards.org)
- COST Action C8, Case study: Urban Ecological Renewal of the Hedebygade Block (<http://www.cardiff.ac.uk/archi/programmes/cost8>)
- Ivana Kildsgaard, Tor Fossum, Franziska Mannke, Shirley-Ann Augustin: *Guide to Sustainable Construction in the North Sea Region and its Surroundings*; Interreg III: LifeSTYLE, Sustainable Technologies for Your Local Environment - report; 2007
- Statsbygg: *Pilestredet Park – a tale of sustainable urban development*; Statsbygg, Oslo, 2009 (www.statsbygg.no)
- European Green Cities Network (EGCN): *Hedebygade - Residents' influence on resource saving solutions* - www.europeangreencities.com
- Daan Bakker, Allard Jolles, Michelle Provoost, Cor Wagenaar (szerk): *Architecture in the Netherlands, Yearbook 2007/08*; NAi Uitgevers, Rotterdam, 2008
- Sake Zijlstra, Giselle Stolwijk: *Participation in collectively sold private renovations*, 2011, Conference paper
- Esther Boonstra, Stadnetwerk: *Evaluatierapport Wallisblokk Experiment*; SEV, Rotterdam, 2008, (www.sev.nl)
- World Habitat Awards, De Dichterlijke vrijheid (DDV) Finalist 2008, World Habitat Awards, 2008 (www.worldhabitatawards.org)
- Ineke Hulshof: *De Dichterlijke Vrijheid, Poetic Freedom*; 44th ISOCARP Congress, Conference paper, 2008 (www.isocarp.net)
- Szabó Árpád: *Városiasság és Fenntarthatóság, egyetemi füzet*; BME, Urbanisztika Tanszék, Budapest, 2011