

Lakásépítés: minőség kontra profit



Szeifried Adél moderátor; Alföldi György, Karikás György, Perényi Tamás, Borsi László, Illy Péter, Varjasné Székely Éva

Az építészet és az építés minősége volt a témája a hetedik Lakásvásárhoz kapcsolódó szakmai konferenciának. Sokáig kellett volna keresgélni, hogy a mai hektikus időkben ennél aktuálisabb témát találjunk. A szakmai résztvevők véleményéről számolunk be az alábbiakban.

Napjainkban, amikor ritka az olyan fejlesztés, ahol nemcsak a szigorú minimumot építik be, amikor az anyagokat, a tervezési fázisokat egész egyszerűen kihagyják vagy kispórolják, és amikor sokszor élethetetlen, lehetetlen alaprajzú lakások készülnek pusztán azért, hogy minél többet bele lehessen zsúfolni egy szintre és egy lakóházba, kevés az aktuálisabb téma.

Az építető rendel, az építész pedig vagy kihozza a „rendelt ételt”, vagy se perc alatt megválnak tőle. Vagy mégsem ennyire egyszerű ez? A hatóságok szabályoznak, egyesek szerint túl, mások szerint még így sem eléggé.

Jelenleg az építésügyet száznál is több jogszabály próbálja megfelelő mederbe terelni, és ha a minőség ezzel a ténnyel egyenes arányban állna, akkor a probléma fel sem merülne – adta meg a konferencia alaphangját *Bedő Katalin* építészhatalos szakértő, az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal munkatársa. Persze a helyzet nyilván nem ez, a legnagyobb problémát pedig az jelenti, hogy az építésügyi hatóság nem országos, hanem megyei önkormányzati szinten működik, amíg tehát a szakembernek a jegyző és a helyi képviselő-testület a munkáltatója, addig féltő, hogy olyan vizsaszasságok fölött, mint például jogerős építési engedély megsemmisítése, könnyedén átsiklanak a hivatalok. Így aztán különösen fontos lenne, hogy a kormányzati szervként működő lakáshivatal ne csak formális, de valóságos felügyeletet is tudjon gyakorolni építési ügyekben, hogy irányítási, ellenőrzési, képzési joggal rendelkezzen.

Az építészeti minőséget azonban nehéz számon kérni akkor, ha az építési munkát sokszor kivitelezési terv nélkül, 1:100-as terv alapján végzik el. Az építésfelügyeletet ma országosan 20-22 ember végzi, tehát gyakorlatilag megyéenként egy ember, ami nonszensz, ahhoz, hogy az építők és építetők „megfelelő fenye-

getettséget érezzenek”, legalább 170 ember kellene. Ma a problémás ügyekben az egyetlen eszköz az, ha az ember bírósághoz fordul, de ezt a legtöbb lakó nem vállalja az érthető morális és időbeli hercehurca miatt, ezért aztán külön nagy az OLÉH felelőssége.

Egy dolog persze a minőség, és egy másik az épületek esztétikája, ami még ingoványosabb terület. A középszerű épületek érthető módon nem váltanak ki felháborodást senkiből, csak a nagyon jók vagy nagyon rosszak, de a határok itt is összerosódnak. A tervtanács véleményére alapozva az építésügyi hatóság elutasíthat ugyan egy tervet, de kérdés, hogy hogyan lehet bevonni az esztétika kérdését az engedélyezési eljárásba, lévén szubjektív terület. (És persze a piac is éppen annyira felelős a minőségért, mint a hatóságok.)

Alföldi György építész, a Rév 8 Rt. vezérigazgatója úgy látja, a különböző tervtanácsoknak, zsűriknek az az érdekük, hogy a vá-

rosképbe való illeszkedést tartsák szemük előtt, és ez kétségtelenül nem kedvez a kiugró alkotásoknak, a zseninek, viszont újratermeli a középzszerűséget. Az építészeti elit és a piacon dolgozó szakma értékítélete között nincs híd, kapcsolódási pont szerinte. Ha megnézzük az építészeti minőséget az előző századfordulón, akkor sem volt jobb, mint most, akkor is voltak kiugró teljesítmények (pl. a Gerlőczy Ház a Párizsi utcában), de a nagy tömeg egy átlagos színvonalat képviselt. Alföldi hangsúlyozta, minden társadalomban a kormányzatnak, a kerületeknek és a fővárosnak van óriási szerepe, hogy pályázaton kiválasztott, jó építész által megálmodott jó épületek megvalósulását segítsék. Nálunk hihetetlenül bürokratikus az egész engedélyezési rendszer, Angliában ellenben összesen egy, két A4-es lapból álló tervet kell beadni az önkormányzathoz, minden egyéb a független szervezetekre tartozik, tehát gyorsabban halad az építési engedély megadása is. Szerinte egyébként az is megoldás lenne, ha a jobb anyagot, igényesebb technológiákat felhasználó lakásépítőknek a hatóságok több szabadságot adnának, például azt, hogy a legfelső szint fölé egy lakás erejéig még egy szintet húzhasanak, akár úgy, hogy ezáltal elvész az egyseges a párkánymagasság.

Perényi Tamás építész, a Műszaki Egyetem lakóépület-tervezési tanszékének vezetője szerint sokszor elkieserítők az építészek zsűri elé kerülő tervek. Pedig mára az építészeknek, aki egyedül maradt tehetségével, és semmiféle szerveződéssel, csoportszellem vagy irányzat nem védi meg, óriási a felelőssége. A múlt század első felében, 1920–40 között az építész még betagozódott abba a folyamatba, mely átvezetett a historizáló stílusból a modernizmusba, s amelynek eredményeként létrejött a mai Újlipótváros 400 új épülettel és 150 különböző építész munkájával. Ma Perényi szerint a magasabb funkcionalitás ellenére az építészek mégsem érzik személyes ügyüknek az épületeket, így azok nem is tudnak környezetük szerzőivé válni.

Dr. Bánky Tamás, az ÉMI Kht. tudományos



igazgatója szerint is kritikus helyzetben van ma az építési minőség, a rendszer úgy van megcsinálva, hogy a pályázaton nyertes cégek csak alulteljesítésre képesek. A beépített termékek kétes eredetűek, a munkaerő gyakran feketén alkalmazott, szakképzetlen, így örvendetes az OLÉH kezdeményezése az egységes minősítőrendszer létrehozásának tekintetében. Az ÉMI által kidolgozott rendszer EU-konform, ugyanakkor minden tekintetben alkalmazkodik a hazai építőipar szerkezetéhez és kiteljesíthető az építési vállalkozók teljes körére. A minősítésre való jelentkezés önkéntes, fantomcégek nem kerülhetnek be a rendszerbe. Egy-egy cég különböző munkákra kérheti a minősítését, a kérelmezés feltétele három magyarországi referenciamunka megléte.

A konferenciát követő kerekasztal-beszélgetés fő témája az volt, elvész-e a profit az építési minőséggel.

Erre a kérdésre *Illy Péter*, az AL Holding vezérigazgatója egyértelmű igennel felelt, *Varjasné Székely Éva* MALOSZ-elnök, egyben a Quadrát Kft. ügyvezetője viszont úgy válaszolt, nem veszhet el, mert a vállalkozónak hosszú távon kell gondolkodnia, és ez a minő-

ség rovására semmi esetre sem mehet. Perényi Tamás viszont úgy véli, ezt a kérdést ki lehetne küszöbölni oly módon, hogy a lakók például a szerződéshez nemcsak belső műszaki leírást kapnak, hanem külsőt is, amelyben világosan rögzítve lenne, hogy kőburkolat van-e a ház homlokzatán vagy csak egyszerű vakolat, így ezt utólag már nem lehetne kispórolni. Ha ugyanis e kérdés tisztázása a lakókkal való szerződéskötés után jön létre, akkor nyilván a beruházónak a minél kisebb anyagi befektetés az érdeke.

Bálint Imre építész, a Budapesti Építészakadéma elnöke szerint ma Magyarországon az építészeti minőséget sajnos egyértelműen a beruházás helyszíne határozza meg: a presztízhelyeken lévő házakból nem kell a lakásépítőnek kispórolnia a minőségi burkolatokat, nyílászárókat és anyagokat, mert a telek miatt itt már eleve olyan magas áron számítják a négyzetmétereket, hogy belefér a „pazarlás” a keretbe. Ám egy józsefvárosi vagy rossz helyen lévő, kültelki építkezésnél fel sem merül a minőségi anyagok beépítése, a fantáziadúsabb alaprajzok vagy a nagyobb lakások tervezésének kérdése, ide ugyanis már eleve azok a ve-

vők jönnek, akik ezt nem engedhetik meg maguknak. Így sajnos eleve hely szerint szegmenyződik a minőség kérdése. *Alföldi György*, aki egyszerre építész és beruházó is, elismeri, hogy valóban fogják az építész kezét, de mint beruházó azt mondja, még ennél is sokkal jobban kellene fogni valamiféle egységes rendszer érdekében.

Perényi Tamás viszont azt a véleményt képviseli, művészileg-építészeti szempontból nincs az építész megkötve, csak annyiban, hogy szigorú keretfeltételeket támasztanak vele szemben, de egy jó építész azon belül is megvalósíthatja elképzelését, ráadásul úgy, hogy ne kelljen elvtelen kompromisszumokat kötnie. A probléma inkább abban van, hogy a különböző tervek (gépészeti, statikus, stb.) összeegyeztetésére nincs idő, és ezért születnek ma gyakran rosszabb tervek, mint mondjuk húsz évvel ezelőtt, az „átkosban”.

Karikás György, az ÉMI vezérigazgatója szerint amikor az írászta mellett kivitelezési vagy egyéb tervet készít a beruházó, arra is gondolnia kellene, hogy mindezt hogyan lehet megvalósítani majd sárban és esőben.

KOZÁR ALEXANDRA