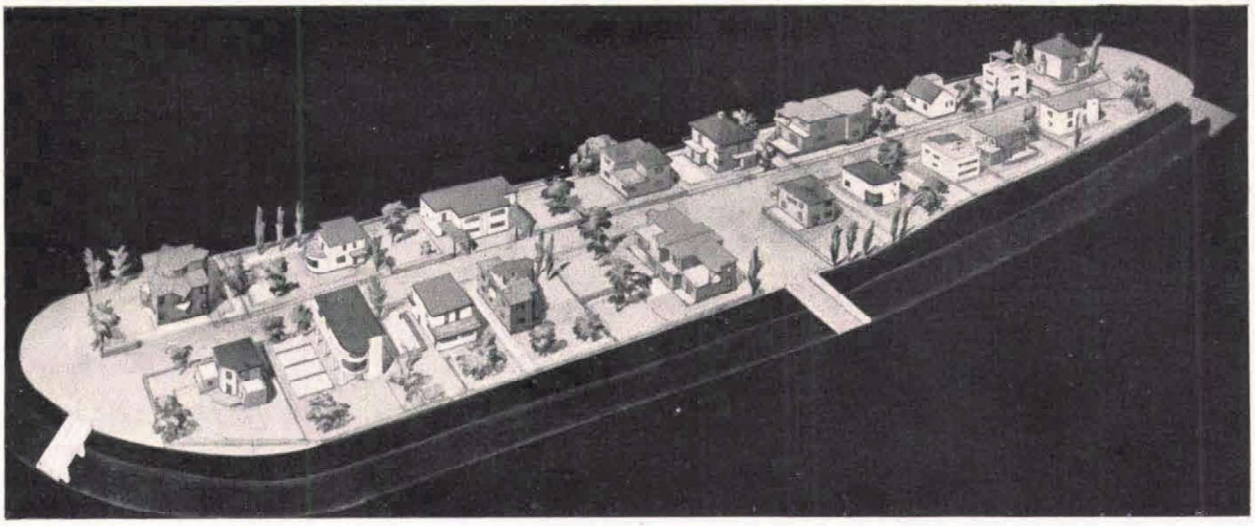
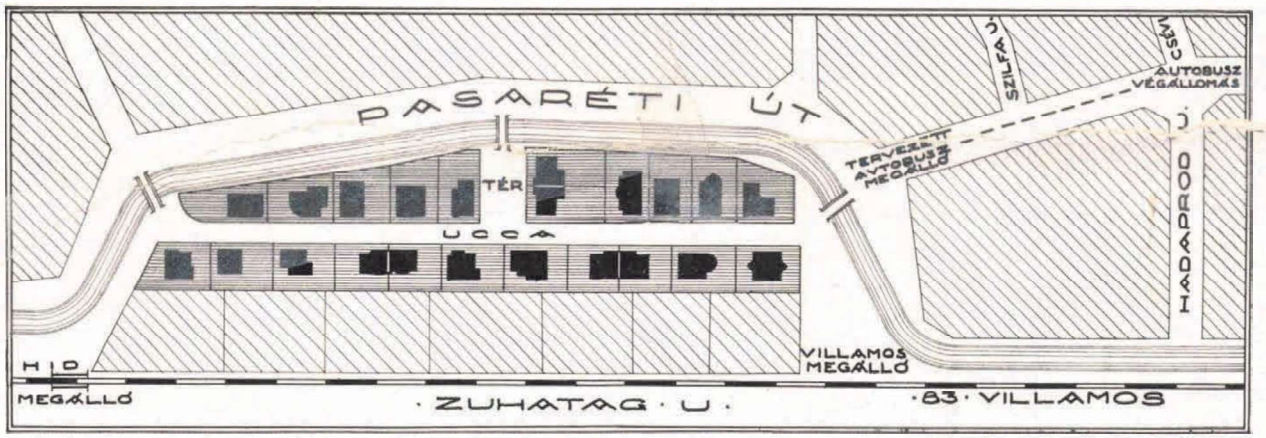


A PASARÉTI-UTI KISLAKÁSOS TELEP

1931 év kezdetén a Magyar Mérnök és Építészegylet mű- és középítési szakosztálya városrendezési értekezletet rendezett, amelynek keretében az előadóknak egész sora reá mutatott a korszerű családi házak építésének, de különösen a kisebb-nagyobb lakótelepek egyszerre és tervszerinti építésének fontosságára és előnyeire. Az előadók kidomborították, hogy az egységes építés milyen előnyöket biztosítana úgy az építtetőnek, mint a városnak. Az építtetők számára olcsóbbá válna családi házak építése, a város pedig észszerűbb program szerint építhetné meg a közműveket, amelyek nagyobb szakaszokban egyszerre volnának üzembehelyezhetők és teljes egészükben kihasználhatók, ellentétben a nagy rendszerrel, amelynél egy ház miatt hosszú csatornadarabok épülnek, a vezetékek nagyrésze éveken, sőt évtizedeken át parlagon hever. Az egyszerre, egységes terv alapján felépített telepek összhatása mindenképpen kedvezőbb lesz, mint olyan városrészeké, amelyek anarchisztikusan keletkeznek és ahol az egyes házak, akarva, nem akarva úgy épülnek, hogy egymásról tudomást nem vesznek. De reá mutattak az egyes előadók arra is, hogy a mai minimális telekméretek a családi ház építését mennyire megnehezítik, mert hiszen maga a telek megszerzéséhez 10.000—20.000 pengőre van szükség.

Az értekezleten elhangzottak termékeny talajba hullottak. Néhány építész: Kaffka Péter, Kozma Lajos, Vágó László mindenképpen arra igyekezett, hogy egy ilyen egyszerre épült lakótelep létesítésének lehetőségét megteremtse. Fáradozásukkal sikerült a Fejér és Dános-céget a gondolatnak megnyerni. Igy azután 1930 má-



Versuchssiedlung-Budapest, 1931.

Wälder Gyula

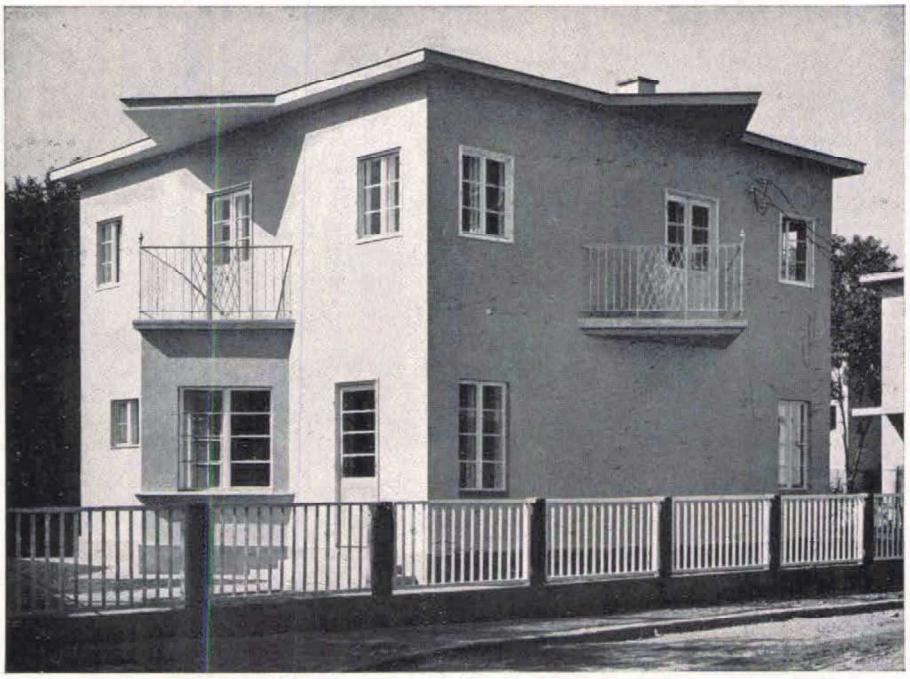
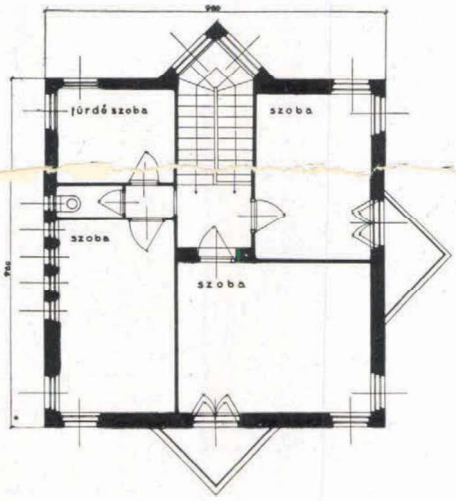
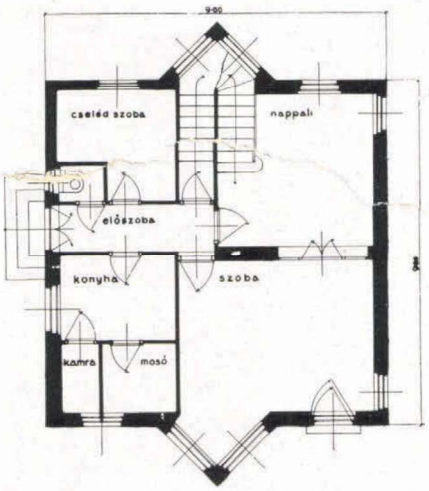


Photo Filmiroda

jusában egy kisebb tervezőgárda terveket készített a Pasaréti út végénél építendő lakótelep házaira. Az elgondolás alapja az volt, hogy a családi házak kis telkeken épüljenek úgy, hogy a 300—600 öles telek áráért a legkisebb házak telekkel együtt megvásárolhatók legyenek. Az építési engedély kérésekor a gondolat kevés megértésre talált. Az ellenzők úgy vélték, hogy e területen a beépítés nagyobb lesz, mint amilyen ezen a környéken általános. Ez az ellenvetés azonban a legmesszebbmenően téves volt. A kiválasztott 300 négyzetöles telektömbön, annak tíz részre osztása után, 10 hatlakásos ház épülhetett volna és így hatvan család helyezkedhetett volna el, illetve házmesterekkel együtt kb. 280 lakó. Ezzel szemben a felépített 22 házban 22 család, tehát nem egészen 100 lakót fogunk találni. Az így keletkezett laksűrűség megfelel a Gellérthegy legelőkelőbb részének. A telkek kis méretei arra kényszerítették a tervezőket, hogy emeletes megoldású házakat építsenek, úgyhogy a beépített terület aránylag kicsi, a





Vágó László

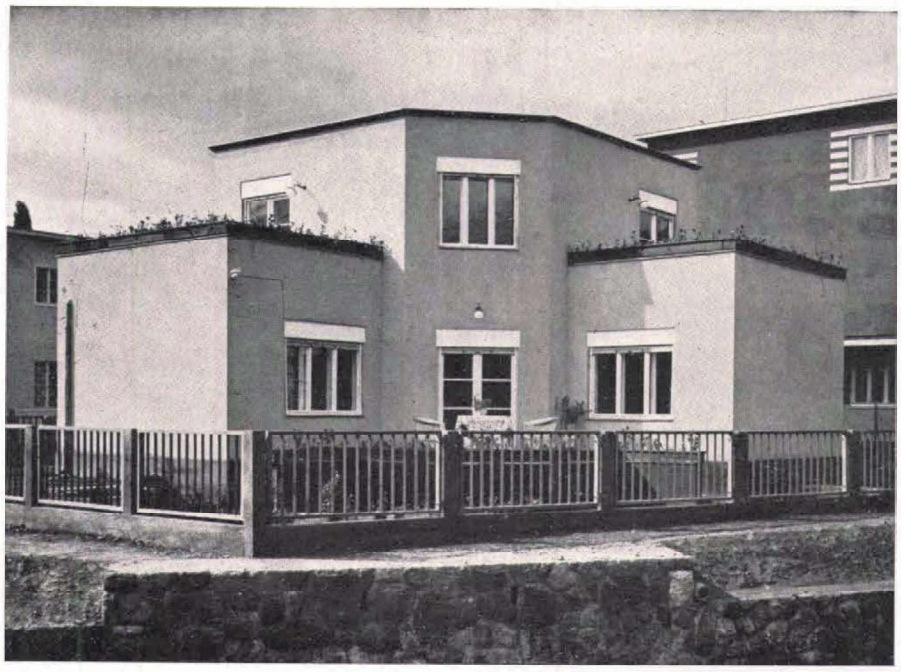
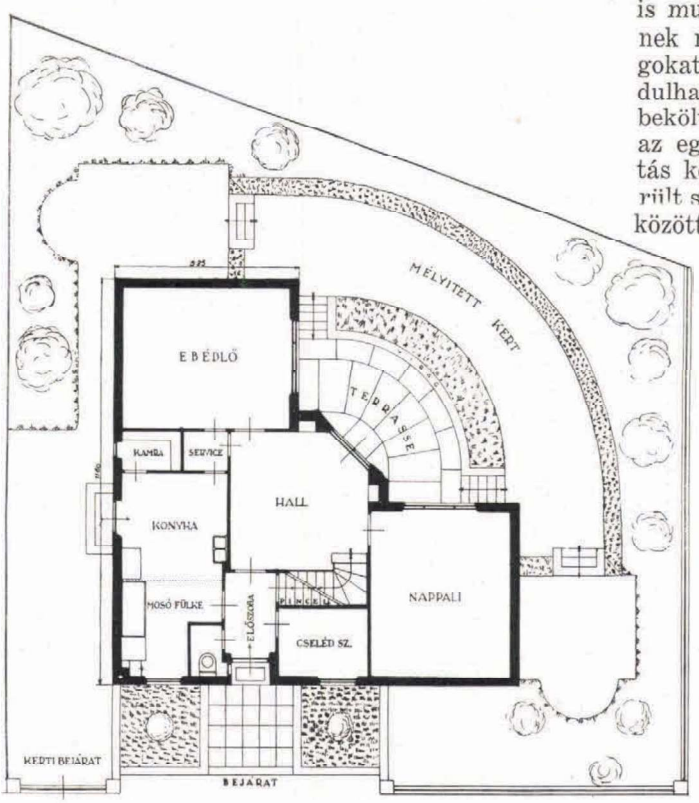
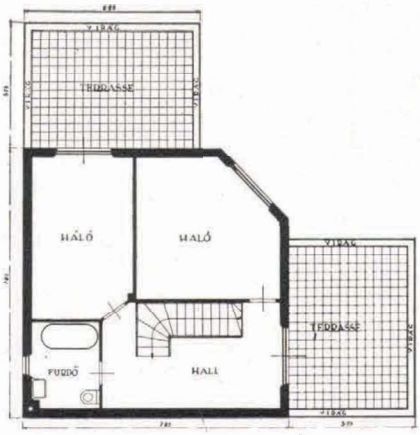


Photo Filmiroda

kert pedig a telekhez arányítva nagy. Tehát ez is mutatja, hogy az elgondolás a vidék jellegének nagyon is megfelel. Sikerült is a hatóságokat erről meggyőzni és ¾ év mulva megindulhatott az építő munka, ezévi augusztusban beköltöztek a telep első lakói, novemberre pedig az egész telep be fog népesedni. A megvalósítás közben igen sok értékes tapasztalatot sikerült szerezni. Kiderült az, hogy a mi viszonyaink között, a végsőkig menő függetlenségi vágy túl-

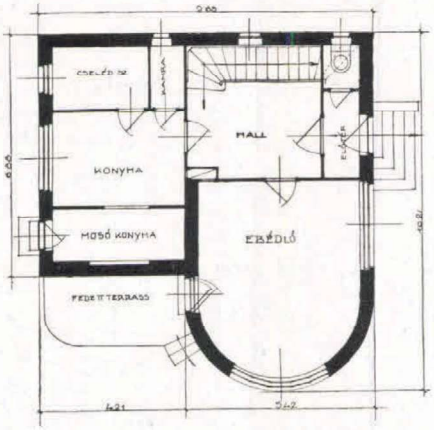


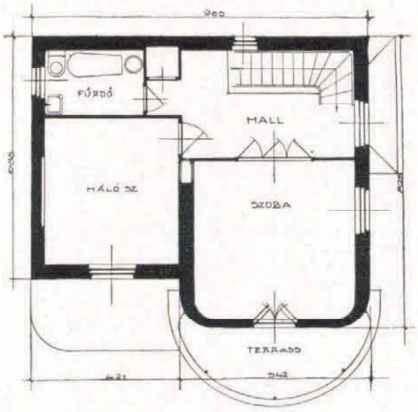


Dr. ing. Bierbauer Virgil

tengése folytán, még az ikerházak előnyeiről is nehéz meggyőzni az építtetőket. Sok nehézséget okozott az is, hogy a teljesen kész terveket az építtetők ismételten átdolgoztatták és a tervezők teljes sikert csak akkor érhetnek el, ha végső lelkiismeretességgel alkalmazkodtak ezekhez az óhajokhoz. A telep néhány, némileg kevésbé sikerült háza ezen nehézségek áldozata.

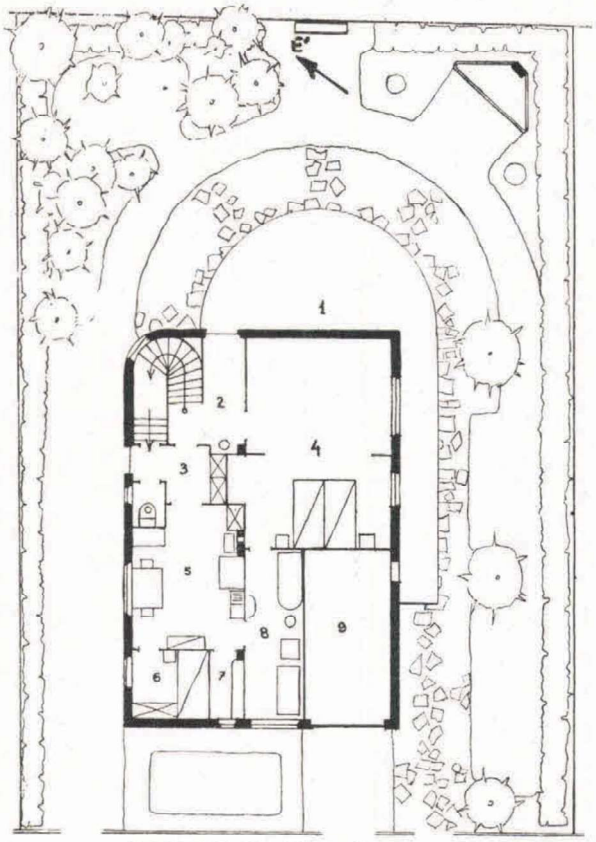
Bár a telep egységes megjelenésében, összhatásának előnyös mivoltában magasan felette áll a ma Budapesten elérhetőnél, itt is bizonyos hiányok mutatkoznak. Eredetileg a kezdeményezőkből alakult bizottság feladata volt a tervek egységesítése. Sajnos, e bizottság eredményes működését igen meggátolta egyrészt a tervezők számának megnövekedése, másrészt a vevő-építtető megjelenése és beavatkozása. Az a mindinkább növekedő ellenszenv, amely a bizottságok ellen megnyilatkozik, ez esetben is beigazolódott. Véleményem szerint a jövőben hasonló esetben egyetlen építész lenne az egésznek irányításával megbízandó. Felelős volna egyfelől a tervek összeegyeztetésére vonatkozólag, másfelől pedig a szervezkedési kérdésekért: köte-



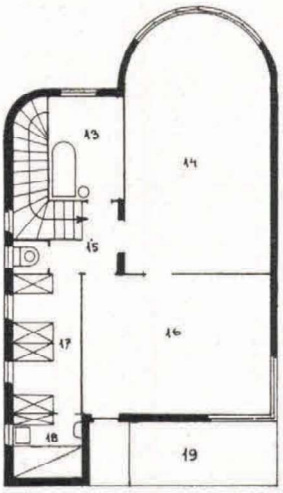


Kaffka Péter

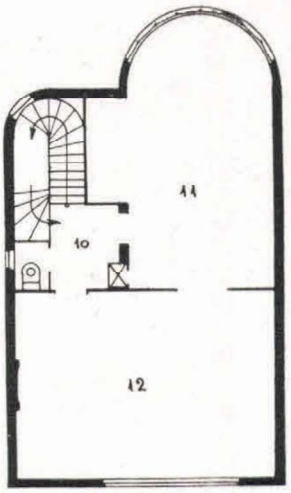
Photo Filmiroda



FÖLDSZINT É'S HELYSZÍNRAJZ



II. EMELET



I. EMELET

Münnich Aladár

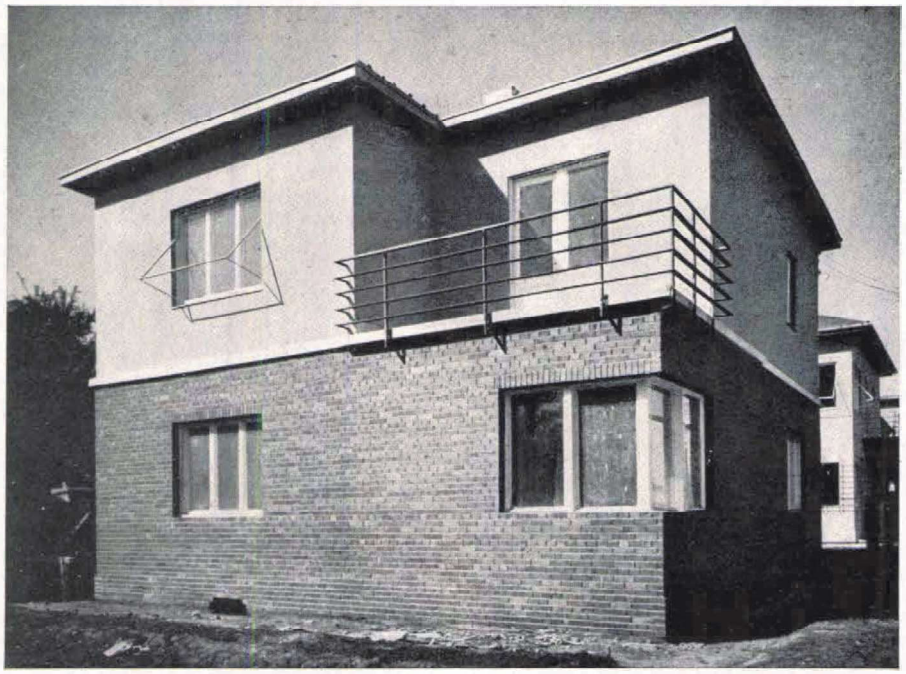
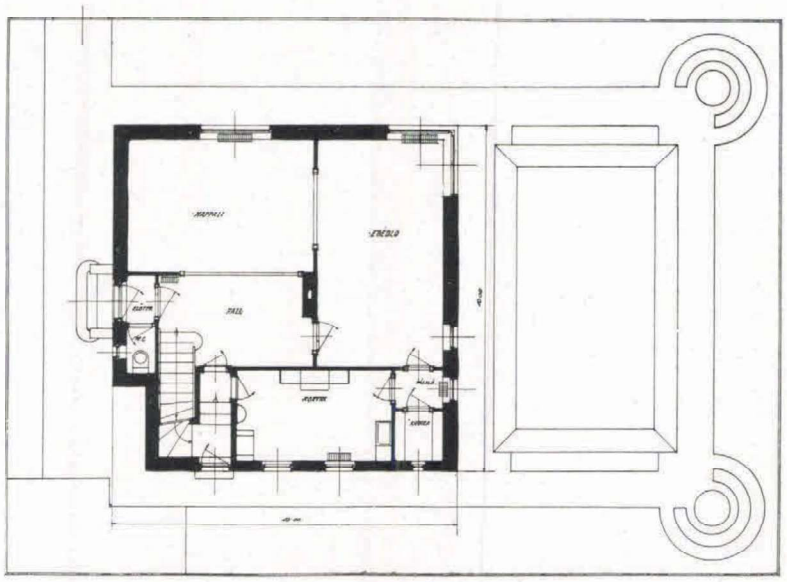
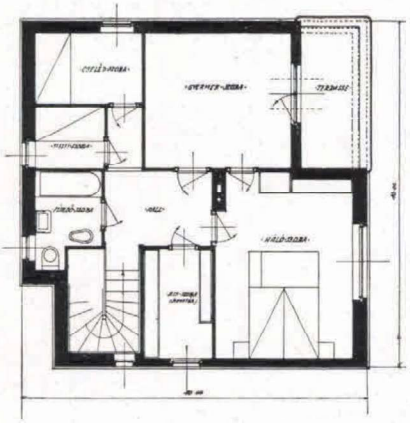


Photo Filmiroda

lessége lenne tehát programszerűen eljárni, hogy a közös létesítmények megfelelő időben készülhessenek el és megfelelően oldassanak meg. Egy ilyen vezető építész beállítása esetén azok a kisebb-nagyobb hiányok, amelyeket ma látunk, elkerülhetők lettek volna. Igy az egyes házaknak telkeken való elhelyezése, megfelelő betájolás, az uccaképet zavaró légvezetékek és lég-





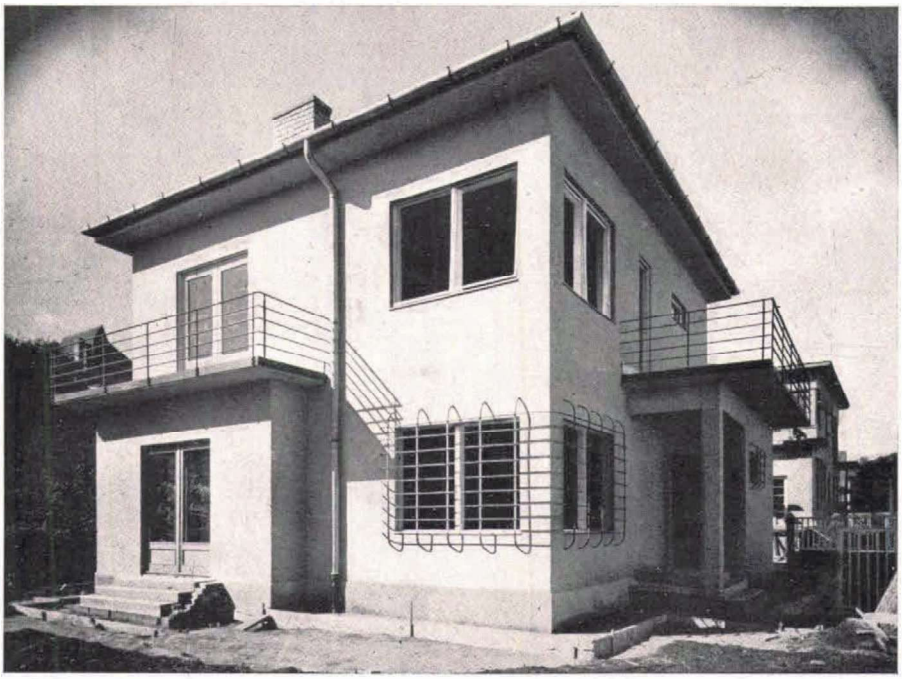
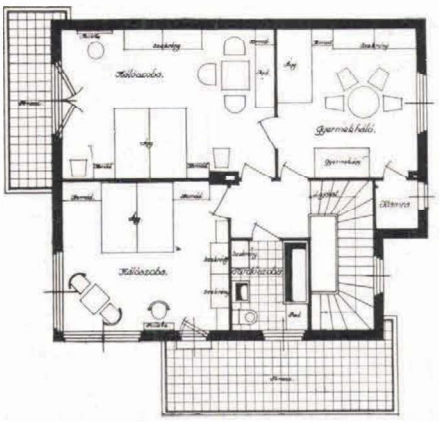


Photo Filmiroda

vezetéki oszlopok mellőzése. Egy felelős és csak ezekkel a kérdésekkel foglalkozó építész munkájával mindez elkerülhető lett volna.

Azok a tapasztalatok, melyet a Fejér és Dános cég e vállalkozásánál szerezhetett és a házak eladásának meglepő nagy sikere, úgy tetszik, amellett szólnak, hogy a korszerű családi ház és az ilyenekből alakult egységes lakótelep iránt a nagyközönségben megvan az érdeklődés. Azt kívánjuk, hogy az a siker, amelyet az építészek és a vállalkozók elértek, indítsa őket hasonló újabb próbálkozásra.

Dr. B. V.



Vágó László

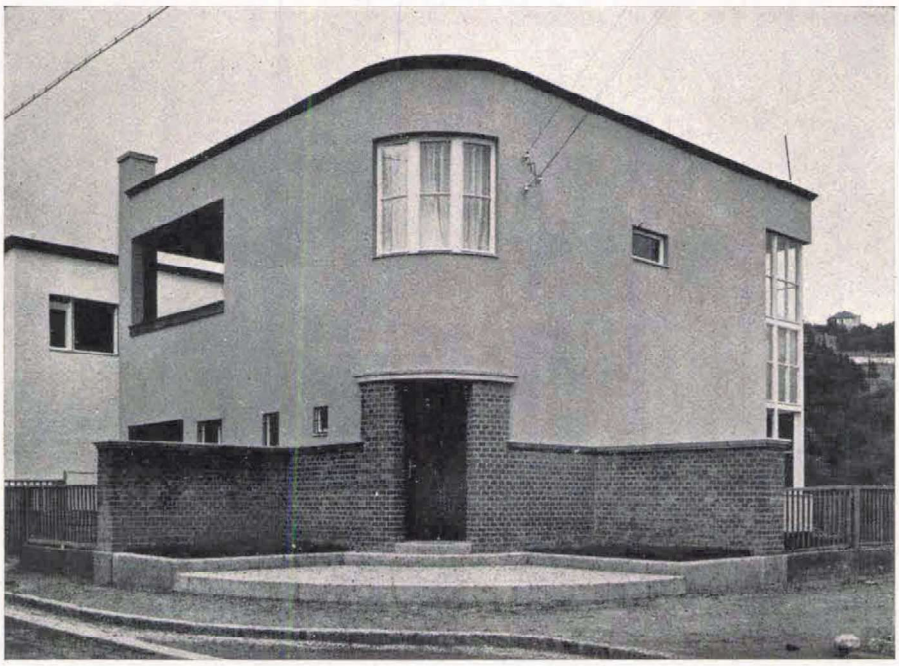
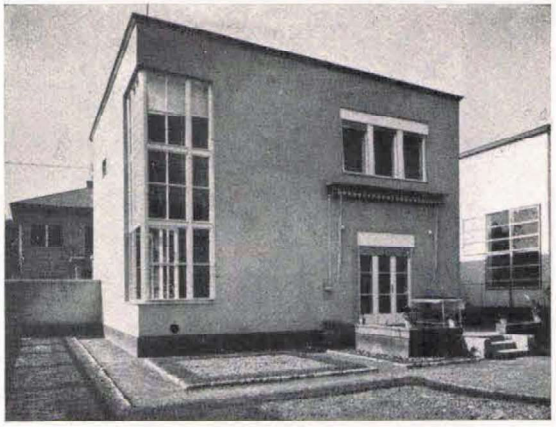
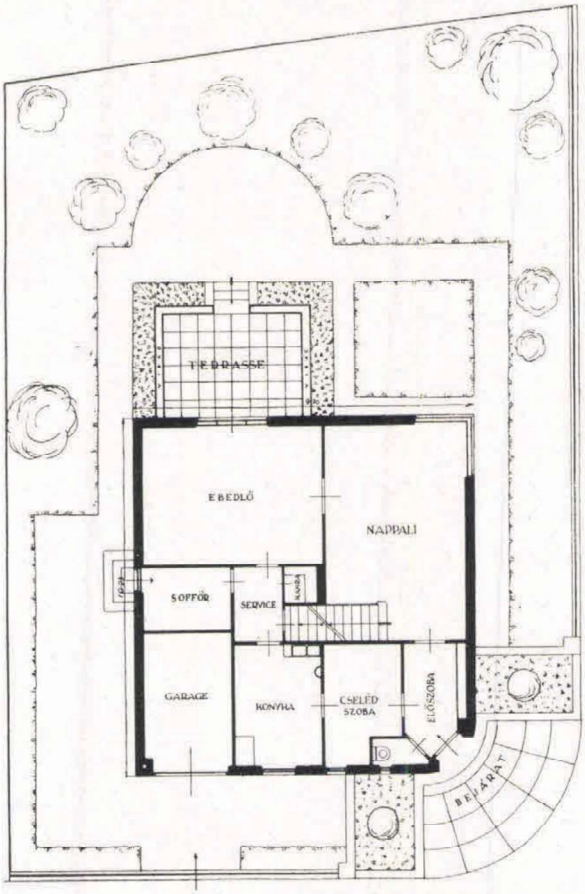
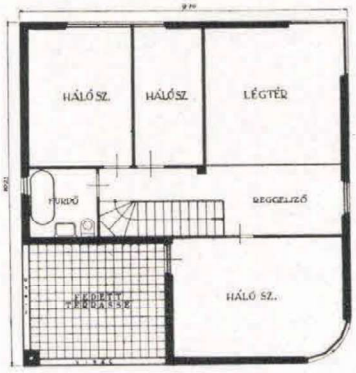


Photo Filmiroda







Ifj. Masirevich György

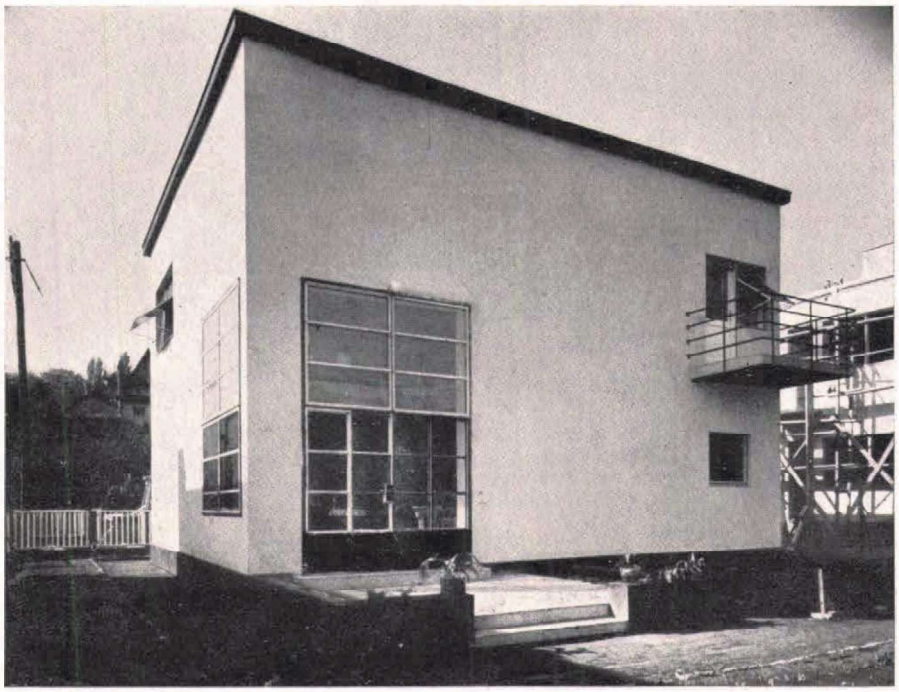
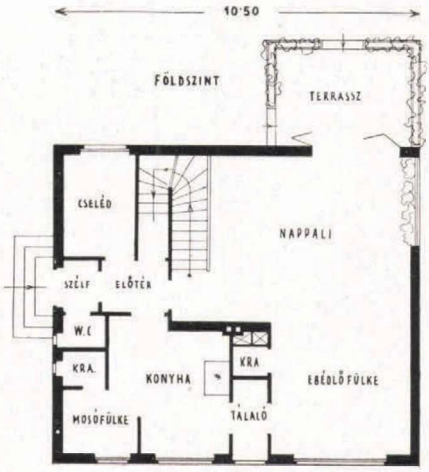
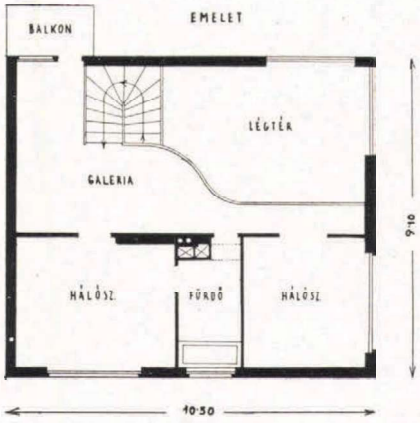


Photo Filmiroda





Fischer József

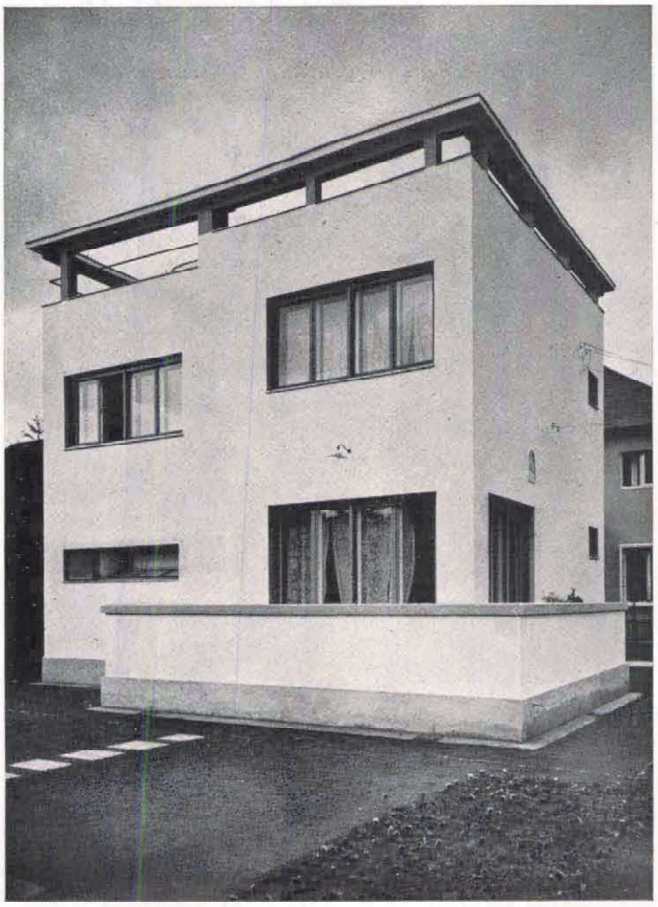
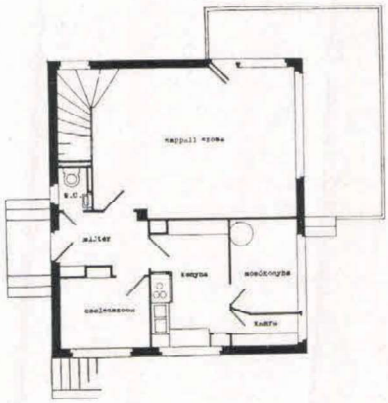
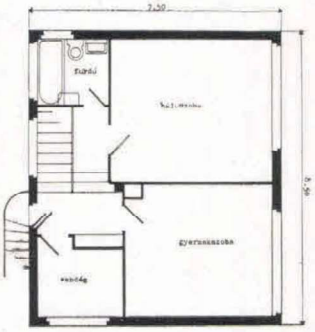
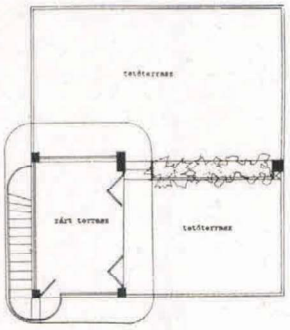


Photo Filmiroda







Baráth és Novák

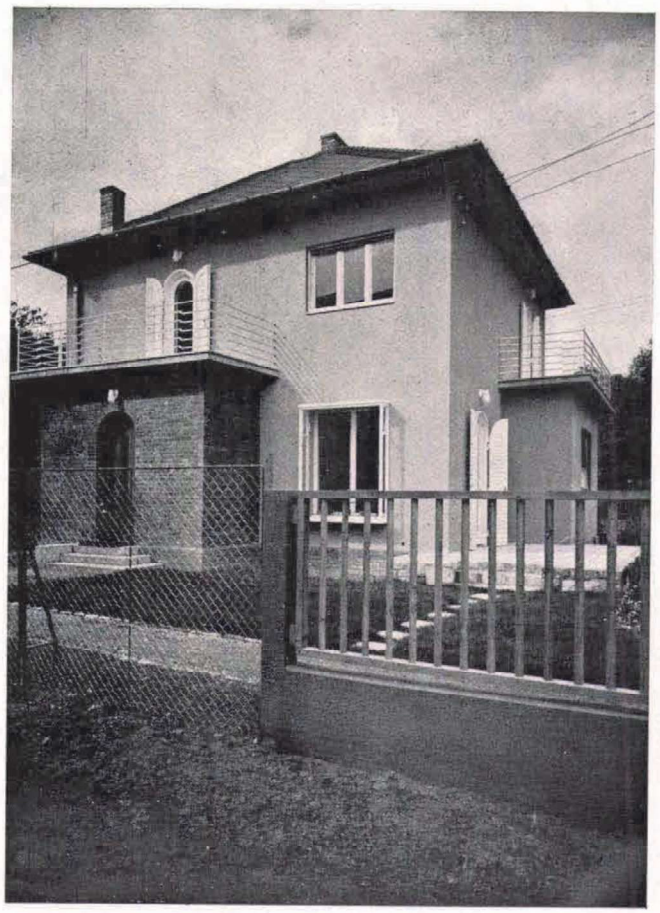
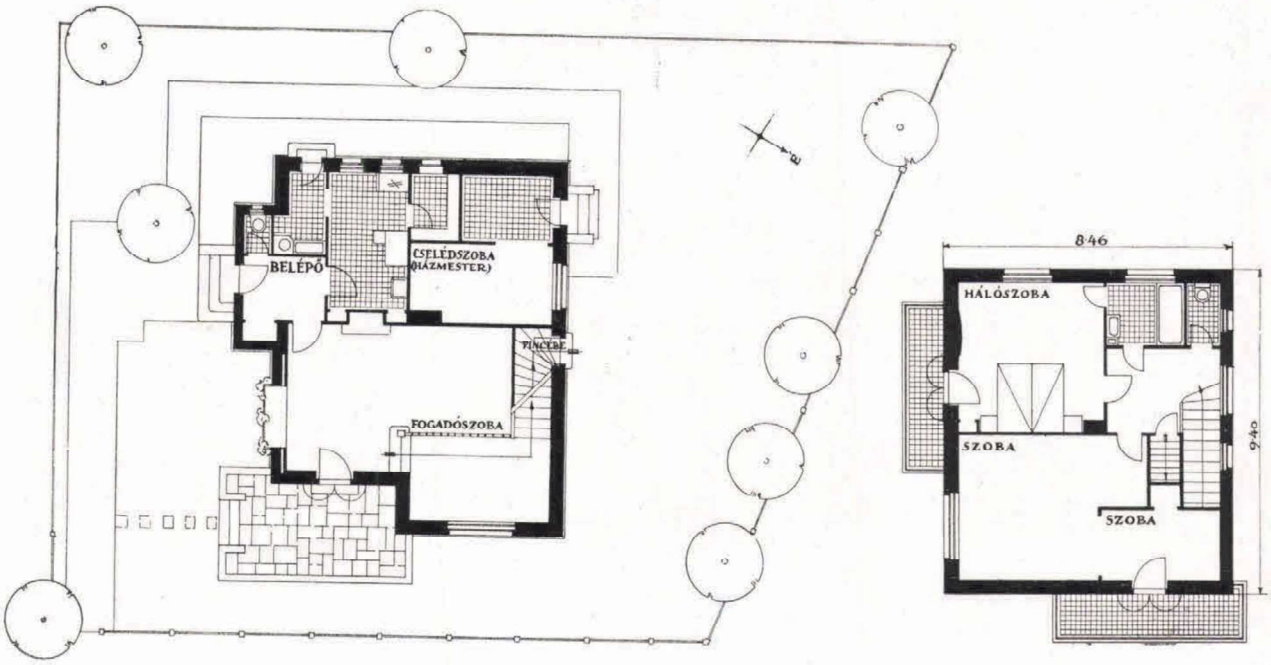


Photo Filmiroda



Weichinger Károly

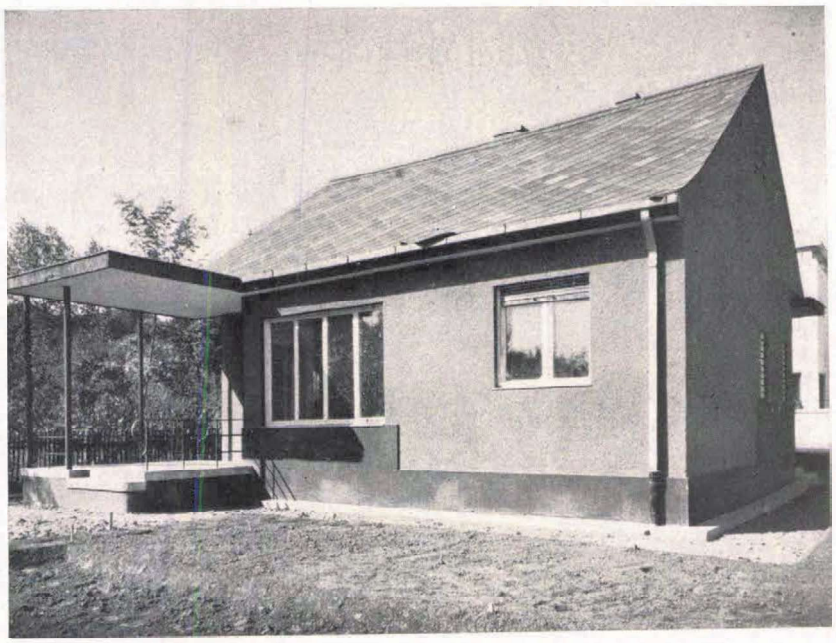
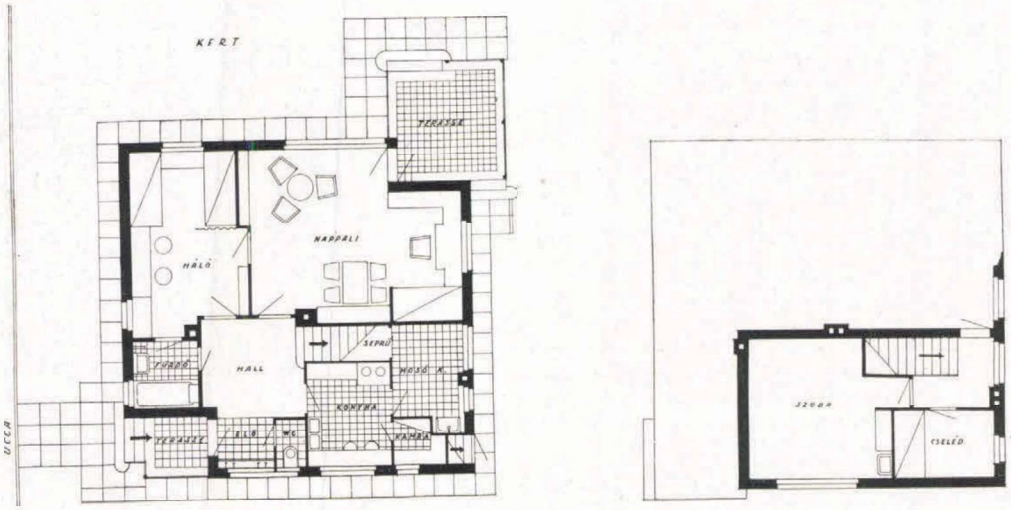
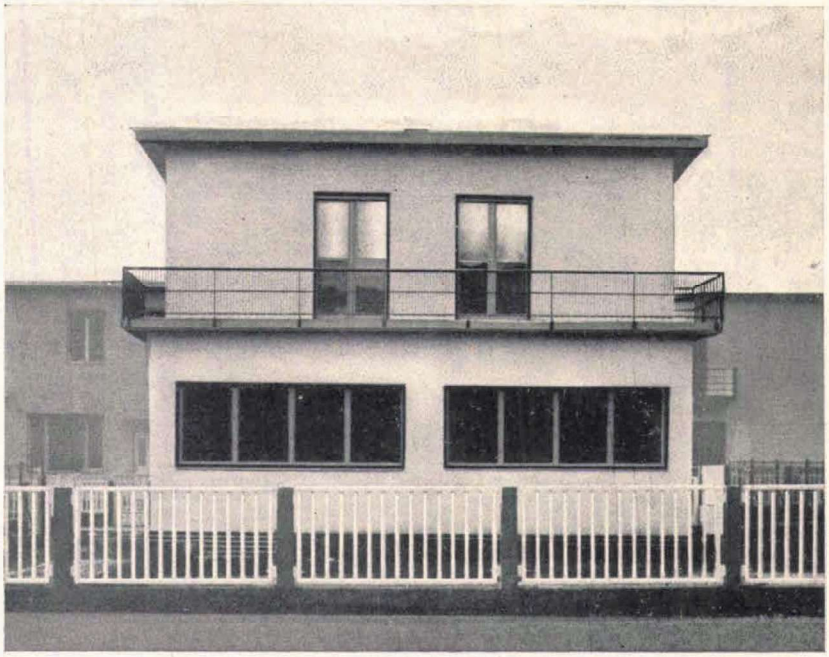


Photo Filmiroda

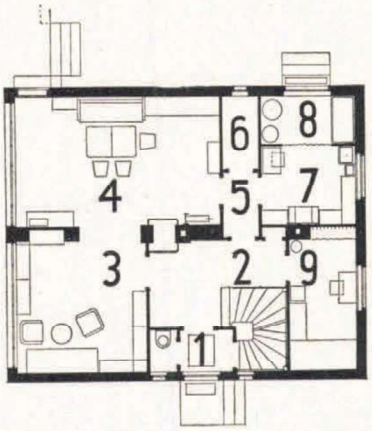


Kozma Lajos

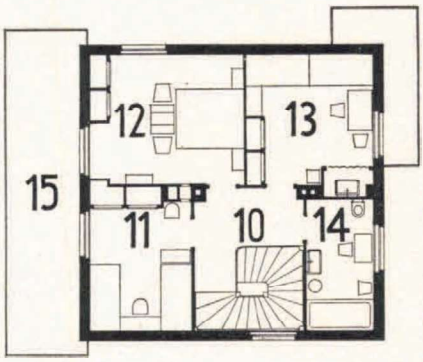


ÚJABB TANULMÁNYOK A LAKÁSPROBLÉMÁHOZ

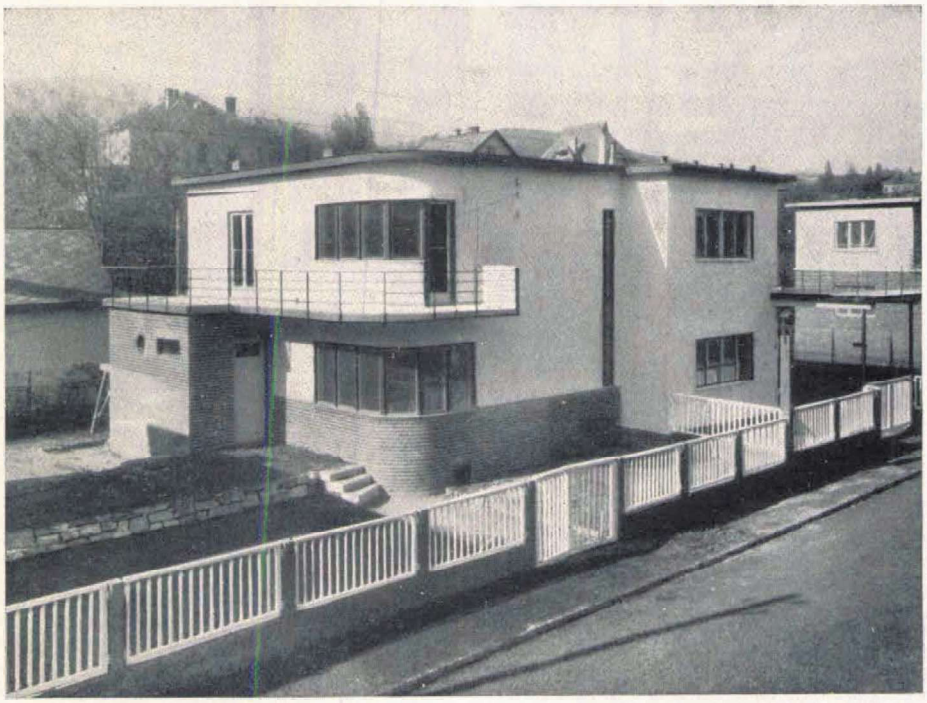
Az elmúlt években mindenütt nagyszámú új kislakást építettek, majd minden országban egységes irányítás mellett, más és más életstandard figyelembevételével, eltérő felfogások harcában, sokféle hivatású néposztály számára — különböző gazdasági eszközökkel. Ez a nagyarányú építőmunkásság egy hatalmas komplexumot tár elénk, melyben az eligazodás époly szükséges, mint amennyire nehéz. Hogy a lakásprobléma jelen keresztmetszetének megadása a jövő fejlődési irányának megszabása szempontjából milyen fontos, azt esztendők óta hangoztatják a lakásépítés nagy német specialistái. Adolf *Rading* pld. 1927-ben a következő évek legfontosabb elméleti tevékenységének a lakásprobléma megvizsgálását tartja, gazdasági momentumok és számok teljes kikapcsolásával, hogy aztán, praktikus kivitelképpen, ezek eredményeihez legyen alakítható a dolog gazdasági berendezése. Alexander *Klein*, — akinek jelentős szerepe ezen a téren közismert — már 3—4 esztendővel ezelőtt hangsúlyozta, hogy komoly eredmény mutatkozása esetén feltétlenül szükségessé válik a meglévő példák alapján a tökéletes „lakásmód" kialakulására nézve döntő fontosságú kérdések tanulmányozása és



1. Szélfogó. 2. Előtér. 3. Nappali dolgozó. 4. Nappali ebédlő. 5. Tálaló. 6. Éléskamra. 7. Konyha.



8. Mosókonyha. 9. Cselédszoba. 10. Felső előtér. 11. Lányok szobája. 12. Szülők hálója. 13. Fiúk hálója. 14. Fürdőszoba.

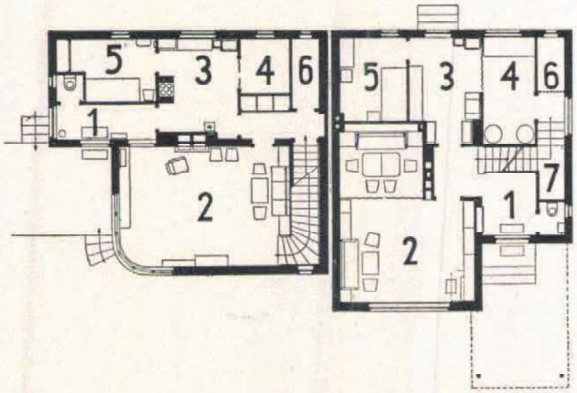


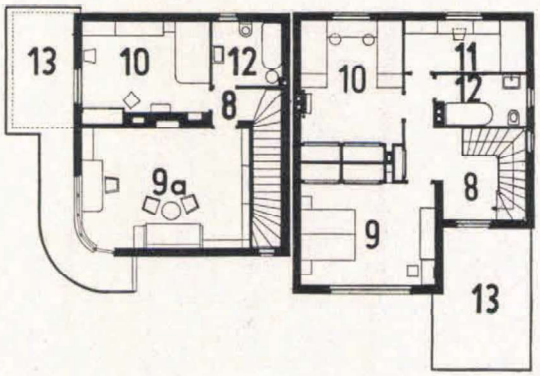
értékelése, azonos szempontok szerint összeállítva és csoportosítva. Magánépítészek már többizben megpróbálkoztak ilyenfajta vizsgálatokkal, de ezek nélkülözték a megkívánt alaposságot és túlságosan egyéni tendenciát mutattak, semhogy eredményeiket abszolút értékűeknek lehetett volna elfogadni.

Brunó *Taut*, berlini műegyetemi professzor, a „Gehag" * vezető építésze az elmúlt év folyamán szemináriumában valósította meg ezt az egyre szükségesebbé váló feladatot. Szerencsés gondolat, mivel egy egyetemi szemináriumban leginkább megtalálható az a megfelelő mennyiségű munkaerő, amely szakszerű vezetés mellett értékes produkcióra képes és talán bármely bizottságnál jobban kimeríti az elfogulatlanság kritériumát. *A cél* általánosságban az *iránytű* megtalálása volt, amely a jelen dzsungeljében megkönnyíti a tájékozódást. Szervesen a témához kapcsolódó feladat volt azonban a vizsgálat során felmerülő kérdések megvitatása és a fejlődés folyamán felmerült ellentétes felfogások megítélése — az elfogulatlan kritika jegyében — amennyiben ezt a megítélést már konkrét tapasztalat is támogatja.

A legközelebb fekvő kérdés, a lakótelep (Siedlung) alkotósejtjének: a *lakásnak kisebbítését* érinti. Erre a lakásszükséglet és a gazdasági krízis kihatásai kényszerítenek. A kisebbítés nem feltétlenül egyértelmű az életkörülmények rosszabbodásával, hanem éppen ellenkező-

* Gemeinützige Heimstätten Bau- u. Spar-A.-G.





1. Előtér. 2. Nappali ebédlő. 3. Konyha. 4. Mosókonyha. 5. Cselédszoba. 6. Éléskamra. 7. Tüzelőraktár.

8. Felső előtér. 9. Szülők hálója. 9/a. Férfi dolgozó. 10. Háló. 11. Vendégszoba. 12. Fürdőszoba. 13. Terrasz.

Wellisch Andor

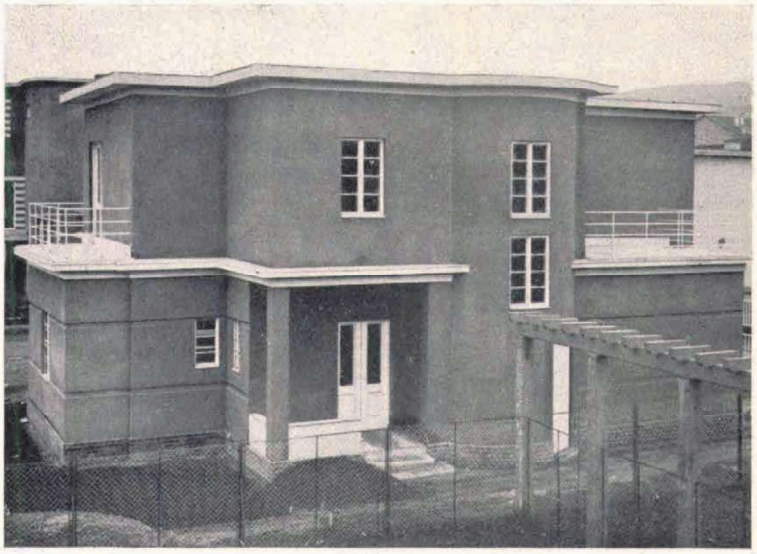
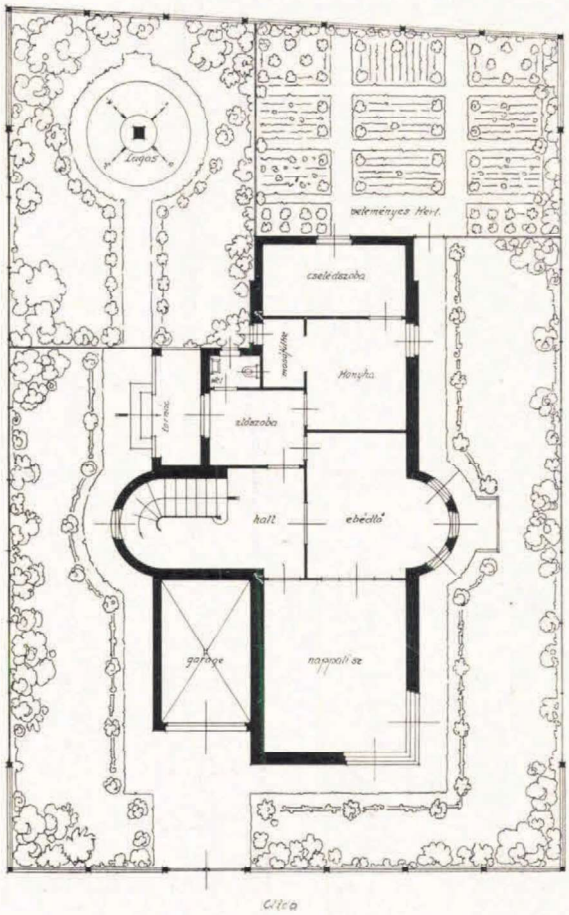
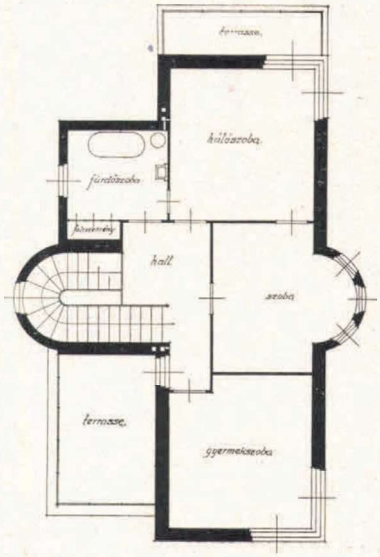


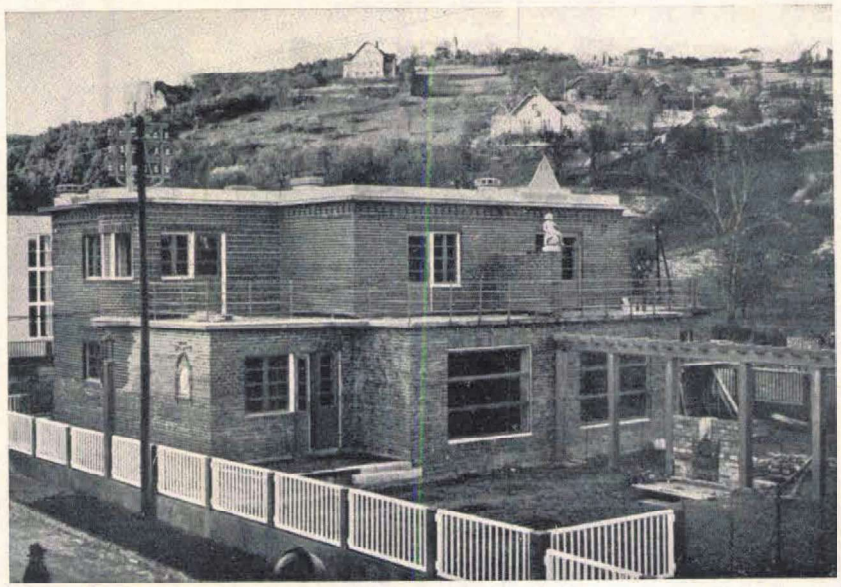
Foto Filmiroda





leg a „lakóviszonyok" javulásával járhat. Hiszen a lakásnak szervesen kell simulnia életmódunkhoz s a kisebbítés az életfunkciók egyszerűbb és kényelmesebb véghezvitelét eredményezheti. Kétségkívül van egy *alsó határ*, mely alatt a kisebbítés már grosztekké és asszociálissá válik — s mennyien laknak olyan „groteszk", túlzsúfolt lakásokban még ma is, — de erre nézve általános mértéket adni nem lehet. E limesz eldöntésének az egyes lakáskategóriákban esetenként kell történnie. Hiszen a lakásalapterület függvénye a megfelelő lakó-

Kertész K. Róbert



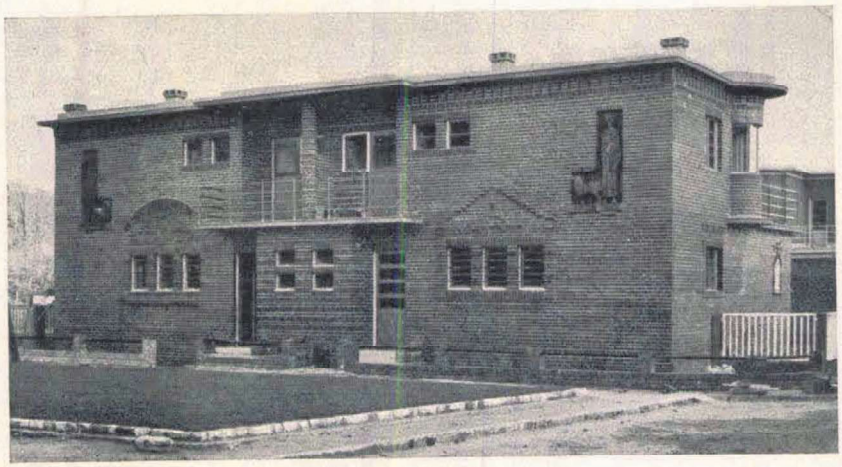
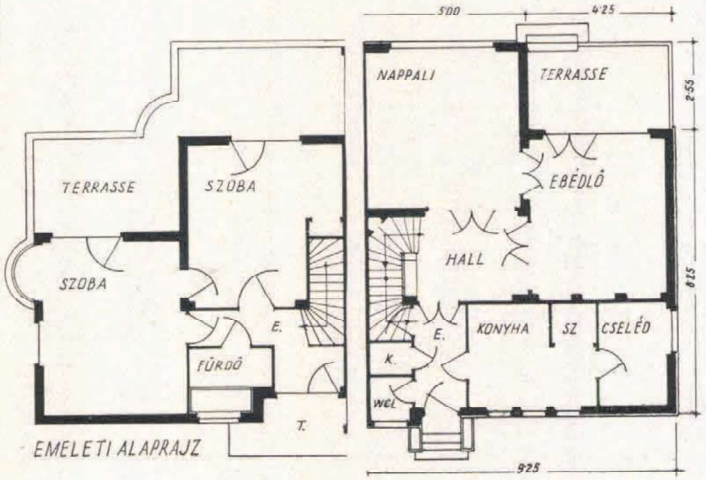
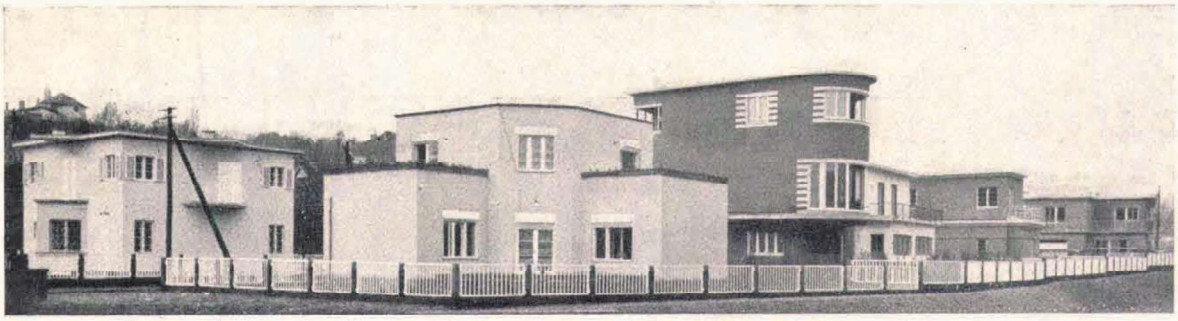


Foto Filmiroda





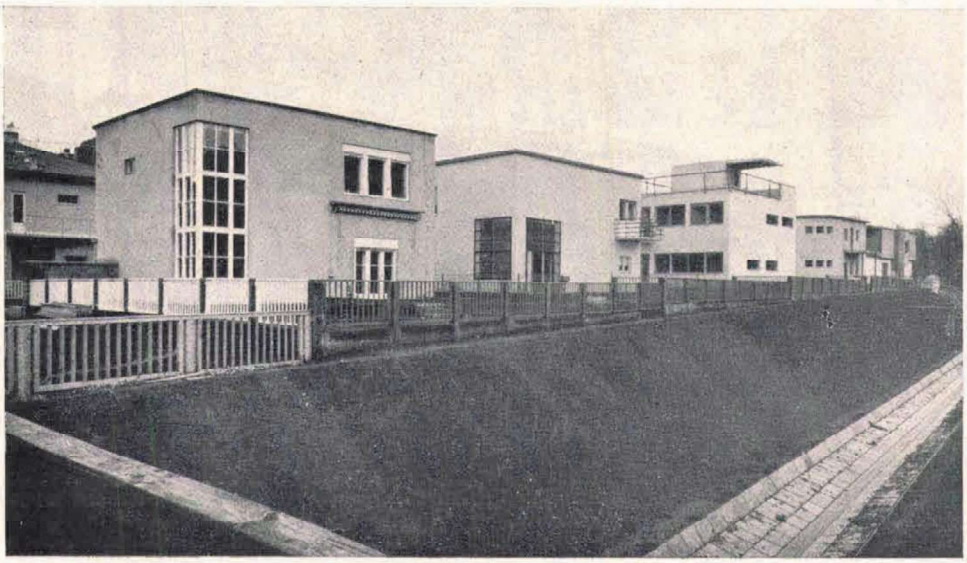
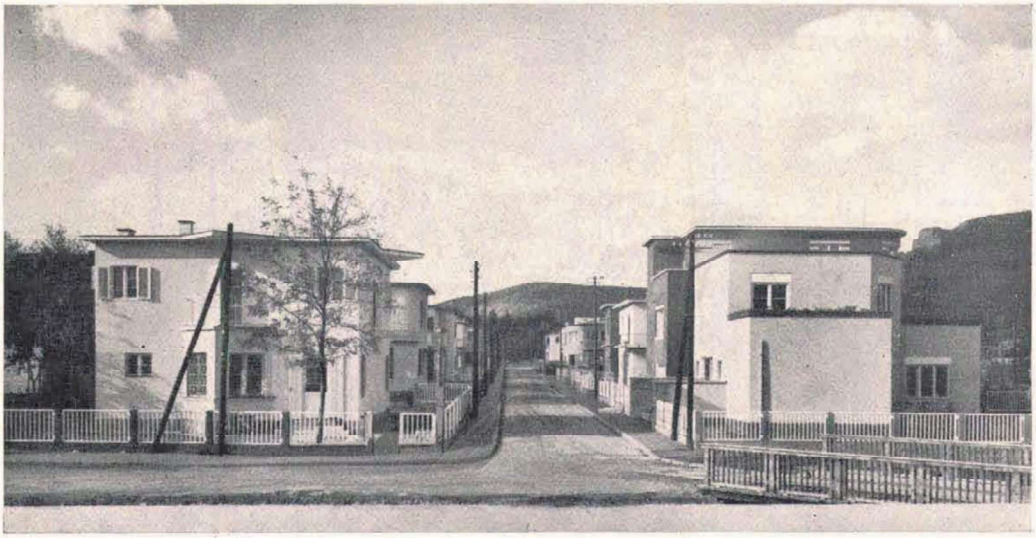


Foto Filmiroda



A pasaréti kislakásostelep összképe
Gesammtbild der Versuchsiedlung-Budapest, 1931.

Foto Bánó

Foto Bánó

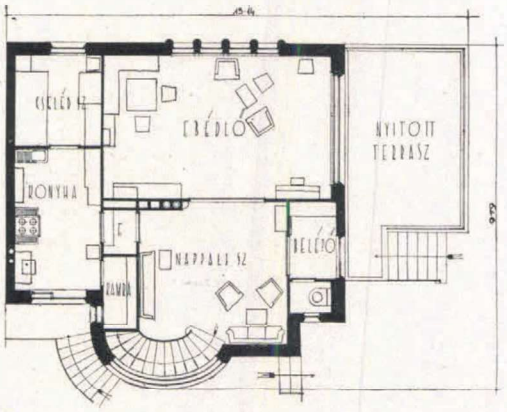
tömegek foglalkozási ágának, igényeinek, szükségletének, valamint a családtagok számának s ezenkívül számos speciális faktornak.

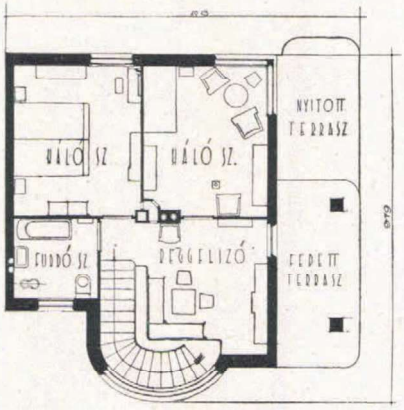
Rátérve a munka technikai kivitelére, a nagyszámú meglévő kislakás-alaprajzból, — melynek katalógusszerű kezelése az áttekinthetőség híján nyilván céltalan — ki kellett választani a legjobban bevált, leggyakrabban ismétlődő típusokat, melyek a különböző lakáskategóriákat a legjellegzetesebb módon képviselik, hogy ezeket valamiféle kulcs szerint összehasonlítani, egymással és egyéb vonatkozásokkal kapcsolatba hozni lehessen.

Ezek a kategóriák nagyjából: a szabadon álló földszintes lakóházak, ikerházak 4, ill. 4 lakásos családi házak, mezőgazdasági munkáslakástípusok, földszintes sorházak, emeletes sorházak különböző nagyságú módozatai, osztályozva aszerint, hogy egy lépcsőház 2, 3, illetőleg 4 lakást foglal-e össze; ezek közül az elsőnek még különféle orientálású formái, valamint a különösen ú. n. „appartment"-házaknál használatos függőfolyosós típusok (nem a nálunk szokásos értelemben) stb., stb.

Klein, Hilberseimer, Schuhmacher, Tessenow, B. Taut, Haesler, Kellermüller, Gropius, Gutschow stb. legjobb és a valóságban leginkább megfelelt, közel félszáz kislakás-alaprajza szerepel az egyes csoportokon belül. Nem katalógus ez a gyüjtemény, nem alaprajzi megoldások pontversenye és nem matematika; *felépítésében* sokkal inkább a *biológiával* mutat fel rokon vonásokat. Hiszen itt is sok a közös feladat, a közös életfunkció, közös orgánum, de annyi a speciális tulajdonság, hogy okvetlenül megköveteli a faj megjelölésén felül a főbb életkörülmények leírását. Az összehasonlításra némi konkrét alapot nyujtanak a *költségek,* melyek, bár lokális viszonyokban gyökereznek, mégis *arányosan mozgó viszonyszámokat* adnak s így — megfelelő kommentárral és grafikus jellemzéssel kiegészítve — megközelítően közös nevezőt szolgáltatnak.

Az alaprajzi megoldások eme természetrajzában valóságos *„egyéni lapokon"* szerepelnek a szükséges bűto-

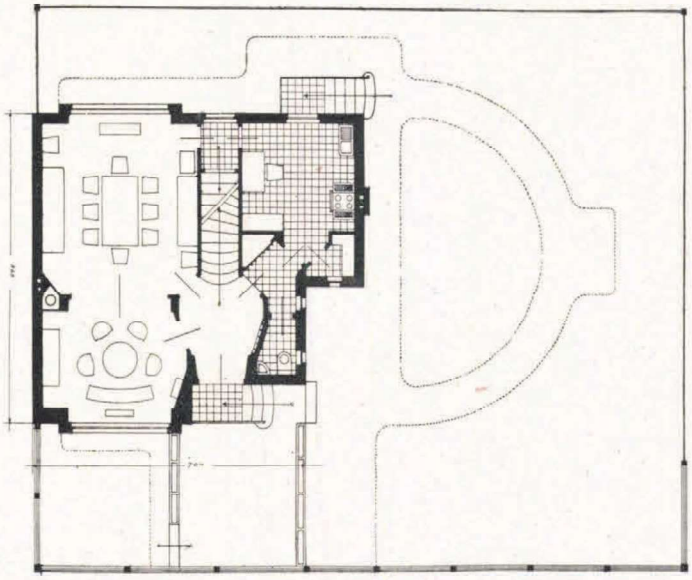


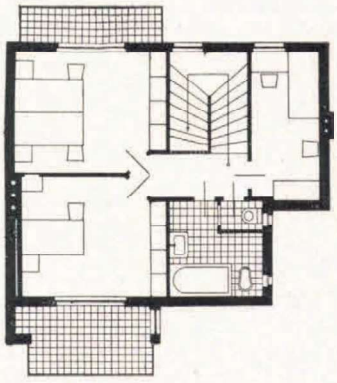


Tauszig és Roth

Foto Filmiroda

rokkal ellátott alaprajzok s a típus főbb jellemvonásai mellett a pontos *alapterület*, mely általában *38 és 70 m²* között mozog. Fel van tüntetve az úgynevezett *„lakóhányados"* (Wohneffekt): a lakóterület és az összes alapterület hányadosa. Ennek értéke *0.60 és 0.80* között váltakozik. Az egy *ágyra jutó beépített köbtartalom* rovata tág kilengést mutat: *47.8—81.5 m³*; ez a számadat különösen a szabadon álló lakóházak, ikerházak stb. alápincézett típusainál kedvezőtlen. A telek értékét képviselő rovat kellőképpen kiegyensúlyozott, mivel a belső övezetek nagyobb telekárait a kihasználás kedvezőbb mértéke egyenlíti ki; nagyobb eltérés csak a vidéken mutatkozik. A *telekfeltárásnak* legolcsóbb módja vétetett számításba; a használatos sémákról részletesen lesz szó a továbbiak során. Ez a tétel egyébként (telekár-feltárási költs.), mely Németországban egy újabb törvény értelmében az összköltségek 10%-át meg nem haladhatja, lakásonként *1.100.—* márka határán mozog; szabadon álló lakóházak feltárására mintegy 1.300.—, a 4.5—5 ágyas lakásokéra cca 1600.— márka esik. Az *építési költségek 4.500—9500.— márkát* tesznek ki lakásonként. A beépített köbtartalom egy m³-ére eső költségek kedvezőbben alakulnak a sorházaknál: átlaguk *27—28 M*, míg ugyanezen rovat átlaga szabadon álló, földszintes lakóházaknál *34—35 márkára* rúg. Érdekes összehasonlításra ad alkalmat a *hasznos lakóterület egy m²-ére eső összköltség*, valamint az ugyancsak ezt terhelő *havi*, illetőleg *évi bér* tabellája.





Ligeti és Molnár

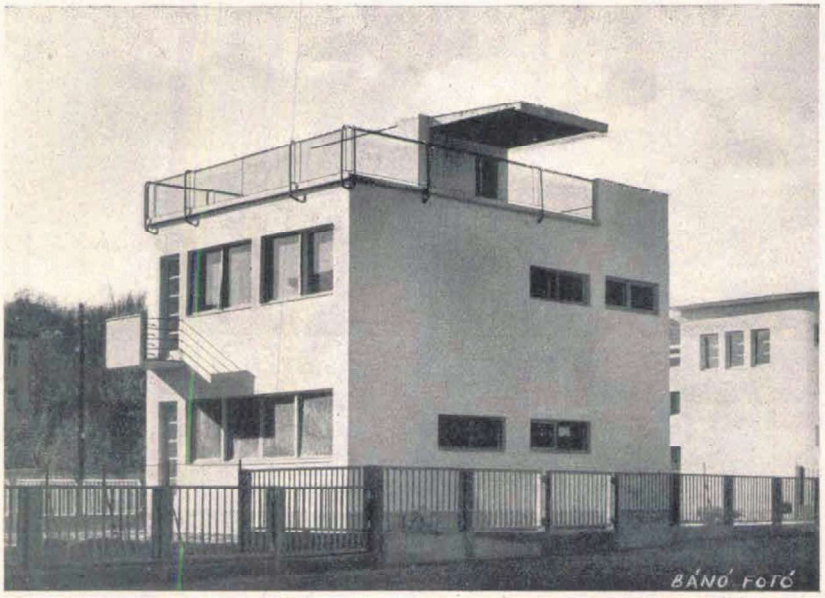
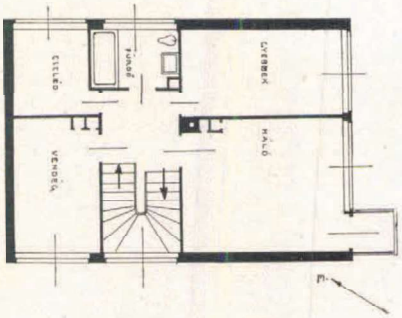
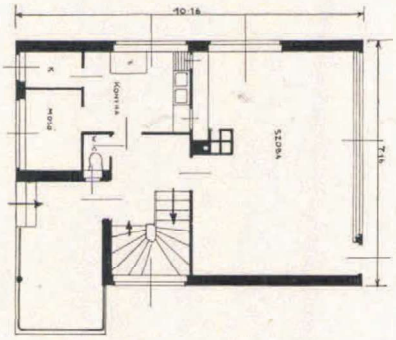


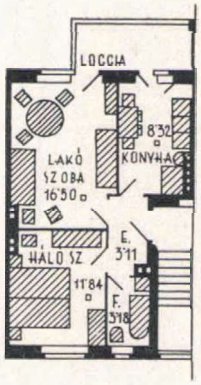
Foto Bánó

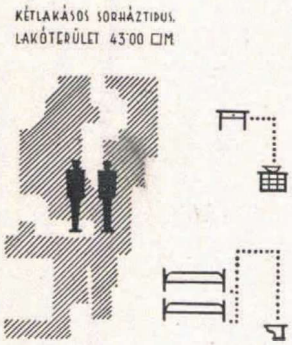




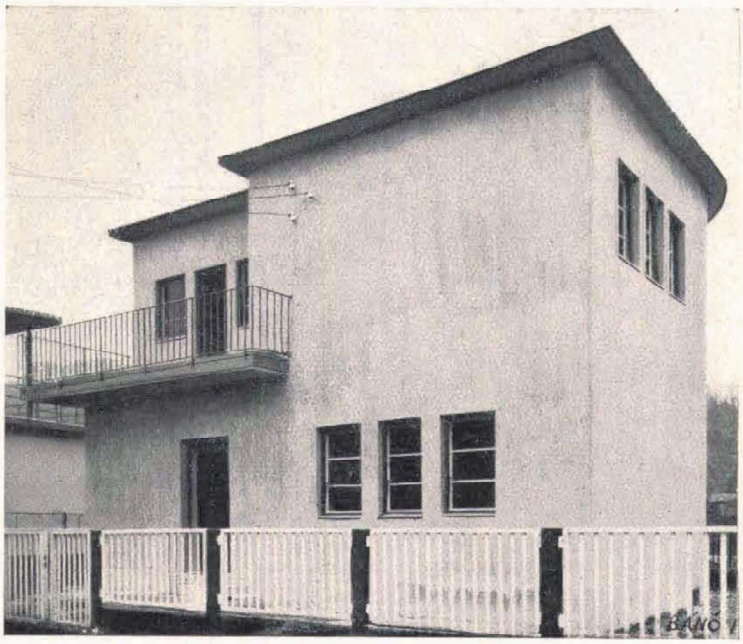
Grafikusan van feltüntetve a befogadóképesség: az ágyak száma (2—5) és — mint a lakás célszerű alapelrendezésének és berendezésének döntő motívumai — a tálalás útja, a mosdó, illetőleg W. C. elérhetősége s a szabad mozgási terület.

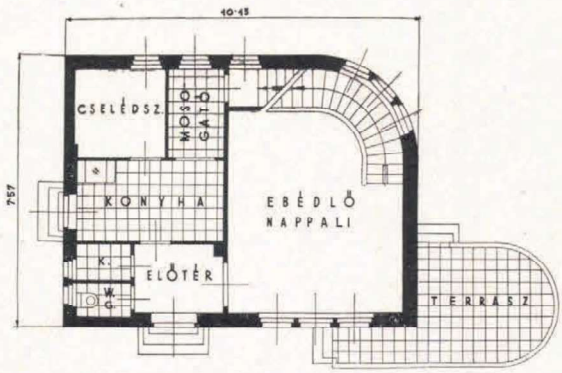
Általában a *emeletes sorház* (négy emeletsorig, melybe a földszint is beleszámít) bizonyult *leggazdaságosabbnak;* ezek sorában is az a típus mondható főként a higiénia szempontjából a legelőnyösebbnek, melynél két lakás nyílik lépcsőházanként, míg a lépcsőházanként 3 lakást összefoglaló sorház már sok kívánnivalót hágy maga után, az úgynevezett „Vierspänner" pedig olcsó ugyan, de sem technikai, sem higiénikus szempontból nem állja meg a helyét. Nem felelt meg a várakozásnak a „Laubenganghaus"-típus sem — a függőfolyosós rendszernek modern telekfeltárással javított fajtája. — A különösen *Le Corbusier,* illetőleg *Gropius* által képviselt *felhőkarcoló-lakásrendszernek* és a négy emeletig ter-





Hajós Alfréd





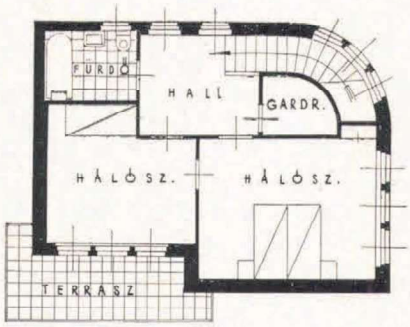
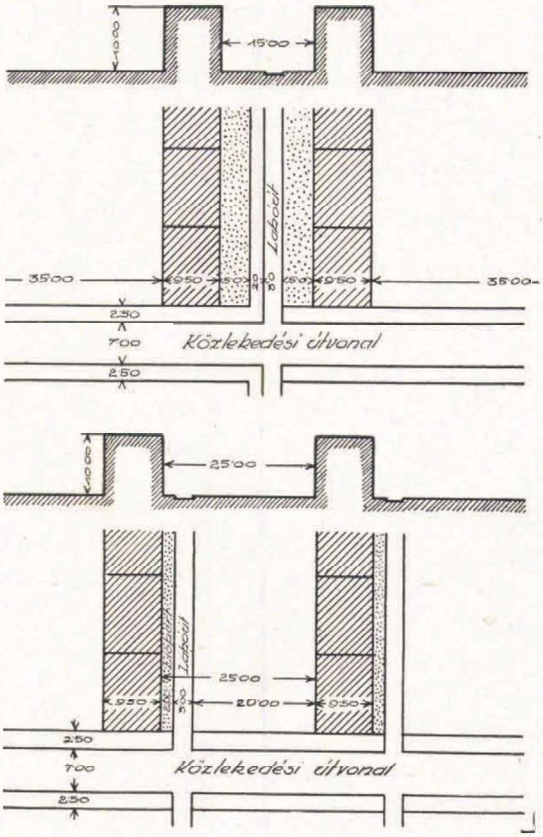


Foto Bánó



jedő, *alacsony*, illetőleg *középmagas lakásépítési módnak* a harcára a vizsgálatok nem derítettek fényt, mivel előbbire nézve egyelőre csak teoretikus számítások állanak rendelkezésünkre. Nem helyénvaló a kérdés vagylagos fogalmazása, hiszen kizárólag sohasem dőlhet el az egyik vagy a másik javára, még akkor sem, ha már esztendők tapasztalata — különösen a bekapcsolódó közlekedési kérdéseket illetőleg — teszi lehetővé a reális összehasonlítást.

Különös figyelmet érdemelnek a használatos *telekfeltárási sémák*, egyrészt azért, mivel alkalmas voltuk szerves tényezője a jó lakásnak, másrészt pedig költségei jelentős részét képezik az összes költségeknek. A telek ára, az utak építési költségei, előkert és udvar esetleges gyepesítésével járó kiadások, csatornázás, víz-, gáz- és villanyvezetékek költségtételei alkotják a feltárási költségeket. A leggyakoribb sorházas lakásépítés esetén a telekfeltárásnak 3 modern szisztémája használatos: 1. *a soros*, 2. *ikersoros* és 3. *a szegélybeépítés*. Leghigiénikusabb és így leginkább ajánlható a soros beépítés (Zeilenbau), ha a házsorok távolságára nézve a kedvező napviszonyokat és az életfunkciók zavartalan lefolyását figyelembe vevő *minimális 26 métert* betakarjuk; enélkül ugyanis a fennálló építési szabályok respektálása mellett is — könnyen telekkizsákmányoló, helytelen telekfelosztássá lehet. Költségek tekintetében ez a mód az ikersoros (Doppelzeilenbau és szegélybeépítés (Randbebauung) között foglal helyet. Előbbi a házsoroknak a lakutak (3 m-es minimális szélesség) mentén keletkező kisebb távolsága folytán kevésbé megfelelő. Minden esetben a legköltségesebb feltárási módszernek a szegélybeépítés bizonyult, aminek főképpen a vezetékek drágább volta az oka és az a körülmény, hogy míg a soros beépítéseknél olcsóbb kivitelű lakóutak kötik össze a forgalmi utakat, addig itt mindenütt költséges felépítésű közlekedési útvonalakra van szükség. A költségtöbblet előbbi szisztémákkal szemben *15—30%*, illetőleg *25—35%*-nak mutatkozott. Termé-

Gerlóczy Gedeon

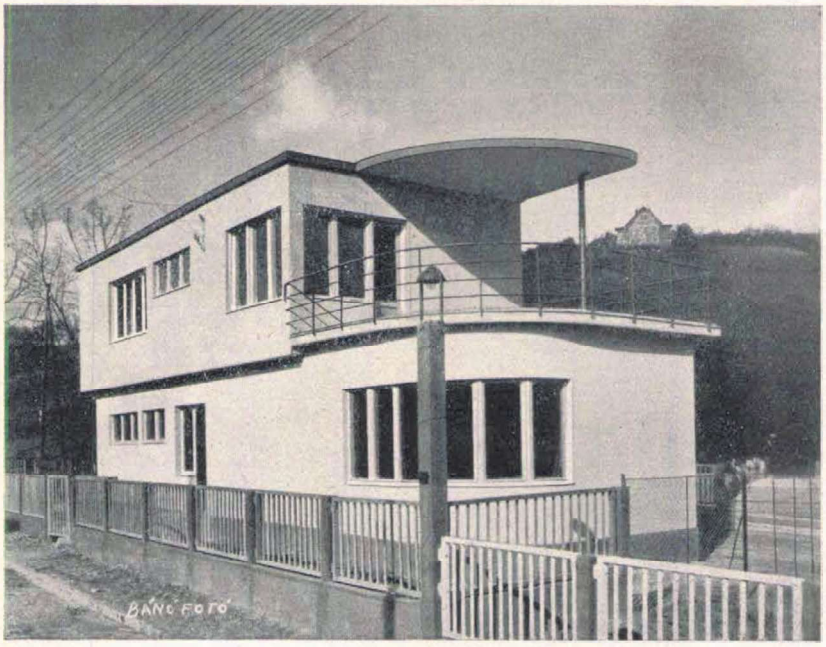
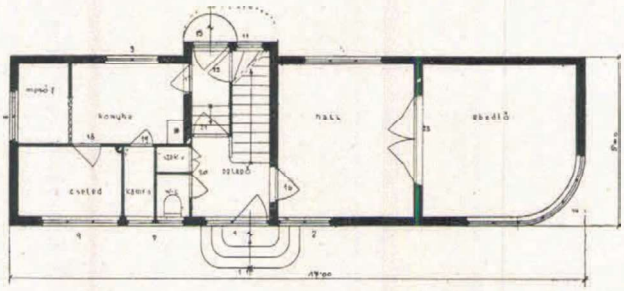
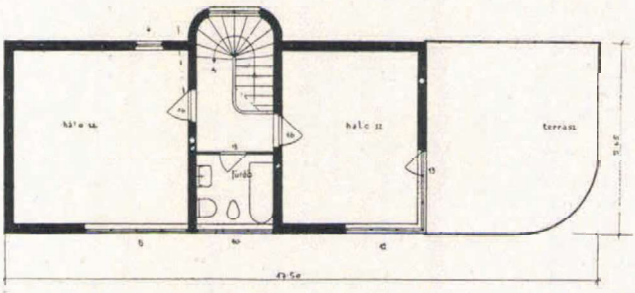
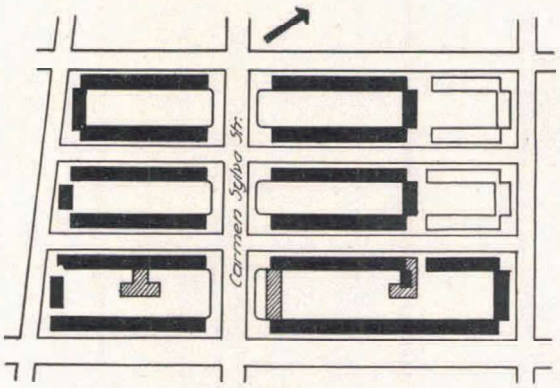


Foto Bánó





szetes azonban, hogy a telekfeltárásra általános normát szabni nem lehet, hiszen a valóság a legkülönbözőbb alakú, helyzetű és nagyságú telkekkel állítja szembe a tervezőt, mikor sok esetben e sémák *okszerű kombinációja* adja meg a helyes megoldást.

Részletes kimutatásokkal, összehasonlító táblázatokkal, frappáns grafikus ábrákkal, a vizsgálatok konzekvenciáit levonó és sokhelyütt meglepő részletekkel szolgáló közleményekkel gazdagon jelenik majd meg a szeminárium munkásságát összefoglaló könyv: *a lakásépítés jelen stádiumának keresztmetszete*, melynek itt vázlatát adtam. Feleletet ad sok olyan kérdésre, melynek megoldása már kialakult, de csak most ölt testet. Még jobban kiélezi a kérdőjelet ott, ahol a tapasztalat kevés még ahhoz, hogy választ érleljen. Uj problémákat tár fel, új lehetőségek csíráját rejti magában. *Kritikus szemle egy gazdag termés felett — egy még jobb, még eredményesebb jövő termelés érdekében* s így nem lehet érdektelen nálunk sem, ahol egységes lakásépítőpolitika híjján még nem alakulhatott ki az a helyzet, mely egy ilyen terepszemle alapjául szolgálhatna.

Winkler Oszkár