

BUDAPESTI LAKÁSEPÍTÉS

NAGYVÁROS a lakások ezer és ezer apró sejtjeiből tevődik össze. A lakások fejlődésének a vizsgálata a város szervezetének a vizsgálatát és így a városrendezés tudományának legfontosabb fejezetét jelenti. Az apró egyedek szaporodása, sorvadása és csoportosulása világot vet a nagyváros átalakulására. A városlakó vágya és kívánsága primér megjelenésben a lakáson keresztül jut kifejezésre, a lakóházban pedig társadalmi berendezkedések kívánalmi tükröződnek vissza és ehhez igazodnak a város utcái, terei, parkjai és közművei, vagyis a város egész külső megjelenése és belső szerkezete.

A mai értelemben vett nagyváros keletkezése tulajdonképpen egybeesik a bérházak és bérlakások kialakulásával. A mindig magasabbra és magasabbra épített bérházak úgy megjelenésben, mint szerkezetben megváltozva a város mai formáját alakították ki. A bérház-típus fejlődése tulajdonképpen kiválasztódást jelentett. A földszintes, legfeljebb egyemeletes, lakóházak helyébe egyrészt magas bérházak, másrészt nyaralószerű családiházak kerültek. A két fogalom mind élesebben különült el egymástól. A két-, három-, négy-, öt- és hatemeletes bérkaszárnya formában és elhelyezkedésben épüget, mint berendezésben mindjobban eltávolodik a villaépülettől. A magas bérkaszárnyaák száma fokozatosan szaporodik a családiházak fejlődésének rovására. Ez a múlt században megindult és kifejlődött bérházkonjunktúra a háborúutáni években ellanyhult és úgyszólván teljesen megszűnt. A háborús évek mulasztásait és lakáshiányát jóformán teljesen önálló családiházak építése pótolja. A háborúelőtti időkben a bérházaknak és a családiházaknak egymástól állandóan eltávolodó fejlődési vonala a háborúutáni években épp ellenkezően közeledni kezd egymás felé. Az utolsó évtizedben kevés bérházat, de annál több családiházat építettek. Ez a jelenség új lakásigény, új lakástípus, új társadalmi berendezkedés és új háztípus kialakulását eredményezi. Ebből pedig a városnak oly átfarmálódása következik, amit a városi hatóságoknak alaposan elő kell készíteni, mert épp a városi hatóságok kezében van az a törvényes eszköz, amivel a város testét kialakító lakássejtek fejlődését irányítani lehet. Ehhez az irányításhoz azonban alaposan kell ismerni a kialakuló formáknak városrendezési következményeit. A most kialakuló lakás- és házfarma képezi alapját a jövő minden építési és városrendezési problémájának. A jövő végtelenségébe nyúló láncnak első szeme, az új lakás képe a kívánalmak és igények világosságában már jól felismerhető

formát ölt. A második láncszem az új lakások sejtjeiből folépülő új lakóházípus, még bizonytalan és annál bizonytalanabb a jövő városrendjének a képe is. Ennek a rendnek az előkészítése az újonnan keletkező sejtek, a sok ezer új lakás megvizsgálásából és irányításából áll.

A múlt század közepétől kifejlődött nagyvárosban főleg a polgári, mégpedig a bérházakban tömörített polgári lakás típusa vált uralkodóvá. Ma, mikor az új eszmék és törekvések, mindjobban elhatalmasodó új igények egy egészséges lakástípus kialakítását segítik elő, ma gondolkozóba kell esni azon, hogy mi volt az oka annak, hogy egy gazdagabb korban, a háborúelőtti fejlődésben egészségtelen bérházak tömegét építették.

Budapest kiépülése épügy nem volt egyenletes, mint a többi nagyvárosé sem. A jó építési konjunktúrákat dekadens nyugalmi időszakok kötötték össze. A tíz-, tizenötévenként fellépő építési korszakokban mindig újra átalakul a lakások formája és szerkezete, de ugyancsak átalakul a lakóépületek külső képe is. A Bach-korszakban és az utána következő alkotmányos években a hetvenes évekig Budapest lakosságának a száma százezer lélekkel szaporodott, de az épületstatistika ugyanebben az időben az épületek számának a csökkenését jelzi. Ebből az következtethető, hogy ezidőben már többlakásos házakat építenek s kialakulóban van a később dominálóbba váló bérkaszányák lakása. Pest, Buda és Óbuda egyesítésekor a nyolcvanas években meginduló fejlődés ezzel látszólag ellentétes irányú volt. A nagy építési kampányba igen sok kistökés is bekapcsolódott olcsó külvárosi telkével. A külterjes fejlődés azonban nem volt veszedelmes, mert a belső építkezések aránytalanul nagyobb méretűek voltak, mind több és több lakást tömörítve egy házba. Ebben az időben kiszorulnak a belvárosból a családiházak és a city kezd kifejlődni. A millennium előtti nagy építési lendület alatt bontakozott ki valójában a pesti bérlakástípus. A következő 1906 körüli és a háborúelőtti építési konjunktúra a bérházat és a bérlakást végül is a mai szomorú valóságában formálja ki. A bérházak külső megjelenése fokozatosan magasabb és magasabb lesz. A 906-os kampányban kétemeletes házakat alig építenek, 19x0 után pedig a háromemeletes házak építése is elmarad. Az 5—6 emeletes bérkaszányák fokról-fokra mind nagyobb tömegű lakók befogadására épülnek. A bérkaszányák építői az olcsó külső telkeket keresik és ezeket alaposan kiuzsorázzák. A városi hatóság nem ismerte fel a lakás és a lakásigények ház- és városformáló jelentőségét és így nem akadályozta meg a külterületi szörnyű bérkaszányák keletkezését. Ennek az eredménye az, hogy a külterületi magasabb házak lakóinak kétharmad része olyan bérkaszányában lakik, ahol négyszáznál több lakó van összezsúfolva. A szégyenletes szegénység méhkasainak legotrombább példányait csodálatosképpen a budai oldalon lehet megtalálni. A bérlakás és a villalakás éles elválasztódása ezen a területen kulminál.

A háborúutáni években a kép lényegesen megváltozik. A kis családiházak építése példátlan erőre kap. A bérházak 3%-os szaporodása mellett a földszintes házak építése eléri a 10%-os emelkedést. Az 1927-ben bekövetkezett építési konjunktúrában annyi kis

családiház épült, hogy úgyszólván teljesen pótolja a háborús évek lakáshiányát. Ez a fejlődés természetesen erősen külterjes. A város belsejében lévő üres telkek beépítetlenek maradnak. A külső telkek pedig nagyrészt családiházakkal épülnek be. A belső 5%-os fejlődéssel szemben a külterületen néhol a 30%-ot közelíti meg a házzaporulat. A családiházak és bérkaszárnnyák építésének valamikor divergens vonala most már meredeken kezd egymás felé közeledni.

A kis családiházaknak az elszaporodását eleinte a háború után bekövetkezett szegénységnek, általános gazdasági leromlásnak tulajdonították és valóban az épületek nagy része szegényesen épült és úgy az egészségügyi követelményekkel, mint az újszerű városrendezési kívánalmakkal szemben nagyon sok kívánnivalót hagynak maguk után. De a külterjes kis családiházak fejlődése állandóan fokozódik és mind kevésbé magyarázható a tőkeszegénységgel és a pénz drágaságával. A menekültek vagyoni és más veszedelmeken átmenekült vagyroncsok már nagyrészt átalakultak házakká és a kis családiházak szaporodása mégis tovább tart. Annál kevésbé magyarázható ez az általános elszegényedéssel, mert az önálló családiház végeredményben luxust jelent, legyen az akár egy bankár nyaralópalotája, akár a postás altiszt szobakonyhás házacskája. Nemcsak a felépítésben drágább egy önálló ház-lakás, hanem az üzemi berendezkedésben is. A bérház mindenkor redukálja a háztartási üzemköltségeket a tehetősebb osztály életében éppen úgy, mint a nyomorult proletárok tömegeiben is. A kis családiházak építésének fellendülése tehát nem magyarázható pusztán a szegénységgel és a tőkehiánnyal, hanem annak mélyebb pszichológiai indítókai is van.

Mindenesetre közrejátszik az is, hogy a háborúelőtti 95%-os kibocsátású 5%-os kölcsönnel szemben ma a vállalkozó cca 80%-os kibocsátású 10%-os kamatozású kölcsönnel kénytelen kalkulálni, ami a szobabérek árát 8—900, sőt ezer pengőn felüli árakra emeli. De ezzel szemben a saját pénzzel építő is végeredményében drágán épít, mert beépített tőkét jóval kedvezőbben gyümölcsöztethetné, mint ahogy a háborúelőtti időben tehetné volna. Igaz, hogy a bizalom általában az ingatlanbefektetés felé hajlott a háborúutáni bizonytalan években, de a pénzgyümölcsöztetés egyéb módjával szemben megnyilvánuló bizalmatlanság fokozatosan enyhül, mégis nagyon sok olyan kislakás épül manapság, amiről alapos kalkuláció után kiderül, hogy a befektetett tőke amortizációja jóval több, mint egy hasonló értékű lakás bére. Ehhez járul még aztán a külterületen épülő lakás közlekedési kényelmetlensége. A kislakások építése iránt mutatkozó érdeklődés tehát leginkább a lakással szemben támasztott új követelmények kielégítésében leli magyarázatát. Nem egyéb ez, mint menekülés a bérkaszárnnyák nyomorúságából. A lakók ráeszméltek arra, hogy a bérházakból való kiszabadulás megéri az érte hozandó áldozatot. Az a mérhetetlen különbség, ami egy pesti bérház lakása és a modern igényeknek megfelelő lakás között van, egyszeriben rávilágít ennek a törekvésnek jogos volta.

A budapesti bérházak, amik általában rossz alakúak és igen nagyok, úgy vannak körülépítve, hogy a telek közepén egy körülzárt

udvar marad. Az építésügyi szabályzat drága lépcsőházat ír elő és ezért a legtöbb bérháznál a minimumra redukálják a lépcsőházak számát. Még a nagy, több száz lakásból álló bérházaknál is csak egy fő- és egy melléklépcsőházat építettek. Ennek a következménye a tipikusan pesti függő körfolyosó, a „gang“, amely az egész udvart minden emeleten körülveszi. A körfolyosókra nyílnak a lakások ablakai és ajtói. Innét kapnak minden világitást és szellőzést. A mellék-helyiségeket általában szűk légaknára nyitják. Jellemző a Pesten kialakult lakástípusra, hogy a konyha és az előszoba mérete rendkívül nagy. Nem ritka az olyan háromszobás lakás, ahol az előszoba mérete a tíz métert meghaladja, sötét, és belőle közvetlenül egy, legjobb esetben két szoba közelíthető meg. Hovatovább mind nehezebb lesz ezeket a lakásokat kiadni, mert a lakók a lassan elterjedő modern törekvéseket felismerve, mindjobban elborzadnak a régi lakástípus szörnyűségeitől.

Mik tehát azok az új követelmények, amik a modern lakást kialakítják? Elsősorban olcsó legyen olyformán, hogy a befektetés aránylag minél több kényelmet és háztartási üzemredukciót tegyen lehetővé és hogy minél tökéletesebben szolgálja az egészség kultuszát. Ez tulajdonképpen a lakóérték fogalma. Egy lakásnak annál nagyobb a lakóértéke, minél nagyobb mértékben tudja kielégíteni ezeket a kívánalmakat a lehető legkevesebb építési költség útján. Az ilyen értelmű költségcsökkentést elsősorban a régi megszokott méretek redukálásával lehet elérni, másodsorban a fölösleges díszek és esztétikai megkötöttségektől való megszabadulással. A régi jobb lakásokat az utcavonalra helyezték és ezekben a nagyméretű előszobából az ugyancsak nagyra méretezett szalonba vezetett az út. Innét jobbra-balra nyíltak az általában egyformára méretezett szobák. Az ajtók és ablakok elhelyezését nem a legjobb világítási és szellőzési követelmények szabták meg, hanem az axiál-szimmetrikus elhelyezés és a külső homlokzat architektúrája. A modern lakás ugyan az összes helyiségek méreteit redukálja, de az egyetlen nappali helyiséget szokatlanul nagyra méretezi. A helyiségek pontosan a rendeltetésüknek megfelelőek. Az előszoba éppen akkora, hogy a levett kabátok elhelyezhetők legyenek és lehetőleg legtöbb helyiség ajtaja ide nyílhat. A konyha mérete akkora, hogy a modern üzem éppen lebonyolítható legyen benne, minden fölösleges mozdulat nélkül. A cselédszoba is kicsi, éppen az ágy és egy szekrény elhelyezésére szolgál; de ezzel szemben jól világított és szellőztethető. A régi lakások cselédszobái az előírás miatt több mint 8 m. alapterületűek, megbújik azonban valahol egy szűk, légaknára nyíló sötét odú, az úgynevezett „Garde des robes“ s ez tulajdonképpen az építésügyi szabályzat túlszigorú rendelkezésének kijátszása, mert ez cselédszobának van szánva s legtöbbször mégis erre használják. A modern lakás hálószobái kicsinyek, fülkeszerűek, mert a nappali élet a nagy kényelmes lakószobában zajlik le. A kis hálószoba mindig világos, ablakai keletre néznek, hogy reggeli napot kapjanak. A lakószoba ablaka délre vagy nyugatra nyílik és ha a költségek megengedik, az egyik falat egészen kinyitja, hogy minél közvetlenebb legyen a kapcsolat a természettel.

Nagyon fontos követelménye az új kor lakásának, hogy átszellőztethető legyen. A körfolyosóról nyíló lakások szobái tehát mai értelemben véve sötét barlangfülkéknek nevezhetők, mert ma már minden szoba átszellőztethető kell hogy legyen az ablakkal szemben lévő oldalon elhelyezett ajtóval.

Az ajtók és ablakok elhelyezését, valamint méreteit tisztán az szabja meg, hogy a világításnak és szellőzésnek megfeleljen. A külső és belső architektúrának esztétikai követelményeitől teljesen felszabadult ablakok elhelyezésénél pontosan ki kell számítani a napnak beesési szögét. A modern lakás nagyon fontos kérdése még a közlekedés is. A hálósobából a fürdőbe, a konyhából a kamrába, ebédlőbe vezető utat a minimálisra kell redukálni. Minél olcsóbban tudja a modern lakás ezeket a követelményeket kielégíteni, annál nagyobb a lakóértéke.

A lakóérték növelését szolgálja végeredményben az is, hogy a modern lakás minden díszítést és cikornyát elhagy. Ez mind pénzbe kerül és az ezeken megtakarított összeggel a lakás kényelmét és egészséges voltát kell fokozni. A praktikusság és észszerűség felé való józan törekvés mindinkább átalakítja az esztétikai fogalmakat. Az értelmetlen és fölösleges már egyértelmű a csúnyával. A világosság, szellőzés, jó beosztás, a helyiségméretek differenciáltsága és az égtájak szerinti tájolás a régi bérházépítés rendszerében megoldhatatlan. A régi bérlakások át sem alakíthatók a modern követelményeknek megfelelően. Úgy a telekfelosztás, mint a ma előírt beépítési módok az épület és a lakások modern felépítését lehetetlenné teszik. A nagyváros új sejtjei, az új lakások tehát át kell hogy alakítsák a telekfelosztást és a mai beépítési rendszert is. A lakóérték leszorításában lényeges szerepet játszik a lakóházak formája, vagyis a modern lakások célszerű vagy célszerűtlen csoportosítása. A csoportosan épített lakás költsége csökken, de a magasbaépítés csökkenti a lakóértéket is, mert a kívánalmakból engedményeket követel. A lakóérték emelése jelenti a lakásproblémát és ez fogja megváltoztatni a lakóházak külső megjelenését is. A lakóérték emelése egyike a legfontosabb szociális kérdéseknek, mert minél magasabb a lakóérték, annál szegényebb néposztály jut abba a helyzetbe, hogy a kultúra előnyeit minél nagyobb mértékben élvezhesse.

A lakás népnevelő, szociálpolitikai fontosságát teljes mértékben csak a háború után ismerték fel. A háború előtt is előfordult, hogy az állam és a városi hatóságok lakótelepeket építettek, azonban ezek főleg munkásotthonok voltak, minden általánosabb kultur- vagy nemzetnevelő célok nélkül, csak attól a szociális gondolattól indítva épültek, hogy a szegényebb néposztály hajlékhoz jusson. Ritka eset volt az, mikor ez a mozgalom kultúrigények kielégítését szélesebb körben általános civilizáló hatással oldotta meg. A szerencsés svájci Winterthur ügyes nyíltszívű nagyiparosaival megszervezte lakás-kolóniáit és ma az egyes ipartelepek közelében 15 perc távolságon belül kulturált kertvárosi otthonokban laknak a munkások. A budapesti, Wekerle által épített állami munkástelep is nagyvonalú szociálpolitika eredménye, de mint a többi háborúelőtti külföldi hasonló

munka, ez is elszigetelt és önmagában álló fellobbanás, ami általános szempontból a szociális gondolkodást épügy nem vitte előre, mint a lakáskultúrát sem, csak lokális hiányokat pótol.

A háborúutáni állami és városi lakótelep-építkezések jelentékeny irányváltozáson mentek át. A háború és az azt követő években szükségessé vált lakbérkorlátozások és a rendkívül súlyos hitelviszonyok lehetetlenné tették, hogy a magánvállalkozás pótolja a lakáshiányt. A frontról, fogságból hazatért tömegek és a menekültek nem tudtak elhelyezkedni és a nyomasztó kényszer alatt az állami és városi hatóságoknak kellett a lakásépítést kézbevenni. Ekkor már nemcsak munkáslakásokról volt szó. Olyanokat kellett lakással ellátni, akiknek már fogalmuk volt a lakás és otthon kultúrájáról.

A kultúrotthonok nagy tömegben időszerűvé lett kérdése megérlelte a lakóérték fogalmát. Egymásután épültek a nagy állami és városi lakótelepek, ahol a lakások költségredukciója kitűnő alkalom volt a lakóérték emelésének tanulmányozására. A lakóérték emelésére elsősorban a lakás gondos és részletes megtervezése szolgált, másodsorban a tárgyilagossá váló építőművészet egyszerű cifraságmentes formái és harmadszor a nagy tömegben való előállításban rejlő gazdasági előnyök: a standardizes és tipizálás.

Párizsban a Sociéte Immobiliere a középosztály számára hatalmas lakóházakat épített a lebontott erődök helyére és a régi jobb bérkaszányák mintájára szerelte fel azokat.

A bécsi városi házak erősen a kommunista agitáció szolgálatában állanak, a GPU rendszerének mintájára berendezve. Ezek a hatalmas bérházak a kollektív szervezkedés veszedelmes eszközei, amelyek új világfelfogású nemzedéket nevelnek. Az olasz fascio viszont nagyon hamar felismerte az állami lakótelepek nemzetnevelő fontosságát és saját céljainak szolgálatába állítja ezeket. A legutóbb felépített casa popolare-ban nemcsak iskolák, olvasótermek és kultúrházak eszközein keresztül itatják át eszméikkel a lakókat, hanem különböző kedvezményekkel és ösztöndíjakkal nevelik őket. A legtisztább gyermekszobára, legrendesebb konyhára, legszebben felvirágozott erkélyre évenként ösztöndíjakat osztanak szét és minden családnak, ahol újszülött gyermek van, egyhónapi lakbért engednek el.

Németországban a frankfurti és egyebütt felépített lakótelepek az új lakástípus és az új tárgyilagoss építészet melegágyai lettek. A németek rendszerbe foglalták az új törekvéseket és tudományos alapon kezdték kutatni a legnagyobb lakóértékű kislakást, hogy azt sokszorosíthassák lakótelepeiken. Bevezették a „Minimalwohnung“ fogalmát. A Minimalwohnung a legkisebb területre sűríti a lakás legszükségesebb berendezéseit és megállapítja azt az alapterületet, ami még elég ahhoz, hogy egy kis család rendes emberi életet éljen benne. Az első vizsgálódásoknál ez a minimális alapterület 90 m² körül volt, de ma már a harmadrésére leszorították. Természetes, hogy a legkisebb lakás fogalma igények és szükségleteknek megfelelően, egyszóval országok, sőt vidékek szerint változik.

A legkisebb lakás legcélszerűbb nagyságát az előállítási költségek és a lakóérték egybevetése határozza meg. Ha ezt az összehasonlítást grafikon-szerűen ábrázolva képzeljük el, akkor az ordinátára az alapterület egységeit, az abszássára pedig a költségek értékeit kell felrakni. Ebben az ábrázolásban határozott és állandó értéket jelent a kultúráiét számára okvetlenül szükséges felszerelések költsége. Ez alatt az ajtók, ablakok és mellékhelyiségek felszerelése értendő, fürdőidő, tűzhely stb. Az építkezés egyéb kiadásai annál nagyobbak lesznek, minél nagyobb terjedelmű a lakás. Az ábrázolásban ez nem fog egyenes emelkedő vonalban mutatkozni, mert az építésnél éppen úgy, mint más iparnál a nagyobb tömegű munka esetén az egységár csökkenthető. A költségek vonala tehát parabolikusán kissé el fog hajolni. Ha ebbe az ábrázolásba belerajzoljuk a lakóértéket, úgy hogy azt a pengőértékkel hozzuk közös nevezőre, akkor a lakóérték meredeken fel- és visszazuhanó vonalat mutat. Ugyanis egy bizonyos méreten túl szűkített lakásnak a lakóértéke nulla. Ha a szoba

oly kicsi, hogy nem lehet benne megfordulni, vagy ha normális magasságú ember beüti fejét a mennyezetbe, akkor a lakás a kultúralét szempontjából értéktelen. Azonban ugyanígy közeledik az értéktelenség felé akkor is, ha a lakás túlnagy. Kifűthetetlen, a takarítása aránytalanul nagy gondot jelent és közismert kifejezéssel élve a lakás nem lakályos. Van azonban egy középérték, amikor a szobák nagysága éppen megfelelő, a mellékhelyiségek is pontosan megfelelnek a leredukált szükségleteknek. A háztartási üzem simán gördül. A tengely sem nem szorul, sem nem lötyög a csapágyaiban. A lakás legalkalmasabb területnagyságainál legmagasabb a lakóérték. Egybevetve a lakóérték és a költségek vonalát olyformán, hogy a még tűrhető kislakás méreténél áthaladnak egymáson és a kényelmetlen nagyságnál visszatérnek a vonalak, akkor a két értékvonala egy magyszerű területet zár be. Ennek a területnek súlypont-levitése adja bizonyos körülményekre vonatkozólag a legmegfelelőbb kislakás alapterületét. Ma már nem hangzik fantasztikusan az sem, hogy valamikor ezt a tudományos megállapítást gépszerkezet fogja elvégezni. Az építő vagy lakástkereső beállítja a kívánságait és a számológép továbbfordítása után megkapja a neki legmegfelelőbb lakás méreteit. Természetesen a német lakótelepek kísérletei nem vezettek mindjárt jó eredményre. A legészszerűbbnek látszó törekvések és lakásújítások megbuktak azon, hogy a lakók lakáskultúrája a régi lakásra volt berendezve. A modern lakásba modem bútor kell s meg kell tanulni modemuil lakni. A tapasztalatokon okulva, ma már berendezve építik a lakótelepeket Németországban és tanítják a racionális, olcsó modern háztartást és lakáshasználatot. Olaszországban még másképp csinálják. Róma legegészségtelenebb régi és sűrűn lakott negyedét épp a legnagyobb lakásínség idején bontották le és építették át. Ezt nem tudták másképp elvégezni, mint hogy előbb hatalmas népszállókat építettek: „albergo per gli sfrattati“-nak, a száműzettek szállodájának nevezi az olasz ezeket az épületkolosszusokat, amikben 1600 családot tudnak ideiglenesen elhelyezni. E nagy népszállók szobái be vannak ideiglenesen bútorozva és konyha nincs a lakásokban. Az üvegkupolával fedett udvarban közös étterem van elhelyezve. Az öreg házból kilakoltatott lakó nem viheti magával a népszállóba a bútorait, hanem köteles dezinficiálóra adni, ahonnan az új ház felépülése után visszaköltözéskor megtisztítva és rendbehozva kapja vissza. A németek már túl vannak azon, hogy a régi életberendezést renoválják, ők már az új élet, az új lakás, az új ház megjelenési formáját keresik.

Az új lakóház felépítési módja lényegesen befolyásolja a benne lévő lakások lakóértékét. Az egy lakásra eső építési költség változik a szerint, hogy az földszintes, 1—2—3 vagy többemeletes házban van-e. De ezzel egyidejűleg változik a lakóérték is. A földszintes építmények aránylag drágák és azért, hogy a lakóérték ki legyen egyensúlyozva, ezeket külső, olcsó telkekre építik. A távolság, vasúti költség, háztartási és közművek drágasága csökkenti a lakóértéket. A telek olcsóságát kell tehát kihasználni és a lakóérték növelése végett minden lakáshoz kertet kell számítani. Az építési költséget azzal szokták csökkenteni, hogy az egyes házakat sorba építik és tipizálják. Az egyes típusdarabok olcsók, a házak egymáshoz építésével pedig építőanyagban és telekben lehet nagyobb árredukciót elérni. A földszintes kertes lakótelepeknél arra kell törekedni, hogy a városcentrumtól való távolság lehetőleg kevés legyen és ez az útvonal jó olcsó közlekedéssel legyen ellátva. A távolság hátrányait jó levegővel és szép környezettel kell ellensúlyozni.

Hogy nálunk még a legjobb szándék mellett is mennyire nincsenek tisztában a lakóérték kiszámításának fogalmával, azt a nemrégiben felépített albertainfalvai lakótelep bizonyítja. Ezt a régi felfogásban megtervezett és kivitelezett kerti sorháztelepet a város centrumától 5 kilométernél távolabbra helyezték, a HÉV egész primitív és kényelmetlen közlekedése mellé. A telek fekvése természetből fogva egészségtelen és ezenfelül négy bűzös és füstölő gyár között fekszik. Az

építkezés egységára közel sem jár ahhoz, amit egy modern tipizált sorházépítésnél el lehetne érni. A lakbér így még az előírt alacsony kamatozású hasznosítás mellett is túl magas. Az elektromos világítást a fővárosból hosszú lánckereskedés útján jóval drágábban kapja az ottani lakó, mint 500 méterrel közelebbi területen kaphatná. A vizet is drágán, a pesti ár négyszeresén fizeti az a lakó, aki meg van szokva, hogy a víz ára a lakbérbe bele van kalkulálva. Összevetve ezeket az élelmicikkek drágaságával és a Pestre utazás költségeivel, nyilvánvalóvá lesz, hogy az albertfalvai telep lakásainak lakóértéke ugyancsak alacsony színvonalon áll.

Az ötletszerűen és hozzáértés nélkül elhelyezett lakótelep bűn a szociális és kultúrtörekvésekkel szemben. A telepelhelyezés kérdése ma már egy külön tudományágat képez. Figyelembe kell venni elsősorban azt, hogy az elhelyezendő lakóknak hol lesz a munkahelyük. A gondosan kiválasztott terület árát egybe kell vetni a közlekedési költségekkel és a lakások legkisebb területének kiszámítása után meg lehet állapítani azt az emeletmagasságot, illetve háztípust, ami adott körülmények között legjobban megfelel. Természetesen nagy szerepet játszik a felvonó kérdése, ami a háromemeletes háztípusnál még nem rentábilis. Az ausztráliai Dr. Mary Booth javasolja, hogy az ilyen típusra tetőkerteket építsenek, hogy a felső emeletsorról is könnyűszerrel megközelíthető legyen a napfény és a levegő. A lakótelep elhelyezésének fogas kérdése azonban már nemcsak a hatóságoknak okoz fejtörést, az új lakás és háztípus kialakulása és elhelyezése ma már egészen általános probléma. A közületek lakóház-építő tevékenysége hovatovább háttérbe szorul, mert ez végeredményében a magántevékenység feladata, az államnak és a városnak csak az a kötelessége, hogy ezirányban a kedvező lehetőségeket teremtsen meg. Pedig az ideális lakóértéket a közösségek által épített nagy lakótelepeken közelítették meg legjobban a tudományos feldolgozás és a tipizált előállítás útján. A magánvállalkozás különböző gazdasági okok folytán a lakótelepek építésétől mint járatlan úttól húzódik. De az új lakásigény mégis utat tör magának, mert a napfény és a levegő utáni vágyódás kicsábítja a múlt bérkaszárnyaiból a lakókat és arra készíti őket, hogy önállóan építsék meg új igényeiknek megfelelő otthonukat. A kis családiházak túlzott elterjedése úgy az egyénre, mint a közösségre káros és erősen lerontja a lakóértéket is. A kis családiház építője nem építhet tudományos alapon kiszámított rentabilitással, még kevésbé standardizálva vagy tipizálva. Ezért otthona aránytalanul drága lesz és tökéletlen. A közösségre nézve káros a külterjes fejlődés, mert szétforgácsolja a nagyváros kollektív erejét. A város nem képes a szétszórt családiházakkal beépített területeket utakkal és közművekkel becsületesen ellátni. Ez a polgárságra nagy terhet ró és ugyancsak megterheli e polgárságot a külterjes fejlődés miatt mind nehezebben megoldható közlekedés problémája is.

A drága családiházaknak építése ezzel szemben öntudatos, meggyökeresedett polgárságot nevel. És ez kétségtelenül elősegíti a testi-egészségesebb generáció kifejlődését. A közületeknek minden erejünkkel arra kell hatni ezért, hogy az új lakás és

lakóházépítési törekvéseket helyes irányba tereljék, előle a gátat elvegyék és a magas lakóérték elérhetésének akadályait megszüntessék. Ezirányban már nagyon sok kísérletet tett úgy a város, mint az államhatalom és a hosszú nehéz kísérletezésből kialakult az a forma, amely alkalmas arra, hogy az új lakóérték ideáltípusát a magánvállalkozás útján teremtsen meg. Ez a forma az építőtakarékszövetkezetek alakulata. A régi angol eredetű gondolatot új formájában Georg Kropp szervezte meg Wüstenrod-ban és ez a Gemeinschaft der Freunde 1924-ig már 135 millió birodalmi márka építési kölcsönt volt képes folyósítani. Ma már több mint 160 építőtakarékszövetkezet működik Németországban. Legújabbán már nálunk is megszervezték német mintára, a magyar tisztviselők takarékpénztára és a kőművesek és kőfaragók ipartestülete foglalkozik vele. A rendszer alap gondolata az, hogy több házépítő takarékoságának egy-egy részlete összegezve, minden évben egy ház megépítését teszi lehetővé. Aki tehát elhatározta, hogy házának építési költségét mondjuk 10 év alatt összegyűjti és az évi összeget építőtakarékszövetkezetbe fizeti, akkor lehet, hogy már az első évben felépítheti a házat, mert ugyanezt tette még tíz takarékoskodó, tehát már az első évben összegyűlt egy házra való építési összeg. A felépítés sorrendjét, vagyis hogy a tíz közül melyik mikor épít, azt sorsolás dönti el. Ennek a sorsolásnak nincs szerencsejáték színe, mert a ház tíz év alatt okvetlenül felépül, tehát a szövetkezetbe való kapcsolódás nem jár rizikóval.

Nem lehet itt jelenleg helye az építőtakarékszövetkezetek részletes ismertetése, elég annyi, hogy ez a forma további kialakulásában lehetővé fogja tenni, hogy a drága darabszámmunkát felváltsa a felelősségteljes szabad munka. A tipizálás és standardizálás a kik magántulajdon építésénél is szerepet játszhat majd, mert társasházak és telepek formájában a szövetkezetek útján egyszerre építhető és tervezhető a típusotthonok egész sora.

A különálló családirházak a köz rovására történő fejlődése átalakul, úgyhogy a modern követelményeknek megfelelő világos, napos, racionális lakásokból álló lakótelepek és társasházak épülnek az építőtakarékszövetkezetek útján és így a nagyvárosok túlságosan külterjes fejlődésének fenyegető veszedelme elmúlt. Az építőiparnak ez a reményteljes új szervezete van hivatva arra, hogy megteremtse az új lakást, az új háztípust és azt az új várost, amely otthona lesz annak a nemzedéknek, ami már ott nevelődik az egészségesebb és emberségesebb új lakásban.

KAFFKA PÉTER