

AVULÁS

A minap beszélgettem egy építész barátommal, aki szomorúan konstatálta, hogy a manapság épülő lakóházak, bár anyaghasználatuk megfelel a kor igényeinek, néhány év múlva a 60-as, 70-es években épült kockaházakhoz hasonlóan elavulnak. Ma is egy kaptafára épülnek a kisebb és nagyobb társasházak, kockák ezek is, kocka mivoltukat erősíti a fantáziátlan vonalvezetésük, megspékelve egyhangú üvegkorlátokkal. Talán néha díszíti ezeket az épületeket némi szerelt homlokzatburkolat, de a korábbi kapart vagy dörzsölt vakolat helyett a dryvit a jellemző. Ez lehet a sorsa a Balatonfüreden lebontott, UNIVÁZ szerkezetű Panoráma Hotel helyén épült 32 lakásos társasháznak is.

Az avulás soktényezős. Elavulhat egy épület akár alaprajza, a funkciók elrendezése tekintetében is, de úgy is, hogy fejleszthetetlen lesz, nem fér bele a mai kor követelményeinek, a klímaváltozással szembeni védekezéshez szükséges épületgépészet, elektromos hálózat. Elavulnak a használt építőanyagok, elkopnak, szétmállnak, szétesnek. A nyílászárók, de a falak is hőhidasak, az egész felújítása többbe kerül, mint egy új épület létrehozása. Sokszor megírtam már, hogy milyen szomorú az a sok épületbontás azok közül az épületek közül, amelyek építésében közvetve, vagy közvetlenül részt vettem.

Emlékeim közül egy gyönyörű példa. A 80-as évek elején az osztrák idegenforgalmi hitel nyomán, Budapesten és vidéken sorra épültek az új szállodák. Mi is, a Középületépítő Vállalattal közreműködtünk néhány ilyen létesítmény megvalósításában, többek között a hajdani, a Feneketlen tó melletti Sport Szálló korszerűsítésében, átépítésében. Az eredeti szállodát is a mi cégünk építette, a vezetők által benyújtott szerkezeti újításokkal, ez által szinte használhatatlanná vált alaprajzzal. A mostani elképzelés a szobaszám megduplázása volt a meglévő szerkezet tükrözésével. Ez azt jelentette, hogy a rossz alaprajz, sok pénzért, megismétlődik. A szálloda elavult. Az osztrákokkal együtt kikalkuláltuk, hogy a régi épület lebontása és egy teljesen új azonos szobaszámú szálloda felépítése kevesebbe kerül, mint a tervezett bővítés. Javaslatunkkal felkerestem a beruházó vállalat vezetőjét, aki azt hallva éktelen üvöltésbe tört ki, hogy hogyan képzeljük ezt, egy a szocialista időszakban, alig 16 éve felépített épület lebontása micsoda szégyen lenne, mit szólna ehhez a közvélemény. A lényeg, hogy egy elavult alaprajzú épület megsokszorozva, Hotel Flamenco néven nyílt meg, sok feleslegesen kidobott pénzért. Ez az épület megmaradt, meg lehet nézni, jó a konyhája.

Más szempontok miatt, de az elmúlt héten (2020.09.14 és 20 között) a földdel egyenlővé tették a balatonfüredi Hotel UNI-t, ez a Balaton körül az egyik legjobb, legdrágább telken, a Budapesti Műszaki Egyetem részére épült és a Magasépítési Tanszék dolgozói által tervezett üdülő volt, speciális égetett vázkerámia elemek, loggiakorlátként felhasználva. Valószínűleg az épület nagyon elavult volt. Kár érte. Luxusszálló épül oda és a mellette lévő másik két telekkel (vitorlás szövetség és OMFB telkek) együtt.

Az avulás leginkább az épületenergetika területén következik be. 2021. január 1-től 7/2006 TNM rendelet 6. melléklete szerinti követelmények szerint, az új épületeknek „közel nulla energiaigényű” - nek kell lenniük, az új épületek csak legalább BB energetikai tanúsítvánnyal kaphatnak lakhatási engedélyt. Igyekezni minden épülő létesítményt év végéig befejezni, sokba kerül majd az elvárásoknak megfelelő teljesítés, ha a tervezésnél ezt még nem vették figyelembe. Ilyen szempontból szinte minden eddig épült és most épülő ház január 1-től elavult lesz.