FIATAL MŰSZAKIAK TUDOMÁNYOS ÜLÉSSZAKA XIX.

Kolozsvár, 2014. március 20–21.

XXI. SZÁZADI ÉLET EGY XIX. SZÁZADBAN ÉPÜLT LAKÓTELEPEN

21st-CENTURY LIFE AT A HOUSING ESTATE BUILT IN THE 19th CENTURY

DÁNYI Tibor Zoltán

*Pécsi Tudományegyetem, Polláck Mihály Műszaki és Informatikai Kar, Breuer Marcell
Doktori Iskola, 7624, Magyarország, Pécs, Rókus utca 2. Telefon: +3672/501500/3715
Fax: +3672/501504 danyitiborzoltan@emailcím.org*

Abstract

The mining industry located in the Mecsek Hills has played a decisive role in the life of Pécs, which developed into an industrial settlement in the 19th century. Although the extraction of raw materials was discontinued in the last Pécs mine in 2004, the mining industry as mental and built heritage still remains. Smaller estates, characteristic colonies of the early years of mining, have been significantly re-evaluated. The parts of the city that are built near the previous workplaces, far from the city center, serve as the residence of the people with the lowest income. The majority of approximately 4,000 municipal rental housing units belong to this type of environment. Therefore, the future of the former mining colonies is very important for the local government.

Keywords: social housing, segregation, revitalisation, modernization

Összefoglalás

A XIX. században ipari településsé fejlődő Pécs életében meghatározó szerepet játszott a mecseki bányászat. Annak ellenére, hogy 2004-ben az utolsó bányában is befejezték a kitermelést, a bányászat szellemi és tárgyi öröksége ma is fontos elem a város életében. A hajdani bányász lakótelepek és településrészek mára jelentősen ártértékelődtek. A városközponttól távol, a hajdani munkahelyek közelében épült kolóniák ma a legalacsonyabb jövedelmű társadalmi réteg lakóhelyei. A körülbelül 4000 lakásból álló önkormányzati lakásállomány többsége ilyen környezetben található. Ezért is fontos feladat a helyi önkormányzat számára a hajdani bányászkolóniák sorsának alakulása.

Kulcsszavak: szociális lakás, szegregáció, revitalizáció, korszerűsítés

1. A pécsi bányászkolóniák eredete

Pécs a XIX. században fejlődött Magyarország és Dunántúl jelentős ipari településévé. A Mecsek hegységben megjelenő bányászat jelentős szerepet játszott a város életében. A térség egyik legjelentősebb ipari vállalkozása volt az Első Dunagőzhajózási Társaság (DGT). Bár 2004-ben az utolsó bányában is megszűnt a termelés, a bányai ipar szellemi és épített öröksége még sokáig érezteti hatását a város életében.

Az iparszerű mecseki bányászat története a XIX. századig nyúlik vissza. John Andrews és Joseph Pritchard brit vállalkozók alapították a DGT-t 1829-ben, Osztrák tőkés és magyar arisztokraták közreműködésével. A társaság monopóliumot kapott a dunai gőzhajózásra,

amihez jó minőségű szénre volt szükségük. Vásárlás, vagy bérleti szerződés útján 1923-ra valamennyi Pécs környéki bánya fölött megszerezték az ellenőrzés jogát. [1] A társaság nevéhez számos jelentős ipari épület tervezése és kivitelezése fűződik. Építettek kórházat, irodaházakat, raktárakat, melyek Pécs épületállományának ma is jelentős részét képezik.

A dinamikusan fejlődő ipari vállalkozás közel 100 év alatt jelentősen átalakította a Pécs környéki lakóközösségek életét. A folyamatosan növekvő cég munkások ezreit vonzotta még nagyobb távolságokból, sőt, külföldről is. Míg 1871-ben 640 lakása volt a DGT-nek összesen 10 telepen [2], addig ez a szám 1904-re már 1562-re emelkedett. [3] A munkások lakáshoz juttatása volt a társaság egyik legfontosabb jóléti intézkedése.

A bányászat korai éveiben a munkások lakásai --elsősorban a tömegközlekedés hiánya miatt-- a munkahelyekhez közel épültek[4]. Ennek következménye, hogy a második világháború előtt épült telepek mindig a városmagtól távolabb helyezkedtek el.

2. Hogyan lett a város virágzó részeiből szegregátum

Tipikus volt a bányászkolóniákban, hogy nem csupán szálláshelyet nyújtottak a bányák munkásainak, hanem igyekeztek teljeskörű szolgáltatásokat kiépíteni. Ilyen kolónia volt Pécsbányatelep is, ahol többek között épültek üzletek, volt húsfüstölő, tűzoltóság, kórház, kocsmá, fogadó, templom és temető is.

1944 körül a klasszikus bányászkolóniák építése megszűnt. A második világháború után a tömegközlekedés fejlődése lehetővé tette, hogy az újonnan épülő lakótelepek a munkahelyektől távolabb, a városhoz közelebb kerüljenek. A szocializmus idején több új lakás épült, mint korábban valaha. 1975-ben például 99588 lakás épült Magyarországon[5]. A bányászok közül is többen költöztek korszerűbb lakásba a hajdani kolóniákról, ahova alacsonyabb jövedelmű rétegek települtek. Ezzel kezdetét vette a hajdani bányászkolóniák leértékelődése. A hajdan épült lakások sorsával foglalkozni azért is időszerű és fontos feladat, mert a 2012-ben hazánkban épült lakások száma alig több, mint egytizede volt az 1975-ös értéknek[5], ebben a tempóban haladva a hazai lakásállomány megújítása 400 évet venne igénybe.

A bányászat hanyatlásával, a bányavállalat privatizálásával majd megszűnésével és a rendszerváltozással az egykori telepi lakások állami, majd önkormányzati tulajdonba kerültek. Ez olyan nagy terhet jelentett az önkormányzatok nagy többsége számára, amit nem tudtak illetve nem akartak felvállalni [6], és igyekeztek eladni az ingatlanokat. A rendszerváltozás óta Magyarországon 22,7%-ról 3%-ra, Pécsen 5 %-ra esett az állami tulajdonú lakások aránya. Ez az arány 2012-ben Nyugat-Európában 13,8% volt[7]. Elsősorban a rosszabb minőségű, alacsonyabb komfort-fokozatú lakások maradtak önkormányzati tulajdonban. Ezek közé tartoznak a XIX. században épült bányáslakások is. Így mára a hajdan rendszeres jövedelemmel rendelkező bányászok lakhelyei a város legproblémásabb területeivé váltak. Pécs Integrált Városfejlesztési Stratégiájában (IVS) nyolc szegregátumot határolnak körül, ezek közül 5 a hajdani bányászkolóniákban található.

3. Az újrakezdés esélyei

Az IVS-ben már 2008-ban megfogalmazódott, hogy a szegregált területek rehabilitációját Pécsbányatelepre is ki kell terjeszteni. Erre nyújt lehetőséget a Dél-Dunántúli Regionális Operatív Program, melynek határozott célkitűzése a szegregáció csökkentése. A tervek szerint lakó- és közösségi épületek újulnak meg és infrastruktúra fejlesztés is történik a város három pontján. A fejlesztési program szerves része a helyi lakosok bevonása munkaerő-fejlesztési képzésekbe, valamint a tervezés és kivitelezés folyamatába is. A Pécsi Tudományegyetem Pollack Mihály Műszaki és Informatikai Kara, annak Breuer Marcell Doktori Iskolája és Pécs

városa közötti együttműködés keretében a kar hallgatói készítik el a felújításra szoruló épületek felmérési és átalakítási terveit. A pályázaton való részvétel feltétele, hogy átfogó, aktuális képpel rendelkezünk a területek állapotáról. A pályázatírók azt kérték tőlünk, hogy készítsünk egy általános felmérést, és soroljuk be három kategóriába Pécsbányatelep, Somogybányatelep és Meszes épületállományát:

- jó állapotú;
- felújítandó;
- elbontandó épület.

Elvárás volt továbbá, hogy találjunk olyan beavatkozási pontokat, melyek állapotának javításával jelentősen javítható a lakóterületek megítélése.

4. Pécsbányatelep állapota

Az IVS-ben szegregátumként körülrajzolt területen 110 lakás található, melyek közül 63 önkormányzati tulajdonú. Ez az országos és a városi átlagnál is lényegesen magasabb, 57%-os önkormányzati lakásállományt jelent. Az épületek összehasonlításának alapja egy 1878-as térkép, melyen a vizsgált terület valamennyi épülete szerepel. Építőanyaguk jellemzően téglá, vályoggal és kővel kombinálva.

A rövid határidők miatt, és a korrekt döntéshozatal érdekében egy gyors és egyszerű, ugyanakkor megbízható vizsgálati módszert kellett alkalmazni. A szemrevételezéses és kérdezős vizsgálati módszer során feljegyeztük az épületek funkcióját, közművekkel való ellátottságát, a járdák és az út állapotát, a szelektív hulladékgyűjtőhelyek távolságát, az épület falazatának, homlokzatának, nyílászáróinak, tetőszerkezetének, kéményének, állapotát. Vizsgáltuk továbbá, hogy van-e kerékpárút, közvilágítás, valamint azt, hogy az épületeket lakják-e vagy sem.

1. ábra. 1878-as térkép (Baranya Megyei Levéltár: 4013/1878)

Az egyes kérdésekhez pontszámokat rendelve egy-egy épület maximum 155 pontot érhetett el az értékelésben. A legmagasabb pontszámot, 135-öt, egy magántulajdonú lakás kapta, melyben a tulajdonos hőszigeteltre cserélte az eredeti pallótokos nyílászárókat, hőszigetelte a falakat és a tetőszerkezetet is felújította. A legalacsonyabb pontszámot, 93-at, 13 önkormányzati lakás kapott. Az eredetileg kórháznak épült házban található lakások láthatóan évtizedek óta nem voltak felújítva. A vizsgált lakások átlagos pontértéke 110, ezen belül a magántulajdonú lakásoké 119, az önkormányzati tulajdonúaké pedig 101,5 volt. A lakások 4,5 %-a esett át energetikai korszerűsítésen, valamennyi magántulajdonú. A lakások 10%-ában cserélték az eredeti nyílászárókat korszerűekre. A vizsgálat végén a 110 lakásból mindössze két lakásról lehetett megállapítani, hogy jó állapotban van, nem igényel felújítást; mindkettő magántulajdonú. Egy lakatlan épület volt egyértelműen életveszélyes, bontandó állapotban, a többi kisebb-nagyobb felújításra szorul.

5. Következtetések

A felmérés eredményei egyértelműen igazolták, hogy a legalább 135 éves házak ma is lakhatóak. Ugyanakkor sajnos az is nyilvánvaló, hogy az önkormányzat lakásgazdálkodásának hatékonyságát javítani kellene. Épületeik szinte kivétel nélkül felújításra szorulnak: korszerűtlenek a nyílászárók, elhanyagoltak a tetők, kémények, a falak rossz hőszigetelők. A felmérések szerint számos önkormányzati lakás minden komfortot nélkülöz. A magántulajdonú ingatlanok állapota ezzel szemben szinte mindenhol kielégítő, bár állapotuk javítható lenne. A mecsek közvetlen közelében, gyönyörű természeti környezetben található XIX. századi bányász lakótelep épületei és lakásai megfelelő gondoskodás és odafigyelés mellett alkalmasak a tisztességes életkörülmények biztosítására a XXI. században is.

Irodalom

- [1] Pilkhoffer M. *Bányászat és építészet Pécsen a 19-20. században*. Pécs: Pro Pannónia, 2008. 14. oldal.
- [2] Babics A. *A pécsvidéki kőszénbányászat története*. Közoktatásügyi Kiadványkötet, Budapest, 1952. 138. oldal.
- [3] Huszár Z. Lakásviszonyok a Dunagőzhajózási Társaság Pécs környéki bányatelepein a XX. század első felében. In *A Janus Pannonius Múzeum évkönyve 39.* (1994) Pécs, pp. 185-189. 186. o.
- [4] Pilkhoffer M. *Pécs építészete a századfordulón (1888-1907)*. Pécs: Pro Pannónia, 2004. p. 75.
- [5] www.ksh.hu: Lakás és üdülőépítés (1960-) Retrieved on 12.10. 2013.
- [6] Körner Zs. *Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története 1945-től napjainkig*. Budapest: TERC, 2006. 47. oldal
- [7] Pittini, Alice és Laino, Elsa, *Housing Europe Review 2012*. Brüsszel: COCEDAS Housing Europe's Observatory, 2011. 23-24. oldal