

Krízisterületek, szociális városrehabilitáció – modellkísérletek Budapesten

SZABÓ TÜNDE¹

Történelmi városnegyedek megújítása – miért szükséges a városrehabilitáció?

„Az előző századforduló látványos fejlődési periódusait követően Budapest történeti városrészeinek sorsát leginkább a II. világháború után államosított lakóépületek elhanyagolása, lepusztítása határozta meg. Az egykor méltóságteljes pompával megépített bérházakból, vagy éppen a mohó telekuzsorát szolgáló bérházakból és bérkaszányákból álló belső városrészeket az elmúlt évtizedek során elkerülték a fejlesztési programok és a beruházási források. Budapest látványos mennyiségi lakásépítési programjai a külvárosi területekre beépülő hatalmas lakótelepek formájában öltöttek testet, miközben a belső területeken általánossá váltak a társbérletek, a lakásmegosztások, a dúcolások és csőtörések. A zsúfolt belső városrészek egyre taszítóbbá váltak: a történeti városmag tehetősebb lakói a leromló belvárosi lakóterületekről a budai hegyvidéken és a pesti kertvárosokban épülő társasházak, családi házas negyedekbe menekültek. A folyamatot gyorsította, hogy a tervgazdálkodás a lakásszektor fejlesztését csak elvben tekintette állami feladatnak, a lakásviszonyok megoldásában egyre inkább az önerős megoldásokat támogatta.

A budapesti belső városrészekben a legrégebb történeti épületeket érintő, amúgy mintaszerű műemléki helyreállításokon, az 1956-os forradalomra emlékeztető sebek el-tüntetésén és egy-egy főútvonal sortatarozásán kívül semmilyen valódi fejlesztés nem történt.

Az 1980-as évek elején, a nemzetközi és országos trendeknek megfelelően felmerült az érzékenyebb, az adottságokhoz körültekintőbben alkalmazkodó városmegújítás gondolata, amely „tömbrehabilitáció” formájában kívánta megoldani a belső városrészek megújítását. Bár Budapesten szinte minden belső kerületben készültek tömbrehabilitációs tervek, végeredményben csak egy-egy helyen valósultak meg még a rendszerváltás előtti időszakban. A VII. kerületi Klauzál tér környezetében, az ún. 15. sz. tömbben valóban sor került a tömbbelső felszabadítására, az értéktelenebb udvari szárnyak bontására és a megmaradó épületrészek korszerűsítésére. Az Árpád-híd pesti hídfője mellett egy nagyobb tömb igen rossz állagú bérkaszányáinak teljes korszerűsítésére is lehetőség adódott. Több más területen, így az Erzsébetváros szomszédos tömbjeiben, Terézváros belső részén vagy a Ferencvárosban, a Ferenc tér környékén annyira előrehaladt a folyamat előkészítése, hogy a rendszerváltást követően a megváltozó környezetben is a korábbi felfogás szerint folytatódhatott a folyamat.” (Budapest Városrehabilitációs Programja – Ismertető, 2002).

A budapesti belvárosnak a történeti városnegyedek kiterjedése, egységes építészeti stílusa és nem utolsósorban szinte páratlan funkcionális sokszínűsége következtében kevés versenytársa akad az európai nagyvárosok között. Ez

¹ Studio Metropolitana Urbanisztikai Kutató Központ Kht. H-1075 Budapest, Madách Imre tér 3.



utóbbi miatt a városi területek megújulásának tétje Budapesten nem csupán a nemzetközi városversenyben oly fontos „vonzó (telep)hely” kitalálása-kialakítása, vagy az idegenforgalmat vonzó – bár valójában tetszhalott – „Patyomkin-város” konstrukciója. A budapesti belváros él, és emberek ezreinek szolgál lakó- és munkahelyéül, nyújt szórakozási és kikapcsolódási lehetőséget, sőt, mint a nemzetközi idegenforgalom elsődleges célterülete, fókuszálja az ország kulturális sokszínűségét, minél vonzóbb városi környezetbe ültetve azt. A belváros fizikai és funkcionális megújítása során szükséges megtalálnunk azt az egyensúlyt, amely megőrzi a városi területhasználat jellemző diverzitását, ugyanakkor elősegíti egy nemzetközileg versenyképes és kulturálisan nyitott városrégió kialakulását. E két törekvés együttes jelenléte a jövőben az eddigieknél is gyakrabban vezet majd konfliktusokhoz a területhasználatban. Az említett folyamatok eredője ugyanakkor kétségtelenül a belvárosi – és belvárosias – területek dinamikus felértékelődése, mint azt számos sikeres beruházás bizonyította az elmúlt években. Jelen munka a városi területek megújulásának folyamatát célozza bemutatni, különös hangsúllyal a Fővárosi Önkormányzat szerepére, illetve városrehabilitációs támogatási rendszerének működésére.

A Budapesti Városrehabilitációs Program ismertetőjében idézett folyamatok következményeként a belvárosi lakásállomány általános fizikai állapota – dacára az erőfeszítéseknek – meglehetősen leromlottnak volt mondható a rendszerváltozás idején. A kor nagy hatalmú szervei, az ingatlankezelő vállalatok normatív feladat-ellátási gyakorlata sok esetben ráerősített a szelektív leromlás folyamatára, súlyosbítva az egyébként is fokozottan veszélyeztetett városrészek állagromlását². Az egykori palota- és bérkaszárnya-negyedek műszaki és általános városépítészeti leromlása a tanácsrendszer mintegy négy évtizede alatt együtt járt egy jelentős mértékű népességcserével, egyes városnegyedekben a lakosság társadalmi státusának változásával. A város más, nagyvárosias életkörülményeket nélkülöző kerületeiből, esetleg vidékről érkezett, gyakran a városi életformát, a szoros együttélés módját nem ismerő – nem kis részben a módszerese sulykolt mindenható, gondoskodó államhatalom eszméjét magáévá tevő – népesség magatartása, életvitele, területhasználati gyakorlata egyes esetekben erősíthette a műszaki leromlás folyamatát. A fejlesztési politikai súlypontjait máshova helyező, a közterületek „közlekedési területként” felfogó városvezetés kevés figyelmet fordított a – egyébként az ebből a szempontból meglehetősen rossz adottságokkal rendelkező – városközponti területek rendezett, közhasználatú terekkel történő fellazítására, zöldterületek kialakítására, általában a közösségi terek fenntartására, ápolására. Mindennek leképeződése a városlakók tudatában csak erősítette a gazdátlanság, gondozat-

² A felújítási kerethez rendelt mennyiségi normatíva teljesítése gyakran csak a kevésbé leromlott épületek rendbehozásával volt teljesíthető, ennek következtében – mivel fajlagos költségigényük túllépte a meghatározott keretet – épp a legakutabb állapotban lévő negyedek nem jutottak felújítási forrásokhoz.



lanság, magára hagyatottság érzetét, s közvetve hozzájárult a köztulajdon megőrzésével szemben mutatott nagyfokú érzéketlenség kialakulásához. Ennek hiányával ma is nap mint nap találkozhatunk Budapest közterületein.

A kedvezőtlen városépítészeti örökség ellenére azonban a városrehabilitáció folyamata az elmúlt másfél évtizedben – az új fővárosi támogatási konstrukció kidolgozását követően, együttműködésben a kerületi önkormányzatokkal – eddig soha nem látott lendülettel haladt előre. A többszereplős támogatási rendszer, a magánforrások mozgósítása, az egyre célzottabb programok, nem utolsósorban a kizárólag rehabilitációs célra elkülönített források növekedése a történelmi belváros kiterjedt területein indított el spontán felértékelődési folyamatot.

Az épületállomány műszaki állapota és társadalmi szegregáció, 1993–2005

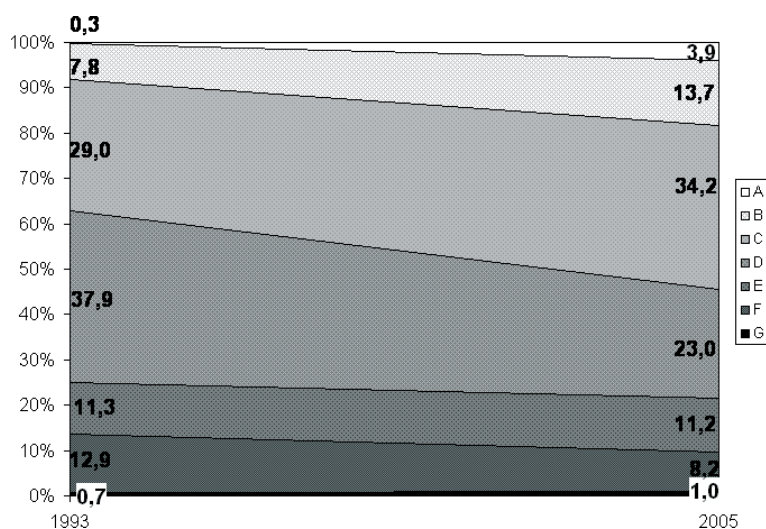
Szükséges megjegyeznünk, hogy a felvázolt felértékelődési folyamat a belvárosban területileg differenciáltan jelentkezett, sikeres átalakuláson átment, vonzó, magas státusú, illetve társadalmi problémákkal többszörösen terhelt, strukturális nehézségekkel küzdő krízistérségeket eredményezve a városi szövetben. Az épített örökség állapota és a társadalmi adottságok szoros kapcsolatban állnak, egymást erősítik, ugyanakkor csakis együttes fellépésük eredményezheti nagyvárosi szegénynegyed, kirekesztéssel sújtott, lefelé mozgó társadalmi spirállal jellemzett gettó kialakulását.

Az épületállomány műszaki állapota és a városrehabilitáció

A történelmi belváros épületállományának műszaki állapotát és annak változását a MTA Földrajztudományi Kutatóintézete (MTA FKI) által 1993-ban és 2005-ben végzett, a belvárosi területek teljes épületállományára kiterjedő empirikus felmérés eredményeinek felhasználásával vizsgáltuk³. Az épületek utcafronti állapotát teljeskörűen felmérő adatbázisból a homlokzatok állapotára vonatkozó 1993-as és 2005-ös adatokat használtuk fel az egyes városrészek általános fizikai állapotának összehasonlítására (1. ábra).

A felvétel két időpontja között eltelt mintegy 12 év jelentős nyomott hagyott a belvárosi épületállomány utcafronti megjelenésén. Az 1993-ban a Kiskörút–Nagykörút közötti sávban a Ráday utcától a Bajcsy-Zsilinszky útig meglehetősen kiterjedt, összefüggő, leromlott lakónegyedek húzódtak. A délpesti belváros területén a Nagykörúton kívül is szlömösödő negyedek területek

³ MTA Földrajztudományi Kutatóintézet; Épületminősítő adatbázis 1993, 2005. (Kutatásvezető: KOVÁCS ZOLTÁN)



1. ábra Az épületállomány összetétele a homlokzatok állapota alapján; 1993, 2005. – A = építés/felújítás alatt; B = homlokzat az elmúlt öt évben felújítva; C = homlokzat enyhén piszkos; D = homlokzat erősen piszkos; E = festék, vakolat részben lehullva; F = vakolat erősen lehullva, téglafal kilátszik; G = jelentős repedések a falon

Forrás: MTA FKI, Épületminősítő Adatbázis; 1993, 2005 alapján saját szerkesztés.

el, ugyanakkor Erzsébetváros és Terézváros Nagykörúton kívül eső területei a belső városrészeknél kedvezőbb műszaki állapotban érték meg a rendszerváltozást követő éveket. Elfogadhatóbb állapotban csupán az épületállomány tekintetében sokkal magasabb építészeti színvonalat képviselő Lipótváros és Andrásy út, valamint a jóval fiatalabb Újlipótváros és a Városligeti fasor követségi- és villanegyede volt. A budai épületek homlokzati állapota felülmúlta a pesti belvárosét, ugyanakkor a Moszkva tér környékén és az Attila út vonala mentén viszonylag kiterjedtebb gyengébb minőségű épületállomány koncentráltódott (2. ábra).

A 2005. évben zajló következő felvétel a belváros általános műszaki állapotának minőségi javulását mutatta ki (3. ábra). A Nagykörúton belüli összefüggő szlöm-zónát egyes helyeken teljes mértékben felszámolták, máshol erősen visszaszorult, míg a nagyarányú felújítási munkák és új beruházások által érintett városrészek kiterjedtek. A Nagykörút vonalán kívül is mind több épület újult meg, és a programszerű városrehabilitáció sikerei is egyre kézzelfoghatóbbá váltak.

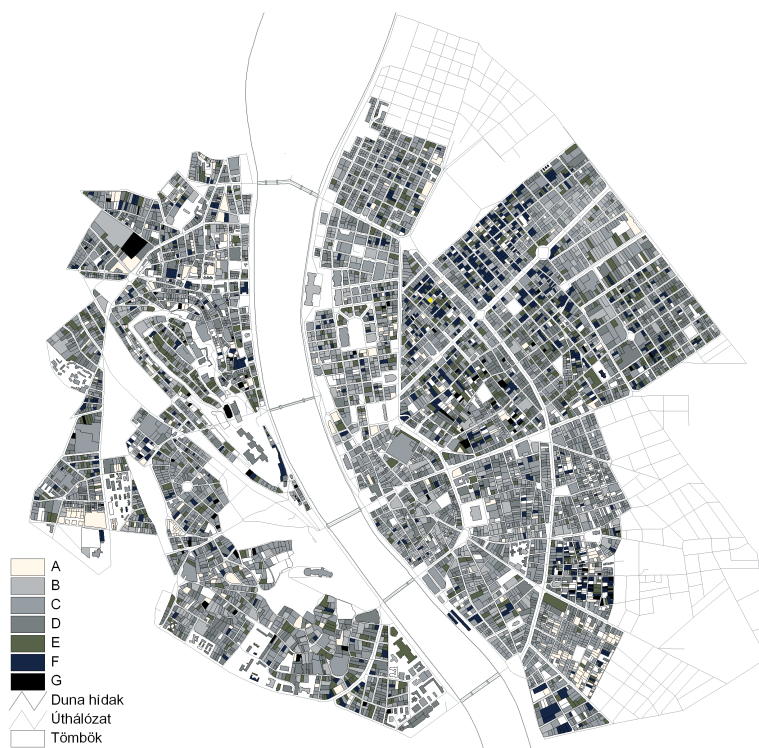
A legszembetűnőbb változás a dél-pesti belváros zónájában érzékelhető, ugyanott, ahol a legkiterjedtebb városrehabilitációs akcióterületek húzódnak. A déli Belváros, Belső-Ferencváros, továbbá Józsefváros egyes Nagykörúton kívül eső területei műszaki állapotának javulása egyértelműen a városrehabilitációs



2. ábra A belvárosi épületek homlokzatainak állapota, 1993 (Jelmagyarázatot lásd az 1. ábránál).
Forrás: MTA FKI, Épületminősítő Adatbázis; 1993, 2005 alapján saját szerkesztés

támogatások felhasználási területeihez köthető. A Rákóczi út–Bajcsy Zsilinszky út közötti, Nagykörúton belüli területek épületállománya sokkal mozaikosabb képet mutat. A Belső-Terézvárost magában foglaló VI. kerületi akcióterületen az épületek jelentősebb hányadát felújították az elmúlt 12 évben, ugyanakkor a Belső-Erzsébetvárosban megvalósult visszafogottabb felújítási beruházások nem voltak képesek ellensúlyozni az épületállomány látványos lepusztulását és a Madách-sétány régóta tervezett területén koncentrált szlóm kialakulását. Kedvezőtlen változások történtek Erzsébet- és Terézváros Nagykörúton kívül eső negyedeiben is, ahol a felújítások a reprezentatív főútvonalak kivételével szinte teljesen elmaradtak, jelentősebb akcióterület sem került kijelölésre. A kerületek épületállományának állapota stagnál, illetve a korszerűsítés/karbantartás hiányában romlik. A VI. kerületi Szondi utca–Podmaniczky utca, valamint az erzsébetvárosi Hunyadi tér–Hársfa utca–Almássy-tér–Rottenbiller utca által határolt terület akadálytalan leromlása a városrész attraktivitásának tartós elvesztését és a felértékelődést elindítani-ösztönözni képes tehetősebb csoportok huzamosabb távolmaradását okozhatja.





3. ábra A belvárosi épületek homlokzatainak állapota, 2005 (Jelmagyarázatot lásd az 1. ábránál).
Forrás: MTA FKI, Épületminősítő Adatbázis; 1993, 2005 alapján saját szerkesztés.

Akcióterületektől független felértékelődés zajlott Lipótváros, Újlipótváros és a Belváros északi területén.⁴ Fővárosi támogatás segítségével újult meg az Október 6. utca és Falk Miksa utca, a Szabadság tér és Vörösmarty tér környéke, mindezzel szemben Újlipótvárosban, Krisztinavárosban, a Naphegyen és a dél-budai belváros legnagyobb részén elsősorban magán és kerületi források segítségével értékelődött fel a lakókörnyezet (4. ábra).

Társadalmi térfolyamatok és a városrehabilitáció

Az épített környezet állapotát érintő változások mellett a belváros lakosságának társadalmi átalakulása zajlott az elmúlt évtizedekben. Ennek egyik

⁴ A rehabilitációs akcióterületeket az egyes kerületek saját hatáskörben jelölik ki; az akcióterületi lehatárolás a komplex rehabilitációs programok tervezése során nyer jelentőséget. A társasházi programra nyertes pályázatainak köre nem szükségszerűen egyezik meg az akcióterületekkel.





4. ábra A Fővárosi Rehabilitációs Keret Társasházi Programjának keretében megítélt támogatások és a rehabilitációs akcióterületek, 1997–2004

Forrás: Budapest Főváros Önkormányzata adatai alapján saját szerkesztés

legfontosabb mozgatórugója a tanácsi majd önkormányzati lakások privatizációja és piacon történő értékesítése során elinduló nagyarányú kiáramlás a városperemi és szuburbán zónába. Ennek során – elsősorban a magasabb státusú negyedekben – számos esetben került sor a lakások áthasznosítására, a lakáspiacról való spekulációs célú kivonására, míg a város legkevésbé mobil lakáspiaccal rendelkező negyedeiben vontatottan haladt a privatizáció, a forgalomba került lakásokat pedig a város más részeiről kiszoruló, illetve vidékről beáramló, általában alacsonyabb jövedelmi szintű népesség vásárolta meg. A kerületi és a fővárosi tulajdonban maradt bérlakásállomány túlnyomó része az emberi nyomor utolsó mentsvárává, a magas önkormányzati bérlakásállománnyal rendelkező területek a kirekesztett csoportok akkumulációs területeivé, önvédelmi bástyájává váltak.

A belváros kedvező fekvésű területein elinduló, fővárosi és kerületi támogatással, esetleg piaci nyomásra zajló felújítási folyamat következtében a kiterjedt szlöm-területek javarészt eltűntek a Körúton belüli városnegyedekből. Ezzel szemben a belváros kedvezőtlen társadalmi adottságokkal és korszerűtlen lakásállománnyal rendelkező területein a műszaki és szociális problémák erőteljes koncentrációja figyelhető meg az elmúlt másfél évtizedben.

Az ezredfordulót követően a történelmi belvárosban mind az épített környezet, mind a társadalmi jellemzők tekintetében kialakultak olyan krízisterületek, amelyek mély strukturális és komplex szocio-kulturális problémáik folytán nem reménykedhetnek az önkormányzati támogatásokkal elősegített spontán rehabilitációs folyamatok beindulásában. Ezeket a területeket a 2005. évben elfogadott, a szociális városrehabilitációról szóló Fővárosi Közgyűlési rendelet krízisterületként aposztrofálja, és modellprogramok beindításával kívánja elősegíteni fenntartható, társadalmi felzárkóztatási programmal ki egészített rehabilitációs folyamat elindulását.

A krízisterületek

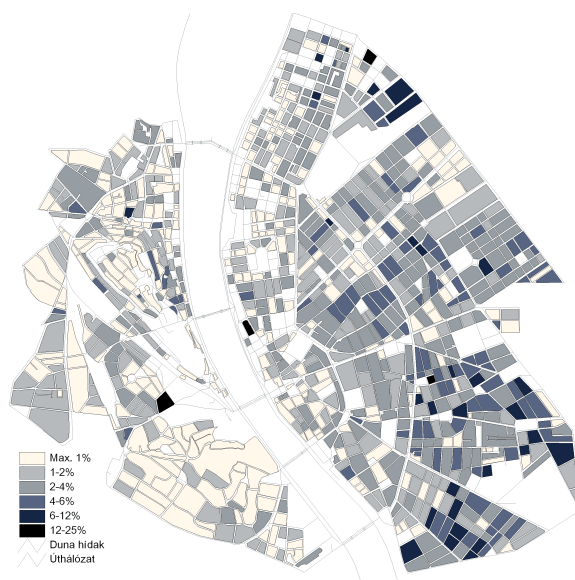
A szociális városrehabilitációs modellprogram beindításáról szóló rendelet a krízisterület fogalma alatt azokat a társadalmi, gazdasági és lakókörnyezeti szempontból egyaránt leromlott városrészeket érti, ahol magas az egyszemélyes háztartások és csonkacsaládok aránya, ahol a társadalom peremén mozgó népcsoportok (roma népesség, tartós munkanélküliek) koncentrálnak, a gazdasági aktivitás és a lakosság általános képzettségi színvonala alacsony, ahol a lakásállomány jelentős hányada alacsony komfortfokozatú (önkormányzati) bérlakás (5–8. ábra).

Budapest történelmi városnegyedeiben mindezek alapján a pesti oldalon, elsősorban a Nagykörúton kívüli városrészekben találhatók krízisterületek. Ferencvárosban a sikeres városrehabilitációs program peremterületeire – a Mester utca–Soroksári út közötti, valamint a Thaly Kálmán utcától délre eső tömbökre – szorult vissza a problémákkal terhelt zóna, ezeken a területeken jelenleg is folynak felújítási és rekonstrukciós beruházások. Ennél sokkal kiterjedtebb a Józsefvárosi ún. Práter-negyed, valamint a szociális és környezeti krízisterület minden vonását magáénak tudó Magdolna-negyed területe. Előbbi területén fog megvalósulni Budapest történelmi belvárosának legnagyobb szabású rekonstrukciós beruházása, amely „Corvin-Szigony Projekt” („Corvin-sétány Projekt”) néven – mindössze egy utcán kívül valamennyi tömb bontásával – a teljes lakónegyed funkcióját és képét rekonstruálja. A Józsefváros szívében elhelyezkedő, a város egyik legrosszabb életkörülményeket nyújtó munkásnegyedeként számon tartott Magdolna-negyedben elindult Magdolna-program a szociális városrehabilitáció egyik modellprogramja. A Középső-Józsefváros kevésbé összefüggő, potenciális krízisterülete az Orczy-negyed, amely számos jellemzőjét tekintve a Magdolnához hasonlóan összetett gondokkal küzd.

Elsősorban a közel nyolcvan éve megvalósulatlan „Madách-sugárút/sétány” környékén és a köztudatban zsidónegyedként élő városrészéről számon tartott Erzsébetvárosban három potenciális krízistömb is található. A hosszú

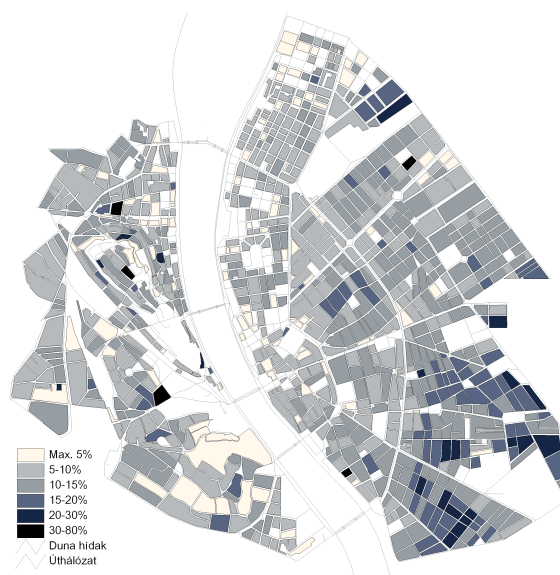


5. ábra Krízisterületek a belvárosban I. Homlokzatok állapota, 2005 (Jelmagyarázatot lásd az 1. ábránál).
Forrás: MTA FKI, Épületminősítő Adatbázis, 1993, 2005 alapján saját szerkesztés

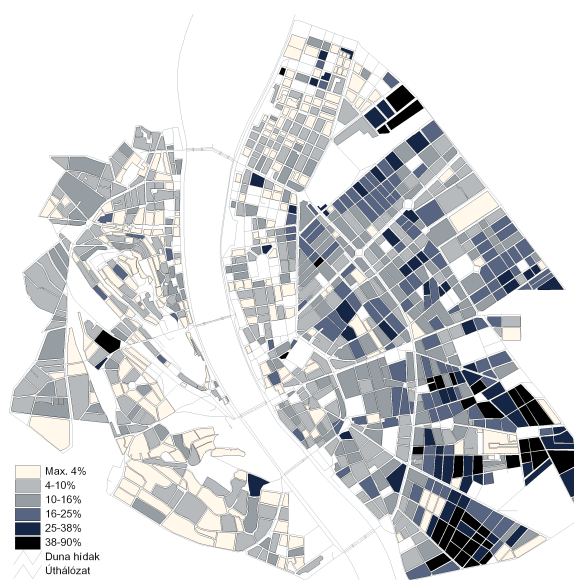


6. ábra Krízisterületek a belvárosban II. A munkanélküliek teljes lakónépességhez viszonyított aránya, 2001. Forrás: KSH adatai alapján saját szerkesztés





7. ábra Krízisterületek a belvárosban III. A 0–14 éves népesség aránya, 2001
Forrás: KSH adatai alapján saját szerkesztés



8. ábra Krízisterületek a belvárosban IV. Korszertetlen lakások aránya, 2001
Forrás: KSH adatai alapján saját szerkesztés



évtizedek óta csak papíron létező, de számos verziót megért Madách-sétány által feltárandó tömbök a Nagykörúton belüli, szorosabb értelemben vett belváros utolsó összefüggő, leromlott területe. A városszerkezeti szempontból is előnyös újraszabályozás reménye évtizedekig a szükséges modernizációs és felújítási munkák halogatását eredményezte. Az épületállomány minősége a rendszerváltáskor már olyan silány volt, hogy az egyébként óriási ütemben zajló privatizáció itt csak nagyon vontatottan haladt, ma is igen magas az önkormányzati bérlakások aránya. A terület kezelésére, felújítására máig nem készült program⁵. A kerület városközponttól távolabb eső területein a Hevesi Sándor tér és környéke, valamint a Garay tér–Százház utca területe jellemezhető potenciális krízisterületként. A kerületrészben kijelölt kis kiterjedésű rehabilitációs akcióterület elkerüli a problémás tömböket, az önkormányzat lokális közterület-felújítási akciókkal igyekszik elkerülni a leromlás fokozódását.

A Nyugati Pályaudvarhoz kapcsolódó MÁV-területek melletti két zóna: a terésvárosi Podmaniczky utca–Szondi utca közötti tömbök, illetve a XIII. kerületi Szabolcs utca–Lehel utcai tömbök további két krízisterületi beavatkozás potenciális helyszínei. Előbbit elsősorban előnytelen városszerkezeti elhelyezkedése és alacsony színvonalú lakásállománya sorolja a krízisterületek közé, míg a Szabolcs utca erősen leromlott épületállományú, strukturális problémákkal és kirekesztettséggel sújtott népesség által lakott rehabilitációs akcióterület.

Szabályozási környezet – a szociális városrehabilitáció jogi alátámasztottsága

A rendszerváltozást követően a megváltozott hatalom- és felelősségmegosztásból adódó lassuló felújítási folyamat veszélyeit érzékelve a Fővárosi Önkormányzat új rehabilitációs gyakorlatot dolgozott ki a kerületi és fővárosi támogatások koncentrálásának, és a magánforrások minél hatékonyabb bevonásának céljával. A Fővárosi Közgyűlés 1997-ben fogadta el *Budapest Városrehabilitációs Programját*, amelynek folyamatosan bővülő eszközrendszerén keresztül a főváros proaktív támogatáspolitikát kívánt megvalósítani. A lakástörvény kötelezettségeiből adódó önkormányzati tulajdonú lakások felújításának támogatásától az ezredfordulót követően egyre inkább egy akcióterületre koncentrált, addicionális támogatási gyakorlat felé toldott el a fővárosi önkormányzat rehabilitációs tevékenységének súlypontja.

A Közgyűlés által 2003-ban határozattal elfogadott *Budapest Városfejlesztési Koncepciója* (BVK 2002) célrendszerén keresztül olyan komplex városrehabilitációt szorgalmaz, amely során a szociális, örökségvédelmi, kul-

⁵ A kerület vezetése az egykoron „bontásos rehabilitációnak” nevezett gyakorlatot követi, amelynek alkalmazásával épült például a nyolcadik kerületi Szigony utcai lakótelep.



turális, kereskedelmi, idegenforgalmi, környezetterhelési és közlekedési programok összehangoltan, egymás hatását erősítve valósulnak meg. A Koncepció a városmegújítás, illetve komplex rehabilitáció kérdésében hangsúlyt helyezett a rehabilitáció felgyorsítása és a szociális városrehabilitációs modellkísérletek beindításának előkészítésére.

A városfejlesztési koncepcióban lefektetett stratégiai célokra alapozott középtávú cselekvési program, a *Podmaniczky Program Budapest Magprogramjában* a városfejlesztés egyértelmű orientációs irányaként jelenik meg a belvárosi területek komplex szemléletű megújításának problémája, részben a vonzó városi környezet megteremtése (akcióterületi városrehabilitáció), részben pedig a gondoskodó város (a város szociális kettészakadásának megállítása) prioritásába integrálva. Ennek értelmében a Fővárosi Önkormányzat 2005. január 27-i ülésén módosította az 1994-ben megalkotott, majd 2000-ben módosított *Városrehabilitációs Keretről* és annak támogatási rendszeréről szóló rendeletet, kiegészítve azt a krízisterületek integrált szociális városrehabilitációs támogatási programjával.

A Közgyűlés ugyanezen az ülésen határozott a „*Szociális Rehabilitációs Modellkísérlet*” beindításáról. A társadalmi és lakóterületi szegregáció fokozódása hívta életre a krízistérsegekre irányuló szociális városrehabilitáció programját, amely a kisebb piaci-városszerkezeti potenciállal rendelkező, szegényebb kerületek kedvezőtlenebb elhelyezkedésű, hanyatló részein tűzte célul az e területek leromlását okozó folyamatok megállítását és megfordítását, a lakók életminőségének és életesélyeinek javítását. A szociális városrehabilitáció célterületei a többszörösen hátrányos és leszakadó városrészek, amelyet tartós és magas munkanélküliség súlyt, ahol magas az alacsony jövedelmű lakosság aránya, alacsony az iskolázottsági szint, jellemző a rossz egészségügyi helyzet, a magas halálozási ráta. Mindezekon felül ezen negyedek olyan városépítészeti problémákkal is terheltek, mint a gazdátlan területek nagy száma, leromlott épületállomány, elhanyagolt környezet, kritikus közbiztonság, stb. A szociális városrehabilitáció akcióterületi beavatkozás, amely a város társadalmi, gazdasági és műszaki szempontból hátrányos területei, az ún. krízisterületeken valósul meg, ezek kijelölését a rendelet *Városrehabilitációs Előtanulmány* kidolgozásához kötötte.

A krízisterületek lehatárolásának alapja a már említett hármas kritériumrendszernek – gazdasági-társadalmi-lakókörnyezeti leromlás – való megfelelés. Az egyes dimenziók szerint összeállított mutató-katalógus alapján felrajzolt társadalmi tér egy sérülékeny, deprimált, bezárkózó, állapotán önnön erőből változtatni képtelen városrész – krízisterület. A Fővárosnál a kerület kérelmezi a krízisterületté nyilvánítást, valamint elkészíti és benyújtja a *Városrehabilitációs Előtanulmányt*.

A rendelet – előrehaladott előkészítettségük okán – a józsefvárosi Magdolna-negyedet és a kőbányai Bihari úti tömböt nyilvánította alkalmasnak





a szociális városrehabilitációs modellkísérlet elindítására a 2005–2008 közötti időszakban, továbbá javasolta a ferencvárosi Illatos út–Gubacsi út lakótömbje, egykori szükségtelep, az ún. „Dzsumbuj” bevonásának lehetővé tételét⁶. A szociális rehabilitációs modellkísérlet a Városrehabilitációs Kereten kívüli, fővárosi költségvetési forrásokat használ fel. A Közgyűlés döntött a 2005. évi költségvetéséből 300 millió, 2006–2008 közötti időszakra évi 500–500 millió Ft elkülönítéséről a modellkísérleti program javára.

A Szociális Városrehabilitációs Modellkísérletek első éve

A szociális városrehabilitációs modellprogram 2005. januári közgyűlési elfogadását, majd a szerződéskötés előkészítését követően a Főváros és a kerületek közötti megállapodás aláírására 2005. decemberében került sor. A józsefvárosi Magdolna-negyed, valamint a kőbányai Bihari úti telep programja tehát zöld utat kapott, a potenciálisan integrálható három projekt közül kettőt már elfogadott a bizottság, a ferencvárosi rehabilitációs program tartalmával kapcsolatban azonban jelenleg is vita folyik. Tekintettel a Magdolna-program ismertségére és terjedelmes, könnyen hozzáférhető dokumentációjára, ezúttal a kőbányai program előrehaladására kívánok kitérni.

Szociális városrehabilitációs program – Kőbánya, Bihari út 8.

A Bihari úti tömb nagy forgalmú vasúti vonalak közé szorítva, Budapest egykori ipari zónájában fekszik. Az ehhez hasonló vasút menti maradék területeket a két világháború közötti időben erőszertettel használták fel szükséglakásos telepek felépítésére, ipari és honvédségi területek közé zárványszerűen telepítve, eltávolítva így a leghátrányosabb csoportokat még a külvárosokból is. Többségüket a II. világháborút követő évtizedek során lebontották, viszont a három emeletes, mintegy száz, 25 m²-es, komfort nélküli lakást magában foglaló Bihari út 8/C épület-együttese – valószínűleg városiasabb megjelenéséből adódóan – a mai napig áll.

A tömb teljes egésze munkahelyi terület volt és maradt, csupán a 8/C épület telkén található lakófunkció. Mindemellett kis távolságra tőle a domináló ipari használatot lakóterületi használat felváltó lakópark építése

⁶ A Dzsumbuj, mint rehabilitációs beavatkozás támogatása a rendelet elfogadása óta is a viták keresztjében áll a Fővárosi Önkormányzatnál. A rehabilitációra jellemző „puha eszközök” alkalmazása, az együtt élő lakóközösség együtt tartásának célja ugyanis megkérdőjelezhető egy olyan program esetén, amelynek célja a felszámolás. A ferencvárosi önkormányzat tehát – ellentétben a kőbányai vélekedéssel, miszerint nem teljes komfortfokozatú lakásokra szükség van – a bontást támogatja, a lakókat pedig társadalmi és munkaerőpiaci integrációs program keretében helyezné el a város más részein.





zajlik, továbbá a tömb „világvége-hangulatát” tompítaná a térséget feltáró, a vasútvonal alatt megvalósítandó közúti aluljáró.

A telep lakásállománya elhelyezkedéséből és a lakókörnyezet leromlott állapotából adódóan még teljeskörű felújítást követően sem alkalmas piaci értékesítésre, így a kerület – a lakások mintegy felének tulajdonosa – döntött a lakások fizikai megújításával párhuzamosan egy, a lakosság társadalmi izoláltságát és a telep gettó-jellegét oldó komplex program bevezetéséről. Jelenleg 237 ember él a területen, köztük igen sok gyerek.

A *fizikai rehabilitáció* elsődleges célja a lakások komfortosítása, a lakásstruktúra optimális átalakítása. A felújítást folyamatosan, részben lakottan, részben pedig a lakók telepen belüli átköltöztetésével oldják meg. Az összevonások során minden lakásban fürdőszoba, és megfelelő nagyságú lakószoba kerül kialakításra, az így kialakított lakások száma 25%-kal csökken. A *közösségfejlesztési és munkahelyteremtési program* keretében a helyben foglalkoztatást elősegítő – elsősorban testi és szellemi fogyatékosok számára szervezett – projekt már folyik, az oktatási és egészségügyi programoknak helyt adó közösségi tér számára megfelelő a telken álló, egykor laboratóriumként használt épület. A Családsegítő Szolgálat kihelyezett csoportja fogja végezni a helyiek komplex szociális ellátását.

A *zöldfelület és sportpálya* kialakítása mellett a szűk, sötét belső udvar humanizálására is sor kerül, a lehető legszorosabban bevonva a lakosságot környezete megújulásának folyamatába, közösségfejlesztési eszközként és közmunkaprogramként is értelmezve a közösségi munka erejét.

A program kivitelezője – a Magdolnával ellentétben – a kerületi önkormányzat tulajdonában lévő döntés-előkészítő és projektmenedzsment feladatokat végző gazdasági társaság, a Kőbányai Vagyonkezelő ZRt. A társadalmi programot a kerületi Családsegítő Szolgálat koordinálja.

Jelenleg a rehabilitációs program az építési hatósági engedélyeztetés lezárulta után a közbeszerzés fázisában van. A társadalmi program folyik, a közösségi tér rendbehozását követően maradéktalanul elindul valamennyi részprogram (egészségügyi szűrővizsgálatok, tanácsadó szolgálat).

IRODALOM

Budapest Városrehabilitációs Programja – Ismertető 2002. Budapest.
BVK 2002: Budapest Városfejlesztési Konceptiója. Budapest.

