Fővárosi rehabilitációs programok és eredmények

EGEDY TAMÁS–KOVÁCS ZOLTÁN–SZÉKELY GÁBORNÉ–SZEMZŐ HANNA

Bevezetés

1990 után Magyarország városaiban a társadalmi-gazdasági átalakulás következtében új, korábban nem tapasztalt folyamatok indultak meg. A negatív folyamatok között említhetők például az állami lakásépítés drasztikus visszaesése, illetve a privatizáció okozta lakáspiaci feszültségek. Ugyanakkor rendkívül pozitív fejlemény, hogy a települések fokozatosan felismerik a leromlott városrészek felújításának és az ezekben jelentkező társadalmi problémák felszámolásának szükségességét. A korai városrehabilitációs programok (pl. a ferencvárosi rehabilitáció) sikerén felbuzdulva egyre több fővárosi és vidéki önkormányzat dolgozza ki és indítja el saját városfelújítási programját. A programok többsége ugyan még csak kezdeti (pályázati) szakaszban van, egyes településeken azonban már évek óta sikeres rehabilitációs tevékenység folyik.

Jelen tanulmány célja, hogy bemutassa a fővárosi városrehabilitáció eredményeit, annak társadalmi hatásait, illetve a mintaterületeken végzett vizsgálatok segítségével összefoglalja a folyamat legfontosabb pozitív és negatív tapasztalatait.

A mintaterületek kiválasztása

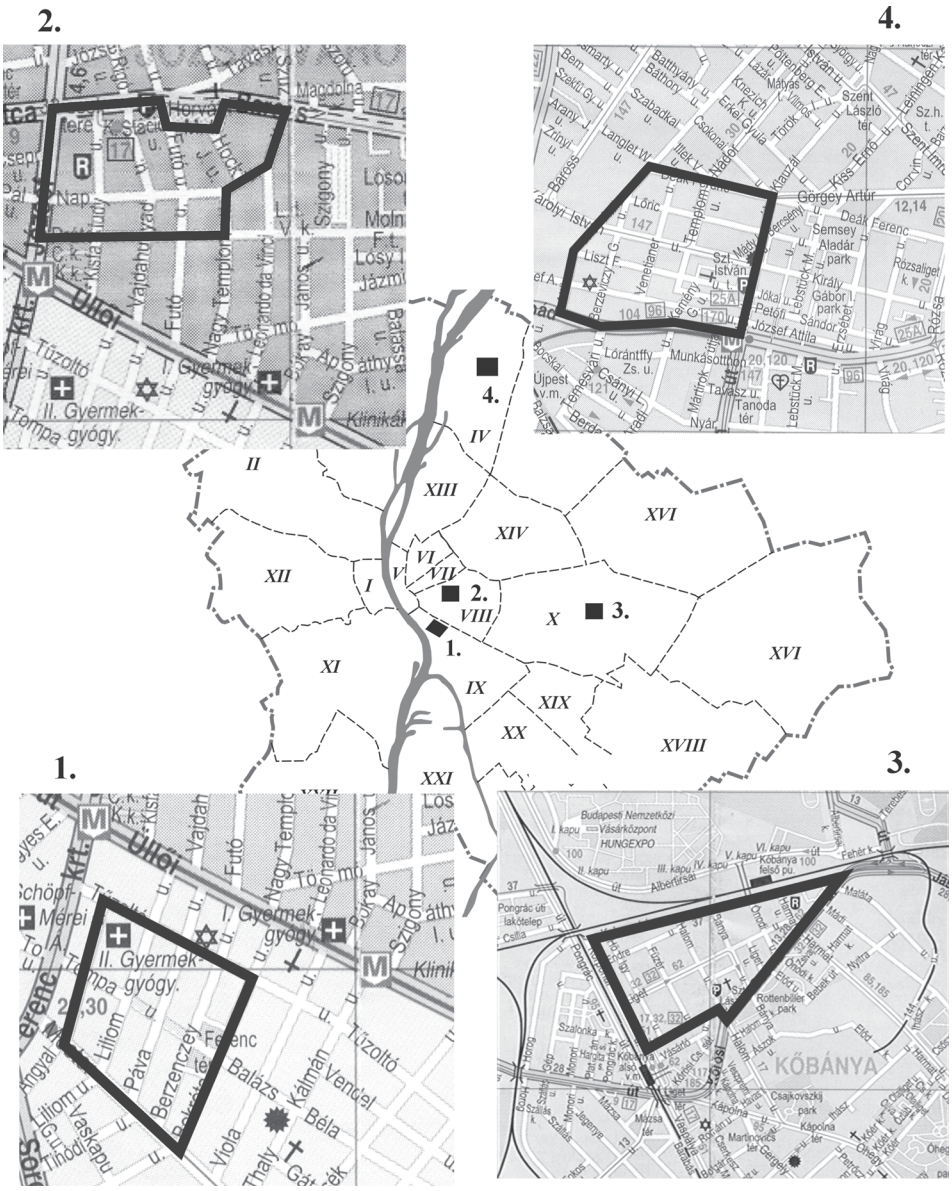
A mintaterületek kiválasztásánál elsődleges szempont volt, hogy pozitív, már folyamatban lévő és ilyen szempontból értékelhető eredményeket felmutató kezdeményezéseket válasszunk a kutatáshoz.

A budapesti mintaterületek mellett szólt az is, hogy a fővárosi városrehabilitáció a település méreténél, valamint a városfelújítási tevékenység eddigi eredményeinél fogva meghatározó szerepet játszik Magyarországon, s a tapasztalatok jól hasznosíthatók vidéki nagyvárosok szintjén is.

Az összehasonlító elemzések elvégzéséhez Budapest területéről két belső (Középső-Józsefváros, Középső-Ferencváros), illetve két külső (Kőbánya-Városközpont, Újpest-Városközpont) városnegyedet jelöltünk ki (*1. ábra*).

Kiválasztásukkal egyrészt lehetővé vált az építészetileg és társadalmi összetételében jelentősen eltérő belső és külső kerületek rehabilitációs programjainak össze-

Egedyetal.cikk.pmd 175 2005.07.27., 16:38



1. ábra A mintaterületek elhelyezkedése. – 1 = Középső-Ferencváros; 2 = Középső Józsefváros; 3 = Kőbánya-Városközpont; 4 = Újpest-Városközpont

vetése, különbségeinek feltárása, másrészt összehasonlításukkal további információkat szerezhettünk arra vonatkozóan, hogy milyen lehetőségek és stratégiák létezhetnek a belvároshoz közelebb és távolabb fekvő városrészek rehabilitációjában.

Egedyetal.cikk.pmd 176 2005.07.27., 16:38

A rehabilitációs programok bemutatása

Kezdeményezések, célkitűzések és stratégiák

Középső-Ferencvárosban az 1985-ben indított, s akkor még a Fővárosi Tanács által finanszírozott program fő célkitűzése a városrész fokozatos rehabilitációja volt. A felújítási terv a szűk utcák és kicsi, zárt udvarok helyére nagy tömböket álmodott, ahol a tömbbelsőkben közös park kapott helyet. A rendszerváltozásig mindössze három tömb készült el részlegesen a tervezett tizenkettőből, ekkor a felújítási munkálatok leálltak.

Az új politikai-gazdasági helyzetben a IX. kerület önkormányzata a rehabilitáció folytatása mellett foglalt állást, ami egyedülálló lépés volt, hiszen akkoriban kevesen merték felvállalni a szocializmus ideje alatt elkezdett programok folytatását. Ez csak 1992-ben vált lehetővé, mivel a főváros kiszállt a rehabilitáció finanszírozásából, s a kerületi önkormányzatnak befektetők után kellett néznie. A rehabilitáció folytatásában nagy szerepe volt annak is, hogy a kijelölt területeken az állami lakásokat nem idegenítették el. Így a nagyobbrészt saját tulajdonában lévő lakások sorsáról az önkormányzat maga dönthetett, meghatározva ezáltal a munkálatok előrehaladását és ütemét.

A Ferenc körúttól indulva a tervezők esélyt láttak a városrész épület- és lakásállományának modernizálására és közterületeinek rendbetételére. A rehabilitációs tömbök kialakítása során lebontották a teljesen elöregedett épületállomány műemlékvédelmi szempontból értéktelen részét, a helyükre pedig új házakat emeltek *(2. ábra)*.

2. ábra Az épületek állapota a mintaterületeken. – 1 = Középső-Ferencváros; 2 = Középső Józsefváros; 3 = Kőbánya-Városközpont; 4 = Újpest-Városközpont. A = foghíjtelek; B = rossz állapotú épület; C = nem felújított, átlagos állapotú épület; D = felújított épület; E = új építésű épület; F = építkezés folyamatban

Egedyetal.cikk.pmd 177 2005.07.27., 16:38

Jól érzékelhető a törekvés, hogy a csökkenő önkormányzati lakásszám ellenére minél több ember térhessen vissza a felújítás után az eredeti lakóhelyére. Az önkormányzat tehát egyszerre kíván javítani a területen uralkodó tragikus lakáshelyzeten, és igyekszik kialakítani egy olyan miliőt, ahol az újonnan beköltözők jól érzik magukat, illetve az eredeti lakosok nagy százaléka is visszatérhet (SZEMZŐ H. 2002).

Középső-Józsefváros Budapest régi belvárosi területeinek szinte valamennyi jellegzetes problémáját felvonultatja: az épületállomány leromlott, a lakások rendkívül rossz minőségűek, az ingatlanárak alacsonyak, a közterületek elhanyagoltak. A terület kiválasztását az indokolta, hogy a kerületi önkormányzat elindított egy rehabilitációs programot, amellyel kitörhet a negatív folyamatok egymást erősítő köréből és elindulhat a terület megújulása. A VIII. kerületben a rehabilitációs mintaterület korántsem a legrosszabb környék, így várhatóan ebben a lakónegyedben lehet a legkisebb önkormányzati ráfordítással a legnagyobb mértékű olyan változást elérni, ami később a kerület egészének megítélésére hatással lesz. A mintaterületen a Józsefvárosi Önkormányzat a lakások mintegy felének a tulajdonosa. A privatizációt korábban nem valamiféle átgondolt lakáspolitika késleltette, hanem az, hogy az épületek jelentős részének rossz, sokszor életveszélyes állapota lehetetlenné tette a lakások eladását. A kerületi önkormányzat hosszú távú célja az, hogy mint tulajdonos kivonuljon a területről és a lakásokat visszajuttassa a szabad lakáspiaci forgalomba. Arra törekszik, hogy miközben teljesen magánkézbe adja a területet, működésbe hozza azokat az erőket és érdekeltségeket, amelyek révén elérhető a környék teljes fizikai és társadalmi megújulása.

Mintaterületünk a kerület rehabilitációs programjában önálló egységként szerepel, amelyre külön fejlesztési stratégiát dolgoztak ki. Ezt azért is fontos hangsúlyozni, mert az itt alkalmazandó stratégia nem azonos a szomszédos területen zajló – és „Corvin-Szigony projekt" néven a sajtóban is nagy nyilvánosságot kapott – rehabilitációs program célkitűzéseivel. A program alapelve, hogy minden megmaradjon, amit fel lehet újítani és csak azokat az épületeket bontsák le, amelyek már menthetetlenek. Az önkormányzati tulajdonú épületek felújításáról az önkormányzat (illetve a Rév8 Rt.) gondoskodik, a társasházak lakóinak pedig támogatást kell kapniuk az épületek rendbehozatalához. A bontásra ítélt épületek helyén magánberuházásban társasházak épülnek. A rehabilitáció alapelvéből következik, hogy ezen a területen nincsenek összefüggő, nagy építési területek, ami a beruházók szempontjából mindenképpen hátrány, s rontja a telkek értékesíthetőségét. Tulajdonképpen ez a kieső bevétel az ára annak, hogy megőrizhessék a terület építészeti értékeit és eredeti „józsefvárosi" arculatát. A befektetők meggyőzését ugyanakkor segíti a szomszédos ferencvárosi rehabilitáció sikere. Az ő szempontjukból az a fontos, hogy a rehabilitáció kiszámíthatóan, megfelelő tempóban haladjon előre és az önkormányzat megtegye a folyamat fenntartásához szükséges lépéseket (SZÉKELY G.-né 2002).

A *Kőbánya-Városközpontban* található rehabilitációs terület gyakorlatilag egybe esik a kerület régi – jelentősebb átalakítás nélkül napjainkig fennmaradt – városközpontjával, amelynek épület- és lakásállománya az elmúlt évtizedekben jelentősen leromlott. Elkerülhetetlen volt tehát, hogy a területen meginduljon valamilyen rehabili-

Egedyetal.cikk.pmd 178 2005.07.27., 16:38

tációs tevékenység, még mielőtt visszafordíthatatlan leépülési folyamat vette volna kezdetét. Kőbánya önkormányzata 1996-ban döntött úgy, hogy a felújításra szánt városrész szabályozási tervének készítését összekapcsolja egy városfejlesztési rehabilitációs stratégia és koncepció kidolgozásával, majd 1998-ban rehabilitációs akcióterületté nyilvánította a Ligettelkek három tömbjét.

Az önkormányzat tulajdonában maradt lakásállomány az elmaradt felújítások miatt jelentős veszteséget termel. Ezzel kíván szakítani a terület rehabilitációs programja az épületek felújításával, a működési veszteségek minimalizálásával és megszüntetésével. Emellett fontos feladatként jelentkezik a társadalmi és építészeti folyamatosság megőrzése, valamint a városközponti funkciók kiterjesztése a rehabilitációs területre. A rehabilitáció támogatja az önkormányzat demográfiai válsághelyzet elkerülésére irányuló törekvéseit, amelynek célja a magasabban kvalifikált fiatalok letelepedésének elősegítése.

A kőbányai rehabilitációs tevékenység két fő iránnyal bír. Az egyik cselekvési irány az önkormányzat lakásállományának átalakítása, ami egyrészt a megőrzésre alkalmas lakásállomány felújításából, a felszabadult területek többcélú hasznosításából áll. Kiemelt fontosságú eleme ezen önkormányzati programnak a kieső lakások pótlására és a lakásmobilitás elősegítésére létrehozott „Százlakásos” projekt, amely a középtávú stratégiai terv által kitűzött 300 önkormányzati lakás megépítésének első üteme volt. A projekt egyben az önkormányzat költségalapú bérlakásépítési programjának része, 100%-ban önkormányzati lakásokból áll, amelyeket később sem terveznek értékesíteni *(1. kép)*.

1. kép A Százlakásos épület Kőbányán önkormányzati bérlakásokkal

Egedyetal.cikk.pmd 179 2005.07.27., 16:38

A rehabilitáció másik fő vonulata a magán illetve a vegyes tulajdonú társasházak felújítása, rehabilitációja. Ez a tevékenység alapvetően a magántőke bevonásával folyik olyan formában, hogy az önkormányzati tulajdonú épületeket a magántőke segítségével újítják fel, vagy az üresen álló telkek értékesítésén keresztül az önkormányzat – akár további engedményekkel is – serkenti a magántőke beruházásait a lakásépítésbe.

A rehabilitációs program lényege, hogy az eredeti építészeti struktúra megőrzésével a lakóépületek felújításával esetleges bontásával és új épületek felépítésével a városrészt építészeti és társadalmi értelemben is revitalizálják. Ennek érdekében egy ún. egyensúlyteremtő városrehabilitációs modellt alkalmaznak, amelyben egyidejűleg irányítják az önkormányzati, a befektetési és a magánszféra (lakástulajdonosok) elképzeléseit (EGEDY T. 2002).

Újpest-Városközpont az 1990-es évek elejére a városhanyatlás, a szociális feszültségek és a társadalmi kirekesztés szimbólumává vált, a helyzetet pedig tovább súlyosbította, hogy a területen tömegesen jelentek meg az önkényes lakásfoglalók. Rosszhírű környéknek számított a budapestiek mentális térképén. Tekintettel az önkormányzat korlátozott anyagi lehetőségeire, korábban nem sok remény mutatkozott a városrész sorsának jobbra fordítására. Köszönhetően azonban a helyi önkormányzat, a magyar állam és a magánszektor együttes cselekvésének az elmúlt 10 évben mégis sikerült a reménytelen helyzetből a városrésznek kitörni.

A rehabilitációs folyamat két szálon indult el. Egyrészt adva volt Újpest-Központ erősen lepusztult, de túlnyomórészt önkormányzati tulajdonban lévő lakás- és épületállománya, amit fel kellett újítani, le kellett cserélni. Másrészt az évek során megfogalmazódott és egyre erősebb lett az elképzelés a helyi vezetők körében, hogy új, a korábbinál magasabb színvonalú szociális bérlakásokat kell építeni, amivel egy egészséges mobilitást lehet gerjeszteni az önkormányzati bérlakásszektoron belül. A két látszólag eltérő beavatkozás összekapcsolása és együttes térbeli alkalmazása tekinthető az újpesti kezdeményezés leginnovatívabb és újszerű vonásának.

A revitalizáció peremi részén – önkormányzati támogatással – az Újpesti Vagyonkezelő Rt. beruházásaként nívós bérlakások épültek. Így a magán szektor beruházásait kihasználva az önkormányzat közvetlenül is rákapcsolódott saját lakásépítési programjával a magánszféra gerjesztette városrevitalizációra. Előnye a fejlesztésnek, hogy nem erőltették tisztán önkormányzati tulajdonú lakóházak létrehozását, a vagyonkezelő által épített lakások egy részét magánszemélyeknek eladták, vegyes tulajdont hozva ezzel létre az épületekben. A mintaterületen az első ilyen épület 2001. decemberében készült el, ahol 19 magas színvonalú lakás jött létre. Valamennyi lakás a Vagyonkezelő (tehát kvázi az önkormányzat) tulajdonában van, egy részüket önkormányzati bérlakásként hasznosítják, másik részüket eladják. Az új házba zömmel a szomszédos, földszintes, rossz állapotban levő épületből érkeztek a lakók. Ezzel az akcióval a régi épület lebonthatóvá vált, s a felszabaduló telken újabb lakások, köztük bérlakások építhetők.

A fenti módon egy pozitív lakásmobilitás jöhet létre, amelynek lényege, hogy a jelenleg még önkormányzati bérlakásban, meglehetősen rossz körülmények között lakók

Egedyetal.cikk.pmd 180 2005.07.27., 16:38

egy sokkal jobb lakásba költözhetnek, eközben ha kedvük és anyagi lehetőségük engedi bérlőből tulajdonossá válhatnak. A lakóknak eközben nem kell szükségszerűen elhagyni korábbi negyedüket, megtarthatják korábbi baráti, stb. társas kapcsolataikat, sőt lakóközösségek részben együtt is költöztethetők. Mindez erősíti az egyén lakáspiaci helyzetét, egyszersmind a helyi közösség összetartó erejét (KOVÁCS Z. 2002).

Partnerség és együttműködés a rehabilitáció során

A mintaterületek között abban a tekintetben nem fedezhetők fel különbségek, hogy a rehabilitációs tevékenység legfontosabb szereplői, mint legfőbb döntéshozó, illetve beruházó szervek a kerületi önkormányzatok. Meghatározó szerepet játszanak az általában önkormányzati tulajdonban lévő, a piacon önállóan működő vagyonkezelő szervezetek is, amelyek kivitelezési, üzemeltetési és ingatlangazdálkodási feladatokat látnak el. A magánbefektetők, mint a folyamatokhoz tőkét és munkaerőt biztosító aktorok ugyancsak nélkülözhetetlenek a felújítási tevékenységben. Finanszírozási téren ki kell emelni az együttműködést a Fővárosi Önkormányzattal (pl. Rehabilitációs és Stratégiai Alapok), illetve az állammal (pályázatok).

Gyakran alkalmazott eljárás, hogy a rehabilitációs tevékenység koordinálására és irányítására az önkormányzatok önálló szervezeti egységként működő céget hoznak létre. Példaként említhető a *Középső-Ferencvárosban* a munkálatok megkönnyítése, átláthatóvá tétele és gyorsítása érdekében, francia modell alapján 51%-os önkormányzati tulajdonnal 1992-ben alapított non-profit SEM IX. Rt.-t, amely a terület előkészítésben, a házak lebontásában és a telkek értékesítésében vállal szerepet, a termelt profitot pedig a rehabilitációs területre forgatja vissza. *Középső-Józsefvárosban* a kerület és kisebb részben a Fővárosi Önkormányzat 1997-ben létrehozta a Révb8 Rt.-t és megbízta a rehabilitáció irányításával.

A Révb8 Rt. meghatározó szerepet játszik nemcsak a rehabilitációs folyamat tervezésében, irányításában és a koordinációs feladatok végrehajtásában, hanem közvetlenül a lakossággal is napi kapcsolatban áll és szükség esetén tárgyalásokat folytat az önkormányzat nevében. A két fent vázolt modell hasonlósága és egyben előnye, hogy a rehabilitáció szempontjából kulcsfontosságú kérdéseket kivon az önkormányzaton belül folyó mindennapi politikai és egyéb csatározások köréből és a döntéseket egy független szervezet hatáskörébe utalja.

Hasonló szervezet működik *Kőbánya-Városközpontban* is, ahol a rehabilitációs tevékenység stratégiai céljainak előkészítését, terveztetését, a megvalósíthatósági javaslatok, tanulmányok előkészítését végző MaHill mérnökiroda és a helyi Vagyonkezelő Rt. szervezésében 1999 novemberében közös Rehabilitációs Programmenedzser Irodát nyitott (az iroda azóta más konstrukcióban működik), ami a helyszínen a rehabilitáció résztvevőivel állandó, közvetlen, napi kapcsolatban áll, tehát közvetlenül a területen koordinálja és katalizálja a rehabilitációs tevékenységet, segíti a társasházakat és a magántulajdonosokat.

Egedyetal.cikk.pmd 181 2005.07.27., 16:38

Újpest esetében a kerület helyzetét nehezíti, hogy a többi kerülettel szemben nem támaszkodhat Budapest városrehabilitációs programjára, illetve az abból nyerhető pénzügyi forrásokra, mivel szociális bérlakásainak privatizációjából származó bevételeinek 50%-át nem fizette be a közös alapba. Ez lényeges különbség a másik három vizsgálati területtel szemben, hiszen a kerületnek önmagának kellett megtalálnia a megoldást a városhanyatlás okozta nehézségek kezelésére. A finanszírozási lehetőségek bővítésére a kerület esetében a helyi önkormányzat és a magánbefektetők mellett harmadik szereplőként a magyar állam is megjelenik.

Nem szabad megfeledkeznünk egy további fontos szereplőről, a helyi társadalomról sem. Sajnos azonban általános tapasztalataink szerint a mintaterületeken a helyi társadalom és civil szervezetek aktivitása elmarad a szükséges szinttől és a lakosság elég passzívnak mutatkozik az együttműködés terén. A hosszú távú sikeres együttműködés érdekében mindenképpen javítani kell az információáramláson, a helyi lakosok és civil szervezetek aktivitásán és elő kell segíteni részvételüket a döntéshozatali folyamatokban.

A rehabilitáció eddigi eredményei és fogadtatásuk

A *Ferencvárosi Önkormányzat* korábbi, 2002-es kimutatása szerint 1985 óta összesen 29 épületet teljesen, 15-öt pedig részlegesen felújítottak. Különböző befektetők 49 új lakóházat építettek, az önkormányzat pedig kettőt. Mindemellett 138 épület került bontásra a területen. A felújított önkormányzati házakban a lakhatatlanul kicsi lakásokat megszüntették, a megmaradókat illetve az összevonások során újonnan kialakítottakat pedig modernizálták. A Ferenc körút, Mester utca, Tűzoltó és Viola utca által határolt helyszínen a látványos fizikai változásoknak köszönhetően gyakorlatilag új városrész formálódott, és mára kétségtelenül az egyik legsikeresebb rehabilitációs területté vált a fővárosban (*2. kép*).

A területre visszatérő lakóknak lehetőségük nyílt, hogy kedvezményes áron, körülbelül a piaci érték feléért egy-két éven belül megvásárolják a lakásokat az önkormányzattól. A rehabilitáció legkényesebb kérdése, hogy az eredetileg itt lakók közül kik és hányan térhetnek vissza. A bontások és az összevonások miatt ugyanis minden egyes felújított tömbben lényegesen csökken az önkormányzati tulajdonú lakások száma. Bár konkrét adatok nem állnak rendelkezésre, mind a helyi lakosok beszámolói, mind pedig a környék látványos átalakulása azt mutatják, hogy gyors lakosságcsere (dzsentrifikáció) ment végbe a területen az elmúlt években. A legszegényebb rétegek elkerültek, a helyükre pedig lényegesen jobb módú lakosok költöztek.

Középső-Józsefvárosban az önkormányzati épületek felújítása többé-kevésbé folyamatos, eddig az épületeknek körülbelül a harmadával készültek el. A munkák során a lakók érdekeit és igényeit is figyelembe veszik: a komfort nélküli lakásokban fürdőszobát, ahol kell konyhát alakítanak ki, ott pedig ahol erre nincs szükség, csak a lakáson kívüli javításokat, felújításokat végzik el. A munkák szervezésének nincs

Egedyetal.cikk.pmd 182 2005.07.27., 16:38

2. kép A városrehabilitáció látványos eredménye Középső-Ferencvárosban (Páva utca)

kötelező rendje, így ez leginkább a lakókkal történő megegyezés függvénye: van, ahol kiköltöztették őket a felújítás idejére, máshol az épületet lakottan újították fel, s olyan példával is találkoztunk, hogy a lakók a felújítás alatt az épületben maradtak és egyik lakásból a másikba költöztek a munkálatok során *(3. kép).*

Rosszabb a helyzet a már privatizált, majd társasházzá alakult épületekben, ahol minden azon múlik, sikerül-e a lakóközösségnek megszerveznie önmagát, és megfelelő közös képviselőt találnia a ház ügyeinek intézésére. Fontos lenne a segítség és ösztönzés ezen személyek megtalálására, valamint tájékoztatásuk és képzésük megszervezése, hiszen tevékenységük nagyban elősegíthetné a társasházi támogatások és kedvezményes hitelek elnyerését. Ahol nem sikerült a házban lakók közül közös képviselőt találni, a teendőket külső magánvállalkozások látják el, tapasztalataink szerint ez a megoldás azonban afféle szükséges rossz, s a cégek tevékenységét a lakók passzívan és bizalmatlanul szemlélik.

Kőbánya-Városközpontban a Százlakásos projekt helyzetét vizsgáltuk behatóbban, megállapításaink tehát elsősorban erre a kezdeményezésre vonatkoznak *(1. táblázat).* A rehabilitációs beruházást mind a szakértők, mind a lakosok rendkívül pozitívan értékelik. A Százlakásos projekt, mint a felújítási tevékenység megvalósult része már eddig is számottevően hozzájárult a városrész imázsának emelkedéséhez, hosszú távon pedig aktívan hozzájárulhat a kerületben a lakáshelyzet javításához, a lakásmobilitás felgyorsulásához. A projektre sokan úgy tekintenek, mint a kerületben a jövőben várható felértékelődési és felemelkedési folyamat kiindulási pontjára. Ugyanakkor terepbejárásaink és az épületállomány több évre visszatekintő folya-

Egedyetal.cikk.pmd 183 2005.07.27., 16:38

3. kép Felújított önkormányzati lakóépület a Középső-Józsefvárosban (Nap utca)

matos felmérése és megfigyelése arról tanúskodnak, hogy a rehabilitáció eléggé vontatottan halad az akcióterületen, s mindenképpen szükség lenne a felújítási munkálatoknak nagyobb lendületet adni.

1. táblázat A Százlakásos projekt pozitív és negatív tapasztalatai

Pozitív tapasztalatok	Negatív tapasztalatok
Pozitív visszhang	A kapcsolattartás és a folyamatos tájékoztatás hiányossága
A projekt építészeti-városképi jelentősége nagy	Magas különszolgáltatási díjak
A lakáshelyzet egyértelműen javult	A hátrahagyott lakások minősége, rossz állapota
Elégedettség a lakással a beköltözők körében	Fennáll az állagromlás veszélye
Felértékelődési folyamat megalapozása	A beköltözők kiválasztása
Optimizmus a lakosság körében	Szociális feszültségek a lakók között

Az 1990-es évek végén *Újpest* önkormányzati szakemberei lépésre szánták el magukat, s a 10 évvel korábbi városrevitalizációs magterület peremén található, időközben jelentősen felértékelődött telkeket lépésről lépésre felszabadították, amelyeken magánvállalkozások magas színvonalú, egyedi tervezésű, 2–3 szintes lakóházakat építettek. Az így létrejött lakásokat a szabadpiacon értékesítették *(4. kép)*. Napjainkig több mint egy tucat új, megjelenésében is színvonalas lakóház épült a területen, s számos építése van folyamatban.

A korábban itt lakók egy része a kerület más részein található önkormányzati bérleményben nyert elhelyezést. Segítséget jelentett a népesség mozgatásában, hogy a magánberuházók a felszabaduló telkekért legtöbbször lakással "fizettek" a kerületnek, amit vagy az újonnan épült házban kínáltak fel, vagy a szabadpiacon vásároltak a kerületben.

Egedyetal.cikk.pmd 184 2005.07.27., 16:38

4. kép Új lakások Újpest-Városközpontban (Károlyi utca)

Ezekbe a lakásokba ugyancsak a korábban itt élő lakosság egy része költözhetett. Az új lakóházakba beköltözők zömmel a kerületből érkeztek, a korábbinál jóval fiatalabb, kisgyermekes, stabil jövedelemmel rendelkező családok. A városrész társadalmi és fizikai megújulása napjainkra szemmel láthatóvá vált. A beavatkozás a lakosság körében egyértelműen kedvező fogadtatásra talált. A környék épületállománya megszépült, a korábbi problémás családok jelentős része elköltözött. Minderre az ingatlanpiac is pozitívan reagált, a városrész lakásárai meredeken emelkednek.

A jövőre vonatkozó elképzelések

Középső-Ferencváros esetében a bizalom a rehabilitáció folytatásában és a napjainkig elért eredmények könnyen eladhatóvá tették az itt épült lakásokat. A jövőben azonban új kihívásokkal kell szembe néznie a városfelújításnak. Egyrészt több, „későn ébredő" kerület is beindított különböző rehabilitációs programokat – a legjelentősebb ezek közül talán a szomszédos Józsefvárosé – amelyek veszélyeztethetik a Középső-Ferencváros pozícióját, hiszen komoly konkurenciát jelenthetnek a befektetőkért és az új lakókért vívott harcban. A másik probléma – éppen a nagy befektetői érdeklődés miatt – az önkormányzati felújítások viszonylagos lemaradása a rehabilitált területen. Az önkormányzat nem rendelkezik megfelelő anyagi forrásokkal ahhoz, hogy a felgyorsult tempójú építkezésekkel párhuzamosan maga is gyorsabban és több házat újítson fel. Ez hosszú távon az arányok eltolódását, kevesebb vissza-

Egedyetal.cikk.pmd 185 2005.07.27., 16:38

térő lakót és a rehabilitáció szociális oldalának a háttérbe szorulását is jelentheti. Jelenleg úgy próbálja enyhíteni a helyzetet az önkormányzat, hogy a közterület-fejlesztések mellett új „központokat” igyekszik létrehozni. A két irányból beindított rehabilitáció, illetve a tömbök egyidejű felújítása lehetővé teszi, hogy nagyobb területen érjenek el pozitív változást.

Mivel *Középső-Józsefvárosban* a rehabilitációs program még csak a megvalósítás kezdetén tart, sokszor inkább a remélt hatásokról nyilatkozhattak a megkérdezett szakemberek. Hosszú távon a cél a kerület fizikai és társadalmi megújulása. A helyi szakértők úgy látják, ebben a folyamatban nem érvényesülhet kizárólag a befektetői logika és éppen az önkormányzat feladata, hogy ügyeljen a hagyományos építészeti, várostervezési, közösségi értékek védelmére. A fizikai átalakulástól várják azt a hatást, hogy a környék lakossága is kicserélődjön, megálljon a terület elöregedése, fiatal, önmagukról gondoskodni akaró és tudó emberek költözzenek ide. A legszegényebbek elvándorlása a környékről elkerülhetetlen, nem mindegy azonban, hogy ez hogyan történik.

A rehabilitációs program hatásai, a kerület megítélésében bekövetkező változások legjobban talán azzal mérhetők, hogyan alakul a környék ingatlanpiaci árszínvonala. Az adatok arra utalnak, hogy a mintaterület ingatlanpiaci hátránya a ferencvárosi mintaterülethez képest. Ez alapvetően a Corvin-Szigony projektnek köszönhető, amely a közelmúltban ismét nagyobb lendületet vett és a városrész megújulásán keresztül hozzájárul Budapest egykor legrosszabb állapotban lévő területének a felértékelődéséhez. A józsefvárosi rehabilitációban jelenleg a Corvin-Szigony projekt prioritást élvez, remélhetőleg azonban ez nem fogja hátrányosan érinteni és lelassítani a kerület más részeinek felújítását.

Kőbánya-Városközpontban a Ligettelkek rehabilitációs akcióterület kijelölésével és a felújítási tevékenység megkezdésével, valamint a „Százlakásos” projekt kivitelezésével megindult az a folyamat, amelytől az önkormányzat és a helyi szakemberek a kerület felemelkedését várják. Pozitív szemlélet tükröződik a jövőre vonatkozó kilátásokat tekintve is, hiszen a lakosság felméréseink tanúbizonysága szerint alapvetően optimista. Ezen belül elsősorban abban reménykednek, hogy további javulás következik be az épületállomány állapotában és általában a lakókörnyezetben. A beruházásoknak az épített környezet feljavításában játszott szerepe már napjainkban is egyértelműen megmutatkozik, ugyanakkor társadalmi következményei – az eltelt rövid idő alatt – jelenleg még nem érzékelhetők.

Újpest-Városközpontban a jövőbeni továbblépés irányaira vonatkozóan a kerület vezetői körében már konkrét tervek kristályosodtak ki. Egyrészt az Árpád úttól D-re, az Aradi–Berda J.–Temesvári utcák által határolt, ma Újpest legrosszabb részének számító területet kívánják a korábban ismertetett módszerrel rendbe tenni. Alacsony beépítéssel számolva, megtartva a városrész építészeti karakterét becslések szerint 4–500 jó minőségű lakás hozható itt létre. Emellett a tervek között szerepel az Újpest-Központ akcióterület bővítése is, elsősorban a Váci út felé, ahol jelenleg alacsony színvonalú iparterület húzódik. A stratégia lényege a Károlyi utca kiszélesítése, s ezzel a környék elér-

Egedyetal.cikk.pmd 186 2005.07.27., 16:38

hetőségének, egyszersmind közlekedési helyzetének javítása. Rendezni kívánják az itt található egykori Bőrgyár területét is, ahol 2001-ben amerikai-magyar beruházásban megnyílt a Modern Magyar Művészetek Galériája. A gyártelep többi részén ugyancsak művészeti, kulturális, szórakoztatási intézményeknek kívánnak helyet biztosítani, erősítve ezzel Újpest szolgáltató-kulturális funkcióit.

Összefoglalás

A városrehabilitáció gyakorlati tapasztalatai közül kiemelhetjük azt, hogy a közhiedelemmel ellentétben hazánkban igenis lehetséges városfelújítási tevékenység kezdeményezése és véghezvitele óriási összegek nélkül, a siker lépésről lépésre haladva is garantálható. A rehabilitációs szakemberek többségének véleménye szerint is – különösen a tőkeszegény önkormányzatok esetében – célravezetőbbek a kisebb léptékű mikroprojektek.

A tulajdonviszonyok alapvető hatással vannak a rehabilitációra, hiszen az önkormányzati tulajdon (bérlakások) magas aránya egy területen kedvez a rehabilitációnak, sőt lehetővé teszi nagyobb volumenű projektek tervezését és végrehajtását is (pl. Középső-Ferencváros, Középső-Józsefvárosban a Corvin-Szigony-projekt). Ugyanakkor a vegyes tulajdon és a nagy arányú magántulajdon általában csak kisebb léptékű beavatkozást és lépésről lépésre történő előrehaladást tesz lehetővé (pl. Újpest- és Kőbánya-Városközpont).

Több helyen is előfordul a fővárosban, hogy a városrehabilitációs tevékenységet és az önkormányzati bérlakásépítési programot együttesen alkalmazzák a felújítás során. Ez abból a szempontból mindenképpen előnyös, hogy a két folyamat kölcsönösen támogathatja és kiegészítheti egymást, illetve egyidejűleg több probléma is sikeresen kezelhető (pl. Újpest, Kőbánya).

A pozitív eredmények közé sorolható, hogy a rehabilitációs területeken általában létrejön a szükséges együttműködés a helyi önkormányzat, piaci szervezetei és a magáncégek képviselői között. Az együttműködés során ez gyakran közös szervezet kialakításában csúcsosodik ki, amely amellett, hogy katalizálja ezen társaságok együttműködését és helyben irányítja a felújítási tevékenységet, szoros kapcsolatot tart fenn a helyi lakossággal is.

Ki szeretnénk térni arra a tapasztalatunkra, hogy a városrehabilitációban fontos szerepet játszanak a „kulcsszemélyek” (önkormányzatokban, társasházakban, helyi társadalomban), akik aktívan kiveszik részüket az irányításból, mintegy motorjai a helyi folyamatoknak. Általánosan megfogalmazható, hogy lényegesen hatékonyabban, gördülékenyebben megy a rehabilitáció azokon a területeken, ahol léteznek ezek a személyek és vállukra veszik a teendőket.

Kutatásaink negatív tapasztalatai között első helyen kell beszélnünk a helyi társadalom aktivitásának alacsony fokáról, vagy hiányáról. Ez véleményünk szerint kettős okra vezethető vissza. Egyrészt hazánkban a múlt örökségeként alacsony a helyi

Egedyetal.cikk.pmd 187 2005.07.27., 16:38

lakosság részvétele a folyamatokban, bár az utóbbi években elmozdulás tapasztalható ezen a téren, másrészt az önkormányzati és piaci szereplők aktivitása a helyi társadalom irányába is hagy némi kívánni valót maga után. Ehhez párosul a civil szervezetek hiánya, valamint a meglévők gyenge érdekérvényesítő szerepe a piacon.

Egy városrész felújítása gyakran együtt jár a lakónépesség jelentős kicserélődésével. E dzsentrifikációs folyamatok alapvetően hozzájárulnak a lakónegyed társadalmi felemelkedéséhez. Nem szabad azonban megfeledkezni arról, hogy a problémák átfogó kezelése nélkül lehetetlen sikeres várospolitikát, rehabilitációt és fejlesztési tevékenységet véghez vinni. A szegényebb rétegek elköltözésével ugyanis a gondok hosszú távon nem oldódnak meg, csak a tér egyik helyéről áthelyeződnek a másikra.

A városrehabilitáció eddigi eredményei kétségtelenül pozitív visszhangra találtak a szakemberek és a lakosság körében. Amellett, hogy a városrészek épített környezete átalakul és jelentős javuláson megy keresztül, a társadalmi környezetben is pozitív irányú változások következnek be. Mivel a folyamatba korábban bekapcsolódó önkormányzatok a többiekkel szemben egyértelműen lépéselőnyre tesznek szert és a felújítási tevékenységnek számtalan pozitív hozadéka van, azokban a lakónegyedekben, ahol a rehabilitáció amúgy is elkerülhetetlen, érdemes mielőbb megtenni a szükséges lépéseket a lakókörnyezet megújítása érdekében.

IRODALOM

EGEDY T. 2002. Budapest–Kőbánya (District X) – Urban rehabilitation in Kőbánya-Ligettelkek and the Százlakásos" project, Hungarian Case Studies. – NEHOM, MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, kézirat, 28 p.

KOVÁCS Z. 2002. Budapest–Újpest (District IV). – Social housing policy and city centre regeneration in Újpest, Hungarian Case Studies. – NEHOM, MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, kézirat, 24 p.

SZÉKELY G.-né 2002. Budapest–Józsefváros (District VIII). – Urban rehabilitation in Józsefváros and the Rév8 company, Hungarian Case Studies. – NEHOM, MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, kézirat, 22 p.

SZEMZŐ H. 2002. Budapest–Ferencváros (District IX). – Urban rehabilitation of the Middle-Ferencváros - gentrification with a social touch? – Hungarian Case Studies. – NEHOM, MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, kézirat, 20 p.

Egedyetal.cikk.pmd 188 2005.07.27., 16:38