



Városfejlődés és városrehabilitáció

Budapesti és lipcsei tapasztalatok

Szerkesztette:

KONDOR ATTILA CSABA

EGEDY TAMÁS



Magyar Földrajzi Társaság

Budapest, 2007





Városfejlődés és városrehabilitáció

Szerkesztő: Kondor Attila Csaba, Egedy Tamás

Technikai szerkesztő: Garai-Édler Eszter

A kiadvány megjelenését Budapest Főváros Önkormányzata nevében a Fővárosi Közgyűlés Európai Integrációs és Külügyi Bizottsága támogatta (a „8215 Európai Integrációs célú bizottsági keret céltartalékaira” kiírt pályázati felhívásra a Főpolgármesteri Hivatalnál 13-621/2006. számon iktatott pályázat alapján, a Bizottság 84/2006. (06. 26.) számú határozatával).

ISBN 978-963-06-1766-6

Minden jog fenntartva.

Felelős kiadó: Magyar Földrajzi Társaság, Kovács Zoltán főtítkár

Borítóterv: Graphisto Kft.

Nyomdai munka: Bonex Press Bt.





TARTALOM

Előszó	4
<i>Kovács Zoltán–Reinhard Wießner: Budapest és Lipcse városfejlődésének általános jellemzői: történelmi örökség és a jelenlegi folyamatok</i>	5
<i>Dövényi Zoltán–Ulrich Knabe: Budapest és Lipcse közigazgatási beosztása, mint a rendszerváltozás utáni városfejlődés jelentős tényezője</i>	13
<i>Kovács Zoltán–Reinhard Wießner: A lakáspiac átalakulása Budapesten és Lipcsében</i>	21
<i>Egedy Tamás: Helyzetkép a magyar és német lakótelepekről – budapesti és lipcsei esettanulmányok</i>	29
<i>Dövényi Zoltán–Reinhard Wießner: A munkaerőpiac átalakulása Budapesten és Lipcsében</i>	39
<i>Maike Hoppmann–Kurtán Lajos: Bevásárlóközpontok Budapesten és Lipcsében: a városfejlődés új irányai</i>	45
<i>Kovács Zoltán–Monika Micheel: Változó városimázs – a városmarketing lehetőségei</i>	51
<i>Baráth Gabriella–Szépvölgyi Ákos: Regionális politika és városrehabilitáció</i>	59
<i>Egedy Tamás: Ötletek és javaslatok a városrehabilitáció folyamatának menedzseléséhez</i>	67
<i>Kondor Attila Csaba: A városrehabilitáció fő színterei – egy megvalósult projekt bemutatása</i>	73
<i>Vera Denzer–Susanne Heydenreich: A belváros (City) felértékelődése – a lipcsei „Graphisches Viertel” példája</i>	81
<i>Szabó Tünde: Krízisterületek, szociális városrehabilitáció – modellkísérletek Budapesten</i>	87
<i>Alföldi György–Czeplédy Ákos–Horváth Dániel: Egy ébredő városrész – részvételi típusú városmegújítás a Józsefvárosban</i>	101





Előszó

A Magyar Földrajzi Társaságnak, mint kiemelten közhasznú civil egyesületnek elsődleges célja a földrajzi ismeretterjesztés, információ-átadás, más néven a tudástranszfer elősegítése. Társaságunk szellemi bázisára alapozva a Fővárosi Közgyűlés Európai Integrációs és Külügyi Bizottsága anyagi támogatásával jelenhetett meg ez a kiadvány, amely szervezetünk ismeretterjesztő tevékenységébe szervesen beleillik. Az utóbbi években a különböző tudományokon, így a földrajztudományon belül is egyre inkább reflektorfénybe kerültek a települések és a városok működésével kapcsolatos kutatások, ezért úgy gondoltuk, hogy a nagyvárosok fejlődésével és fejlesztésével foglalkozó elemzések egy részét érdemes a gyakorlati szakemberekkel is megismertetnünk, tovább erősítve ezáltal az elméleti kutatások és a gyakorlat közötti kapcsolatot. Jelen tanulmánygyűjtemény tehát elsősorban a városfejlesztési szakemberekhez, a főváros, valamint a kerületek rehabilitációjával, megújításával foglalkozó „aktorokhoz” (fővárosi és kerületi önkormányzati szakemberek, építészek, várospolitikusok, civil szervezetek stb.) szól.

Kiadványunk 13 tanulmányt tartalmaz, amelyek a városfejlődés és városrehabilitáció tárgykörét Lipcse (Leipzig) és Budapest példáján keresztül mutatják be. Ezzel az volt a célunk, hogy a többé-kevésbé ismert hazai városfejlődési trendek mellett betekintést adjunk egy másik nagyváros, a rendszerváltozás előtt az NDK-hoz tartozó Lipcse fejlődésébe és városfelújítási stratégiájába. A kiadvány két részre osztható: az első részben a városfejlődéssel, a másodikban a városrehabilitációval foglalkozó írások találhatók. Az első rész tanulmányai a két város hasonló, de sok tekintetben mégis különböző fejlődési jellemzőit vázolják fel 1990-től napjainkig. Megtudhatjuk, hogy társadalmi és gazdasági téren milyen kihívásokkal kell a két városnak megküzdenie (pl. a közigazgatás, a lakás-piac, a belvárosok, a nagy lakótelepek, a munkaerő-piac problémái, valamint a gazdasági szerkezetváltás nyomán felbukkanó egyenlőtlenségek), emellett választ kaphatunk arra is, hogy a két város milyen utat követett a fejlődést gátló tényezők leküzdésekor és ennek milyen következményei voltak. Az általános elemzések után a városrehabilitáció elméleti alapjairól olvashatunk, majd lipcsei és budapesti rehabilitációs projektek bemutatásával szemléltetjük a városrehabilitáció összetett folyamatát.

Kiadványunkkal az elméleti és gyakorlati szakemberek ismereteit próbáljuk szélesíteni, a külföldi példák segítségével pedig hasznos ötleteket, tanácsokat adunk, amelyek újabb gondolatokat ébreszthetnek a városért tenni akaró Olvasókban. Reményeink szerint a könyv tanulmányai segíthetnek abban, hogy Budapest városszerkezeti problémái, a jelenlegi városrehabilitációs tevékenység erősségei és gyengeségei világosabbá és érthetőbbé váljanak. A Fővárosi Közgyűlés anyagi támogatását megköszönve reméljük, hogy munkánk eredményeként bővül azok tábora, akik kezdeményezőként lépnek fel Budapest épített környezetének és társadalmának a megújításában.

A SZERKESZTŐK





Budapest és Lipcse városfejlődésének általános jellemzői: történelmi örökség és a jelenlegi folyamatok

KOVÁCS ZOLTÁN¹–REINHARD WIESSNER²

A városfejlődés általános keretfeltételei a rendszerváltozás után

A rendszerváltozást követően a kelet-európai országok városfejlődéséről és urbanizációjáról számos publikáció látott napvilágot (ANDRUSZ, G.–HARLOE, M.–SZELÉNYI, I. 1996; BURDACK, J.–RUDOLPH, R. 2001; ENYEDI, Gy. 1998; FASSMANN, H. 1997; HÄUSSERMANN, H. 1997; KOVÁCS, Z.–WIESSNER, R. 1997; SAILER-FLIEGE, U. 1999). Ezek szerzői a statisztikai adatok, illetve az empirikus tapasztalatok alapján kísérlék meg felvázolni a posztoszocialista városfejlődés folyamatait. Ebben a rövid bevezető írásban a közép- és kelet-európai városok átalakulásának legjellegzetesebb mozgatórugóira és folyamataira szeretnénk rávilágítani Budapest és Lipcse példáján.

Az 1990-es évek kezdetén mind Kelet-Németországban, mind Magyarországon a városfejlődés keretfeltételei, lehetőségei alapvetően megváltoztak. A fejlődési irányok módosulását a tágabb értelemben vett politikai, gazdasági, társadalmi és tervezési rendszerek átalakulása együttesen indukálta. *Politikai értelemben* mindkét ország a szovjet csapatok kivonulása, valamint a Varsói Szerződés felbomlása után vált függetlenné. 1990-ben létrejöhetnek az első szabadon választott önkormányzatok, ezáltal a helyi érdekek ismét nagyobb súllyal jelenhettek meg a választott testületekben. A két város közigazgatása között azonban az a markáns különbség, hogy míg Budapesten kétszintű önkormányzati rendszer (fővárosi és kerületi önkormányzatok) jött létre, addig Lipcsében egyetlen városi önkormányzat a döntéshozó testület. A gazdasági rendszerváltozás nyomán kiépült a piacgazdaság, a két város gyorsan reintegrálódott a világgazdaság vérkeringésébe. A gazdasági szerkezetváltás az ipar gyors leépülését és az iparban dolgozók számának drasztikus csökkenését hozta magával, ezzel párhuzamosan a tercier szektor intenzíven fejlődött. Budapesten az ipari dolgozók száma az 1990-es 277 000 főről 2002-re 101 000 főre csökkent, míg Lipcsében az 1989-ben regisztrált 101 000 ipari alkalmazott száma 2002-re 23 500 főre apadt. A szocialista ipar összeomlása után, az új gazdasági struktúra felépülésének kezdetén Budapest és Lipcse is jelentős sikereket ért el. Budapesten – elsősorban a külföldi beruházásoknak köszönhetően – a pénzügyi, a kereskedelmi és logisztikai szektor, a gyógyszer-

¹ MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, H-1112 Budapest, Budaörsi út 45.

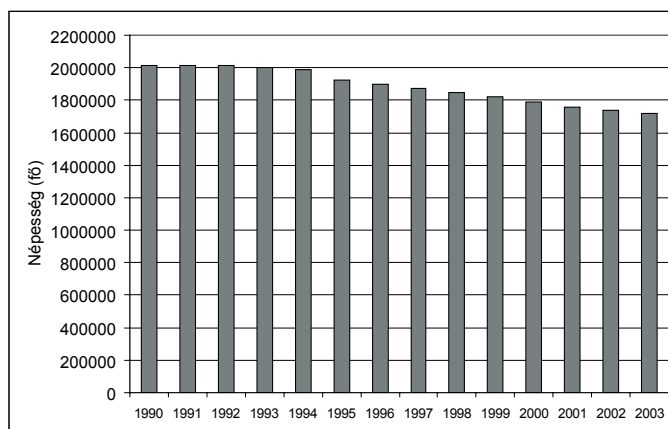
² Lipcsei Egyetem, Földrajzi Intézet, D-04103 Leipzig, Johannisallee 19a.





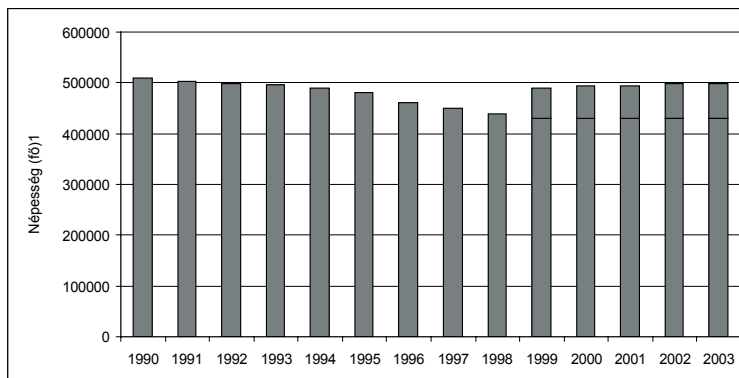
ipar, illetve az információ- és kommunikáció-technológiai ágazatok telepedtek meg és fejlődtek, Lipcsében mindenekelőtt a médiaszektor, a járműipar, valamint a logisztika terén tapasztalhattunk nagyobb fellendülést.

Társadalmi téren a legjelentősebb változások a lakosság számában és a társadalom összetételében mentek végbe (1., 2. ábra). A népességszám-adatok jól szemléltetik, hogy a rendszerváltozás után mindkét város lakosságszáma



1. ábra A népességszám változása Budapesten, 1990–2003

Forrás: Központi Statisztikai Hivatal, 2004



2. ábra A népességszám változása Lipcsében, 1990–2003

Megjegyzés: 1999–2003 között a teljes oszlop a megnövekedett város egészének adatait jelöli, a fekete vonal fölötti rész jelzi azt a népességszám-növekményt, amelyet a városhoz csatolt települések jelentenek.

Forrás: Statisztikai és Választási Hivatal, Lipcse. Statisztikai évkönyvek 1991–2004.





drasztikusan csökkent. Mind Budapesten, mind Lipcsében a népesség folyamatos előregedése és jelentős mértékű elvándorlás figyelhető meg. A negatív demográfiai folyamatok miatt Budapest lakosságszáma 15 év alatt 300 000 fővel apadt, ami 15%-os fogyást jelent.

Lipcse népességszáma 1990-től (511 000 fő) 1998-ig (437 000 fő) folyamatosan csökkent, majd egy sor, a város agglomerációjához tartozó községet Lipcséhez csatoltak, így a település népességszáma napjainkban ismét elérte a félmilliót.

A születések alacsony szintjét a folyamatos beköltözés kompenzálta, emellett a városból történő kitelepülés intenzitása is jelentősen csökkent, ami a belső negyedek felújítására, valamint az egyetemi és főiskolai hallgatók növekvő számára vezethető vissza.

1990 előtt a szegregáció foka mindkét városban alacsony maradt, bár a különböző társadalmi csoportok területi elhelyezkedése között azért jelenős különbségek voltak megfigyelhetők. Mind a lakáspiaci, mind a munkaerőpiaci folyamatokat a kiegyenlítődség jellemezte.

A rendszerváltozás után leginkább a nemzetközi piacon immár versenyképtelen gazdasági ágak összeomlása miatt újabb társadalmi feszültségek keletkeztek. Az átalakulás folyamán jelentős társadalmi-gazdasági különbségek alakultak ki, ami a lakosság széles rétege számára jövedelem- és életszínvonal-csökkenéshez vezetett.

A munkanélküliségi ráta folyamatosan emelkedett; s míg a magyar állam cselekvőképessége a szociálpolitika területén rendkívül gyenge volt, addig Kelet-Németországban a szociális háló a nyugatnémet segítségnek köszönhetően sokkal erősebbnek számított.

Ha *tervezési szempontból* nézzük a két város fejlődését, elmondhatjuk, hogy a politikai és gazdasági makro-folyamatokat meghatározó központi irányítású tervgazdálkodás korszaka véget ért és a szabad piacgazdaság, valamint a demokratikus kormányzás elvén nyugvó város- és regionális fejlesztési politika korszaka kezdődött el.

A demokratizálódási folyamatokkal és az állami hatalom decentralizációjával párhuzamosan számos tervezési hatáskör a települési(városi) szintre került.

A városfejlődés fontosabb irányai a rendszerváltozás után

A gazdasági átalakulás és a népesség társadalmi differenciálódása mindkét városrégióban a korábbiaktól eltérő térbeli folyamatokat indukált. Különösen markáns, a korábbiakhoz képest új fejlődési jellegzetességek kezdtek kirajzolódni a belvárosokban és a peremkerületekben.





A City „besűrűsödése” és bővülése

Az átalakulás első éveiben a harmadik szektor jelensége ugrásszerűen nőtt (Budapesten ezt elsősorban a külföldi beruházások okozták). Ha a beruházások és a gazdasági aktivitás súlypontjait térben vizsgáljuk, akkor megfigyelhetjük, hogy ez a súlypont mindkét városban a City-ben (a város központjában), valamint annak közvetlen környékén található. A City épületállományának besűrűsödésével és a City-környéki lakónegyedekben a szolgáltató funkciók elsődlegessé válásával a posztszocialista városokban az a folyamat játszódott le, ami több évtizeddel korábban a nyugati nagyvárosokban hasonló módon ment végbe (KOVÁCS Z.–WIESSNER, R. 2004). Ugyanakkor a zöldmezős beruházásként megvalósuló bevásárló-központok csakhamar komoly konkurenciát jelentettek a budapesti és a lipcsei City számára, mindenekelőtt a kiskereskedelem területén.

Az elavult épületállománnyal rendelkező belvárosi negyedek

A lakáspiac központú szabályozásának megszűnése és az új gazdasági folyamatok következtében Budapest belső kerületeiben a társadalom korábban elképzelhetetlen mértékű térbeli polarizációja következett be. Az egykori Osztrák–Magyar Monarchia fennállása alatt épült lakónegyedeket a szocialista korszakban elhanyagolták, ennek következtében az épületállomány leromlott, és ún. „társadalmi erózió” indult el. Ehhez a folyamathoz még az is hozzájárult, hogy a fordulat után sok belső kerületből (mindenekelőtt a leromlott épületállománnyal rendelkező negyedekből) a jómódú lakosok folyamatosan elvándoroltak, aminek következményeként halmozottan problémás helyzetű belvárosi negyedek jöttek létre. Ezekben a kerületekben általában alacsony státuszú társadalmi csoportok maradtak, akik az életkoruk, alacsony iskolai végzettségük, valamint a munkaerő-piaci helyzetük miatt az életkörülményeiken nem tudnak javítani. Budapesten ezek között sok olyan – részben roma származású család – is található, amelyek az úgynevezett „gettó-társadalmat” reprezentálják (KOVÁCS Z.–WIESSNER, R. 1999).

Lipcseben átfogó támogatási és városfelújítási programok segítségével sikerült stabilizálni számos belső városrész műszaki-fizikai és társadalmi helyzetét, ennek következtében több belső negyed fejlődési pályára került. Az idős épületállomány nagy részét megújították; a városmag teljes átépítésével járó beruházások legnagyobb része a reprezentatív épületekkel rendelkező területekre koncentrálódott (WIESSNER, R. 2004; WIEST, K. 1997, 2001; ZISCHNER, R. 2003). Emellett természetesen napjainkban is létezik még számos olyan, a múlt század fordulóján kiépült kerület, amelyek fejlesztése minden megújítási törekvés ellenére mindeddig problematikus maradt.





Budapest esetében elmondható, hogy a városfelújítás összességében véve szerényebb eredményeket produkált. A tradicionális városnegyedek revitalizációjára azért akad néhány pozitív példa (a IX., vagy a VIII. kerület városrehabilitációs eredményei). Ezek a példák azt támasztják alá, hogy Budapesten is van lehetőség a sokféle problémával küszködő belvárosi negyedek revitalizációjára, amely lehetővé teszi az adott terület jövőbeni felértékelődését.

Nagy lakótelepek

Budapesten a szocialista időszakban épült lakótelepeken is a belvárosihoz hasonló jellegű különbségek rajzolódnak ki. Jórészt a régebbi építésű lakótelepeken találunk viszonylag stabil társadalmi struktúrával bíró lakónegyedeket. Vannak ugyanakkor olyan lakótelepek, amelyek egyhangú építészeti stílussal és rosszabb minőségű lakásokkal jellemezhetők és ezek többsége napjainkra – mint a belső kerületek egy része – a társadalmilag hátrányos helyzetű rétegek „gyűjtőhelyévé” vált. A nagy lakótelepekre vonatkozó komplex felújítási-korszerűsítési programot Budapesten még nem dolgoztak ki. Mindemellett a nagyvárosi lakótelepi öv fejlődését az újabban épült, elsősorban kisebb, de viszonylag jól felszerelt lakásokkal rendelkező lakóparkok megjelenése elősegítheti, mert ezek egy része a nagy lakótelepek környékén helyezkedik el.

Lipcse esetében a lakótelepek felújítását már a rendszerváltozás utáni első években szorgalmazták. A lakótelepeken – a korábbi városperemi zöldövezethez hasonlóan – új bevásárlóközpontok és szabadidős létesítmények épültek, melyek javították a lakók életminőségét. Ugyanakkor a nagyszabású fejlesztések ellenére nem mindenütt sikerült a lakótelepek vonzerejét megőrizni, a társadalmi struktúrát stabilizálni. Az üres lakások száma az utóbbi időben sok lakótelepen növekszik, ami miatt minden jövőbeli – a lakótelepekkel kapcsolatos – koncepciót alaposan át kell gondolni.

Az agglomeráció

A személyautók számának gyors emelkedése, ezáltal az egyéni közlekedés elterjedése a poszt szocialista országok lakosságának mobilitását jelentősen megnövelte. A mobilitás fokának növekedése és a lakáspiac differenciálódása Budapesten és Lipcsében is a városkörnyéki területekre irányuló tömeges kiköltözéshez vezetett. Míg Budapesten a népesség szuburbanizációját túlnyomórészt az önálló háztartásoknak a saját családi ház megszerzésére irányuló vágya motiválta, addig Lipcsében az ingatlanpiaci beruházók és építetők okozták a nagy kiköltözési hullámot, lévén a nagy építkezéseik során a városkörnyéki területeket részesítették előnyben.





Budapest környékén a szuburbanizáció mindenütt kimutatható, s elsősorban azokat a kisebb településeket érintette, ahol korábban számottevő ipar nem telepedett meg és a lakókörnyezet igen magas színvonalú. Ezeken a településeken az elmúlt években jelentősen nőtt a lakásépítési kedv, mindenekelőtt az önálló családi házak és sorházak száma gyarapodott, de ezek mellett egynéhány lakópark is épült. Budapest szuburbanizációjának fontos jellegzetessége a városból kiköltözők eltérő társadalmi összetétele. Egyrészt – ahogy Nyugat-Európában is – az agglomerációba kitelepülők egy jelentős csoportját a klasszikus középosztályhoz tartozók alkotják, másrészt olyan szegényebb rétegek is költöznek a városkörnyékre, amelyek a városi élet növekvő költségeit már képtelenek tovább fizetni.

Míg a szuburbanizációs folyamatok Budapesten és környékén napjainkban is megfigyelhetők, Lipcse régiójában ennek csúcspontja az 1990-es évek közepére esett. Ezt a szuburbanizációs robbanást az az adóleírási lehetőség segítette elő, amely a tehetős nyugatnémet építőipari beruházókat Kelet-Németországba csábította, akik aztán jelentős számú lakást építettek Lipcse környékén. Emellett természetesen a családi házak építése is szerepet játszott az agglomeráció növekedésében; ez a folyamat napjainkban is tart. Mindazonáltal az adókedvezmények csökkentésével a szuburbanizáció intenzitása jelentősen visszaesett.

Budapesten és Lipcsében (különösen a kiskereskedelem terén) jól megfigyelhető – a lakófunkciót érintő szuburbanizáció mellett – a szolgáltató szektor városon kívülre települése is. Az újonnan, többnyire „zöldmezős” beruházásként felépült nagy bevásárlóközpontok jelentős konkurenciát jelentenek a belvárosi kiskereskedelem számára, és ezzel a belvárosok fejlesztési terveinek kidolgozásakor is számolni kell (BURDACK, J.–DÖVÉNYI, Z.–KOVÁCS, Z. 2004).

IRODALOM

- ANDRUSZ, G.–HARLOE, M.–SZELÉNYI, I. (szerk.) 1996: *Cities after Socialism*. Oxford, Blackwell.
- BURDACK, J.–DÖVÉNYI, Z.–KOVÁCS, Z. 2004: Am Rand von Budapest – Die Metropolitane Peripherie zwischen nachholender Entwicklung und eigenem Weg. In: *Petermanns Geographische Mitteilungen* 148 (3) pp. 30–39.
- BURDACK, J.–RUDOLPH, R. 2001: Postsozialistische Stadtentwicklungen zwischen nachholender Modernisierung und eigenem Weg. In: *Geographica Helvetica* 56 (4). pp. 261–273.
- ENYEDI, Gy. 1998: Transformation in Central European Postsocialist Cities. In: ENYEDI, Gy. (szerk.): *Social Change and Urban Restructuring in Central Europe*. pp. 9–34.
- FASSMANN, H. 1997: Veränderung des Städtensystems in Ostmitteleuropa. In: KOVÁCS, Z.–WIESSNER, R. (szerk.): *Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa*. Passau Münchner Geographische Hefte 76. pp. 49–61.





- HÄUSSERMANN, H. 1997: Von der sozialistischen zur kapitalistischen Stadt. In: Kovács, Z.–WIESSNER, R. (szerk.): Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa. Passau Münchner Geographische Hefte 76. pp. 21–31.
- KOVÁCS, Z.–WIESSNER, R. (szerk.) 1997: Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa. Passau Münchner Geographische Hefte 76.
- KOVÁCS, Z.–WIESSNER, R. 1999: Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Budapest. Zur Entwicklung der innerstädtischen Wohnquartiere im Transformationsprozess Beiträge zur Regionalen Geographie 48.
- KOVÁCS, Z.–WIESSNER, R. 2004: Budapest – Restructurierung a European Metropolis. In: Europa Regional 12 (1) pp. 22–31.
- SAILER-FLIEGE, U. 1999: Characteristics of post-socialist urban transformation in East Central Europe. GeoJournal. 49, (1) pp. 7–16.
- WIESSNER, R. 2004: Ostdeutsche Wohnungsmärkte im Wandel. In: Berichte zur deutschen Landeskunde, 78, (1).
- WIEST, K. 1997: Die Neubewertung Leipziger Altbauquartiere und Veränderungen des Wohnumilieus. Leipzig Beiträge zur regionalen Geographie, 43.
- WIEST, K. 2001: Die Stabilität von Wohngebieten in schrumpfenden Stadtregionen Sachsens – eine Analyse charakteristischer Problemkonstellationen. In: Europa Regional 9, (4) pp. 192–203.
- ZISCHNER, R. 2003: Gentrification in Leipzig-Connewitz? Theoretische Gentrification-Ansätze und deren Gültigkeit in Städten der neuen Bundesländer. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig.





Budapest és Lipcse közigazgatási beosztása, mint a rendszerváltozás utáni városfejlődés jelentős tényezője

DÖVÉNYI ZOLTÁN¹–ULRICH KNABE²

1990 után a lipcsei városrégió gazdasági és társadalmi fejlődésére és átalakulására a közigazgatási beosztás, mindenekelőtt az önálló közigazgatási egységek számára alkotmányosan garantált tervezési jogkörök jelentős hatást gyakoroltak. A korábbi időkből megőrződött közigazgatási rendszer rendkívül szétagolt volt, de ez a struktúra az önkormányzati területi reformmal némileg megváltozott. Lipcse környékének közigazgatási újrafelosztása, ami a város területét jelentősen megnövelte, a kor területszervezési kihívásainak törvényi eszközökkel történő megoldását szemlélteti. 1990 után ugyanis a szuburbanizációs folyamatok itt is, mint más keletnémet régióban, korábban soha nem látott méreteket öltöttek.

A budapesti városrégió gazdasági és társadalmi átalakulásának jellemzői az utóbbi tíz-tizenöt évben részben eltértek a Lipcsében végbemenő folyamatoktól, emellett nagyon sok olyan konfliktusforrás létezik, amelyek a megváltozott feltételek között új színezetet kaptak. A budapesti városrégió közigazgatása és területi felosztása egyértelműen ebbe a kategóriába tartozik, ezen a téren ugyanis hangsúlyosan jelen vannak azok a hosszú történelmi múltra visszavezethető egyenlőtlenségek, melyek az idők folyamán megoldatlanok maradtak és a fordulat éveiben újra aktuálissá váltak, újabb nehézségekhez vezettek. Ennek következtében napjainkban a közigazgatás átalakítása jelenti a budapesti városrégióval kapcsolatos egyik legnagyobb kihívást.

A közigazgatás és az adminisztratív beosztás által kiváltott konfliktusokra a magyar fővárosban és környékén más válaszok születtek, mint a lipcsei városrégióban, jóllehet a szocialista időkben Magyarország és az NDK közigazgatásának kiépítésében még sok hasonlóságot figyelhetünk meg. Történelmi távlatokra visszatekintve ugyanakkor megállapíthatjuk, hogy a két város fejlődésének alapvető feltételei is jelentősen különböztek, melyek komoly következményekkel jártak.

Lipcse közigazgatása

A lipcsei városrégióban az elmúlt másfél évtizedben jelentős szuburbanizációs folyamatok játszódtak le, melyek a város térbeli növekedésének irányait alapvetően megváltoztatták. Az 1990-es években a nemzetközi trendeknek

¹ MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, H-1112 Budapest, Budaörsi út 45.

² Lipcsei Egyetem, Földrajzi Intézet, D-04103 Leipzig, Johannisallee 19a.





megfelelően a fejlődés legfontosabb területének immár a város periferiája számított. A bevásárlási szokások változásával a kiskereskedelem súlypontja a város peremére helyeződött. A szuburbán lakóövek kiépülése is gyors ütemű volt; a népesség szuburbanizációja ugyanakkor az egykori NDK-ban mutatott néhány sajátosságot. A belvárosi épületek állaga rendkívül leromlott, ráadásul sok lakás tulajdonosi háttere a rendszerváltozás utáni restitúciós eljárások miatt rendezetlen volt. Ezen kívül a felújított lakások bérköltségei – éppen a minőségi rekonstrukció miatt – általában magasak voltak. Ezek az okok együttesen vezettek a város környékére történő kivándorláshoz az újonnan, nyugatnémet beruházók által építtetett lakóparkokba.

Az 1990-es évek elejétől a város és a periféria közötti jelentős gazdasági- és társadalmi súlyponteltolódás miatt egyre sürgetőbbé vált a közigazgatás átalakítása, amit a központi hatalom mindenhatóságának megszűnése és az önkormányzati rendszer kiépülése is siettetett. A járási és az önkormányzati szintű közigazgatási beosztás megváltoztatásáról nem sokkal a német újraegyesítés után élénk viták kezdődtek. Az egykori NDK- és NSZK-beli szövetségi tartományok közti legfontosabb különbség az egyes közigazgatási egységek méretében rejtett, ugyanis nyugaton az 1960-as és 1970-es években a területi reform – kevés kivétellel – végbement. Ezzel szemben Kelet-Németországban az egyes településhatárok lényegében az 1930-as évek közigazgatási reformjai óta változatlanok maradtak. Az 1950-es évek kezdetén lezajlott területegyesítések ugyanakkor Lipcsét nem érintették.

A tartományi rendszer újjáalakítása során létrehozott és a közigazgatási ügyekben illetékes szász kormány már 1991-ben kiállt a közigazgatási területfelosztás megváltoztatása mellett. 1994-ben hosszú egyeztetések után végrehajtották a járásek területi reformját. A járásektől független jogállású városok (kreisfreie Städte) sajátos, az agglomerációikhoz kapcsolódó problémáik miatt kimaradtak a reformból. Ezzel egyidejűleg a kormányzat szakmai elemeket is tartalmazó kötelezettségvállalást tett, miszerint a város-periféria problémakört tudományos és gyakorlati szempontból is helytálló koncepció alapján, törvényi úton kívánják megoldani.

Az agglomerációs kihívásokra megoldást kínáló szakmai anyag 1995-ben készült el; a dokumentum a városrégiók központi településébe történő település-beolvasztásokat szorgalmazott. Különösen a szuburbanizáció legfőbb nyerteseinek számító községeket tervezték a központi városokhoz csatolni, ahol a népességnövekedés, valamint az újonnan létrejött üzemek, termelő beruházások száma nem állt arányban a település korábbi nagyságával és szerepkörével (diszfunkcionális fejlődés). A szakmai anyag képezte az alapját a városi agglomerációkról szóló tervezeteknek³, amelyek 1996-ra

³ Minden szász nagyváros (Lipcse, Chemnitz, Drezda, Zwickau) agglomerációjára külön törvényt alkottak. A többi független város (Görlitz, Hoyerswerda, Plauen) agglomerációit egyetlen törvény szabályozza.





már törvény-előkészítési szakaszban voltak. Ezzel egyidőben a nagyvárosokhoz csatolandó községek számára átmeneti időt biztosítottak arra, hogy a nagyvárosba „önként” beolvadjanak. Ebben az időszakban Szászországban a becsatolandó községek majdnem 70%-a „önkéntesen” feladta függetlenségét és a nagyváros részévé vált (pl. Lipcse szomszédjai közül 6 település olvadt be saját elhatározásából a városba). A törvények hatályba lépése előtt az önkéntes csatlakozást természetesen különböző kedvezményekkel ösztönözték.

A jogszabályok előzetes tervezetét társadalmi vitára bocsátották; a beérkezett 35 000 véleményből 17 000 a lipcsei városrégióhoz kapcsolódott. A szász nagyvárosok és agglomerációjuk kapcsolatáról szóló törvényeket a szász kormány 1997-ben terjesztette a parlament elé, amely a kiegészítések és szakmai meghallgatások után 1998-ban szavazta meg a jogszabályokat, a rendelkezések 1999. január elsején léptek hatályba (1. ábra, 1. táblázat). A lipcsei agglomeráció területi újrafelosztásáról szóló törvénnyel szemben néhány település jogi lépéseket tett. A szász alkotmánybíróság hosszadalmas eljárás után – Markkleeberg város és Wachau község kivételével – jogszerűnek találta a kényszeregysítéseket; a fent említett két település azonban megőrizhette függetlenségét.



1. ábra Lipcse területének növekedése
Forrás: saját szerkesztés.





1. táblázat Az 1999–2000-ben központi elhatározással Lipcséhez csatolt községek főbb adatai

Becsatolt települések	Lakosságszám (1999)	Lakosságszám változása (1990–1999), %	Terület (km ²)
Böhlitz-Ehrenberg	8 601	105	8,66
Engelsdorf	10 766	142	20,99
Holzhausen	6 319	121	12,91
Rehbach/Knautnaundorf*	606	nincs adat	13,72
Liebertwolkwitz	5 251	116	9,27
Lindenthal	5 547	170	12,81
Lützschena-Stahmeln	3 564	119	18,25
Miltitz	1 729	125	3,02
Mölkau	6 024	158	5,22
Wiederitzsch	5 578	142	5,82
Burghausen/Rückmarsdorf*	kb. 4 300	nincs adat	7,08
Összesen:	kb. 58 285	–	117,75

Megjegyzés: a *-gal jelölt esetekben résztelepülésekről van szó.

Forrás: Szászországi Statisztikai Hivatal 1999; Statisztikai és Választási Hivatal, Lipcse 2000–2001.

Lipcse területének növelése számottevő statisztikai következményekkel járt. Markkleeberg becsatolásának megakadályozása miatt ugyan nem sikerült a fő célt, Lipcse lakosságszámának félmillió fölé történő emelését elérni, de a népességszám kb. 60 000-rel emelkedett és ezzel meghaladta a 491 000 főt. A város területe 176 km²-ről 291 km²-re nőtt, ezzel párhuzamosan a népsűrűség csökkent. A statisztikai értelemben vett szuburbanizáció gyakorlatilag megszűnt, mivel az újonnan a városhoz csatolt részekre történő vándorlás immár belvárosi migrációnak számított. Ennek következtében 1999. első felében a város vándorlási nyereséget könyvelhetett el, ráadásul az elkövetkezendő években a születések száma a halálozásokét kismértékben meghaladta.

A szász nagyvárosi régiókat szabályozó törvények egyik fontos célkitűzése volt a nagy települések *funkcionális-térbeli egységeinek* megszervezése. A jelentős mértékű szuburbanizáció hatásait korrigálni próbáló település-egyesítések során ugyanakkor a becsatolt települések elvesztették önállóságukat és a nagyváros keretein belül kisebb beleszólásuk lett az adott településrész fejlődésébe. Lipcse önkormányzata a decentralizált koncentráció jegyében már régóta dolgozik a városrészek központok kialakításán. Az új településrészek helyzetét javította a tömegközlekedés kiterjesztése, emellett a városi nagyprojektek (BMW-park, Szabadidőpark) a becsatolt területeken valósulnak meg (SMI, 2004).

Az önkormányzati területi reform a *városi tervezés* centralizációja irányába hatott, ezzel együtt az elvégzendő feladatok mennyisége is megnőtt. Lipcse egészének prioritásai természetesen mások voltak, mint az egykor füg-





getlen településrészeké, ennek nyomán a peremkerületek fejlődése – legalábbis időlegesen – megtorpant. Ugyanakkor például a családi házas építkezés fellendülését a város támogatta az újonnan csatlakozott területeken, amelynek következtében a lakosság szám számos külső településrészben napjainkban is növekszik.

A Lipcséhez csatolt települések nem veszítették teljesen el önállóságukat: a városi tanácson kívül a *településrészi önkormányzatokba* is választanak képviselőt, amelyek feladatkörét a szász területi reformtörvénnyel összhangban alakították ki. A testületet hét évre választják. Ennél egy fokkal magasabb politikai szint Lipcsében a *10 kerületi önkormányzat*, amelyek azonban a fejlesztések területén nem bírnak döntéshozói hatáskörrel, inkább csak szimbolikus véleményezési, információs és tanácsadói szerepet töltenek be, illetve a városi tanácsban az adott kerületet érintő döntéseknél is csupán tanácsadói, véleményezési joggal rendelkeznek.

Budapest közigazgatása

A korábbi szocialista típusú közigazgatás terén Magyarországon is jelentős változások következtek be a rendszerváltozás után, hiszen a régi tanácsrendszer a demokratikus önkormányzati rendszer váltotta fel. Budapest esetében az 1990-es új önkormányzati törvény nyomán kétszintű önkormányzat jött létre. Az új szabályozás egyik lényeges eleme az volt, hogy nemcsak a főváros egészének, hanem a 23 kerületnek az autonómiáját is garantálta, így a kerületek nincsenek alárendelve a központi városirányításnak.

A rendkívül demokratikusnak tűnő megoldás csak nagy nehézségek közepette működik, a főváros és a kerületek közötti hatáskörök és feladatkörök megosztásának kérdése mindmáig alapvető probléma. Ezen a helyzeten az önkormányzati törvény módosításai az elmúlt években némileg változtattak, de a két szint önállósága megmaradt. Az újabb szabályozásnak köszönhetően főváros az egész városra kiterjedő fejlesztési és rendezési terveket készíthet, de azok kivitelezését a kerületi önkormányzat könnyedén megakadályozhatja. A kerületek önállóvá válása a fővárosi közigazgatás időzített bombájának tekinthető, ráadásul a függetlenné válás az utóbbi másfél évtizedben több, 1950-ben a városhoz csatolt peremkerületben (pl. Csepel, Újpest) ténylegesen felmerült. Ezek a kerületek a magas népességszámuk miatt nagy valószínűséggel megyei jogú városokká válnának, ami akár többletforrásokat is biztosíthatna számukra. Persze az önállósodás annyira nem egyszerű folyamat, mert ahhoz a magyar országgyűlés jóváhagyása is szükséges.

Budapest városrégiójának problémái megoldatlannak tekinthetők, hiszen, minden tekintetben széttagoltság jellemző az egész agglomerációra. 1997-ig 67, a statisztikai városrégió kibővítése következtében immár 104 önálló





önkormányzat található az agglomerációban (a főváros, 23 kerület és 80 önálló település). A területszervezés problémáját tovább bonyolítja, hogy a városrégió települései Pest megyéhez tartoznak. Ez a kedvezőtlen állapot mind a mai napig megoldatlan és számtalan konfliktus forrása.

Az 1996-ban elfogadott területfejlesztési törvény egyebek mellett kötelezővé tette a Budapesti Agglomerációs Fejlesztési Tanács megalakítását. Ez történelmi lépés volt, hiszen Budapest és környéke között korábban semmiféle intézményes kapcsolat nem létezett. Ez a tanács az első szervezet, ahol a kormány, a főváros, a kerületek, az agglomeráció és a különböző kamarák közös döntést hozhatnak (PERGER É. 2004).

Jelentős újítás volt emellett az is, hogy a városrégiót hat alrégióra osztották fel. Az új kistérségek nemcsak statisztikai egységeket alkotnak, hanem fejlesztési szövetségekként is működnek. Mivel a fővárosi kerületek is részt vesznek a fejlesztési kistérségek munkájában, azt mondhatjuk, hogy – legalábbis részben – az agglomeráció és a főváros éles határa elmosódott. Ugyanakkor megállapítható, hogy a budapesti városrégióhoz kapcsolódó területszervezési problémák legnagyobb része megoldatlan, az agglomeráció települései közötti feladatokat összehangoló, ideális modellt még nem sikerült megtalálni (SCHUCHMANN P. 2004). A jövőbeni fejlesztés számára egyebek mellett fontos lenne az érdekegyeztetés keretfeltételeinek megteremtése, a kooperáció erősítése és az együttműködést gátló tényezők megszüntetése. Továbbra is fontos feladat Budapest monopolhelyzetének és gazdasági túlsúlyának csökkentése. A főváros és környéke közigazgatási felosztásának átalakítását ugyanakkor csak nagyon óvatosan (tekintettel a történelmi meghatározottságra és a jelenlegi összetett helyzetre) szabad végrehajtani. A fővároshoz való önkéntes csatlakozás vagy központi hozzácsatolás lehetőségét kizárhatjuk annak ellenére, hogy néhány agglomerációs település (pl. Vecsés, Budaörs, Budakalász) összeépült a fővárossal. A területegyesítés elutasítása leginkább az 1950-es nagy becsatolásokra vezethető vissza: egyrészt akkoriban nagyon „bőre szabták” a főváros határait, másrészt a kényszeregyesítésnek számos negatív tapasztalata volt.

Összességében megállapíthatjuk, hogy Budapest és Lipcse a városfejlesztést elősegítő közigazgatási keretek átalakításában 1990 után különböző utat járt be. Lipcse és környéke közigazgatását a centralizáció, míg Budapest és városrégiójának igazgatását a decentralizáció jellemezte. Budapest esetében a közigazgatási, politikai és tervezési széttagoltság, a számos önkormányzati egység – Lipcsével ellentétben – a városrégió fejlődése számára nyilvánvalóan hátrányos volt.





IRODALOM

- PERGER É. 2004: A főváros és környéke régióként való értelmezése, a központi régió problémája. In: Horváth M. T. (szerk.): A regionális politika közigazgatási feltételei. Budapest, pp. 213–254.
- SCHUCHMANN P. 2004: A budapesti agglomeráció jellemző folyamatai. In: Világváros vagy világfalu. Budapest, pp. 39–54.
- SMI – Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung (szerk.) 2004: Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen 2003. Dresden.
- Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen (szerk.): Statistische Jahrbücher, versch. Jg. Leipzig.







A lakáspiac átalakulása Budapesten és Lipcsében

KOVÁCS ZOLTÁN¹–REINHARD WIESSNER²

A lakáspiac általános helyzete és fejlődésének alapvonásai

A rendszerváltozást követő években nemcsak a gazdaság és a munkaerőpiac összeomlása, hanem a lakáspiac teljes átalakulása is gyökeresen megváltoztatta a két város lakosságának életviszonyait. Megszűnt a lakáspiac állami befolyásoltsága, megváltoztak a tulajdonviszonyok, számos városrész társadalmi összetétele átalakult, s a szegregáció új formái jelentek meg. Budapest és Lipcse közös sajátossága az, hogy a rendszerváltozáskor mindkét város nagy kiterjedésű, a 19. és a 20. század fordulóján kiépült, a szocialista időszakban létrejövő nagy lakótelepekkel szemben meglehetősen elhanyagolt állapotban lévő lakónegyedekkel rendelkezik. Mindkét városban megtalálhatók továbbá olyan városszerkezeti egységek, mint például az ipari zóna és a lakótelep-öv, azonban jelentős különbségeket is megfigyelhetünk: Lipcse a városrehabilitáció terén jóval Budapest előtt jár, illetve a német nagyvárosban továbbra is a bérlakások dominálnak a saját tulajdonú lakásokkal szemben.

Ahogy említettük, Budapesten és Lipcsében is nagyon jelentős a második világháború előtt épült lakások aránya (Budapesten 40%, Lipcsében 53%). A régi épületállománnyal jellemezhető területek a magyar fővárosban egyértelműen a belső kerületekben találhatók, míg Lipcsében a városközponton kívül a város déli felén találunk zömmel 1945 előtt épült lakásokat. A szocialista éra alatt épült a magyar főváros jelenlegi lakásállományának 54%-a, míg Lipcsében ez az arány 32%. A rendszerváltozás után épült lakások hányada Lipcsében, elsősorban az 1990-es évek végén becsatolt községekben lezajlott nagy lakásépítési boom következtében meglehetősen magas (15%), míg Budapesten csak 5% körüli. A lakásméret tekintetében nagy eltérés nincs, mindkét településre a 2–3 szobás lakások túlsúlya jellemző.

A második világháború után, a kommunista hatalomátvételt követően Budapesten a lakások négyötödét államosították, teljesen megszűnt a magánbérlakási rendszer, ugyanakkor Kelet-Németországban a bérlakások egy része fennmaradt. Az állam által megállapított lakbérek mindkét városban alacsonyak voltak, nem fedezték a karbantartás költségeit, így a lakóépületek állaga leromlott. Lipcsében emellett 1990 előtt a folyamatos elköltözés miatt a régi bérlázas negyedekben 20–25 000 lakás állt üresen, amelyek lebontását tervezték.

¹ MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, H-1112 Budapest, Budaörsi út 45.

² Lipcsei Egyetem, Földrajzi Intézet, D-04103 Leipzig, Johannisallee 19a.





A szocialista érában jelenős lakótelep-építkezések zajlottak mindkét városban, de az egyéni családi házak építését csak Budapesten támogatta az állam.

A szocialista egyenlősítő politika ellenére – elsősorban Budapesten – bizonyos szegregációs folyamatok kimutathatók voltak. Az elavult épület-állományú belső laköv társadalmi összetétele egyre kedvezőtlenebbé vált, míg a budai kerületek imázsa a többi városrésznél továbbra is pozitívabb maradt. Lipcsében a társadalom térbeli polarizációja nem volt ennyire jelentős.

A lakásállomány és a lakáspiac átalakulása a rendszerváltozás után

1990 után a két város lakáspiacának fejlődése sok tekintetben különbözött egymástól. Alapvető eltérés mutatkozott a *privatizációs stratégiában*, a tulajdonviszonyok átalakítása terén. Magyarországon, így Budapesten is a régi belvárosi, illetve a lakótelepi állami lakásállomány erőltetett ütemű magánosítása zajlott (HEGEDÜS, J.–TOSICS, I. 1994; KOVÁCS, Z.–WIESSNER, R. 1995). Az állami lakások több mint négyötöde gyakran a piaci ár 10–15%-ért került magántulajdonba. Kelet-Németországban a magyar gyakorlattal szemben az az elképzelés vált uralkodóvá, hogy az államosított épületeket azoknak kell visszaadni, akiktől elvették. A szocializmus és a náci uralom alatti kisajátításokat visszamenőleges hatállyal akarták érvényteleníteni. A re-privatizáció alól mentesültek a kisajátított telkeken épített bérházak és nagy lakótelepek. Az állami lakásállományt az önkormányzatnak, illetve a lakóközösségeknek engedték át, a korábban létrejött lakásszövetkezetek pedig fennmaradhattak. Eleinte az állami és szövetkezeti (elsősorban lakótelepi) lakásállomány bérlőknek történő eladását is tervbe vették, de ez a privatizációs elképzelés a budapestinél kedvezőtlenebb feltételek miatt (pl. magas vételár) csakhamar zátonyra futott.

A lakáspiac átalakulása terén a két város között további jelentős eltérés volt az, hogy az egykori NDK-ban az *új lakások építését* (elsősorban a beruházóknak juttatott adókedvezménnyel), valamint az épület-felújítást jelentős összegekkel támogatták. Budapest esetében a lakásépítés ilyen mértékű állami-önkormányzati dotációjára nem került sor, bár például a 2000-ben bevezetett, lakásépítésre is felhasználható, kedvezményes kamatú hitel hatására valamivel több új lakás épült, ami nagyjából a hitelfelvétel megszigorításáig tartott.

Az előregedett épületállománnyal rendelkező negyedek, valamint a lakótelepek *rehabilitációjára* Kelet-Németországban számos programot dolgoztak ki és hajtottak végre. A lakótelepek műszaki-fizikai és társadalmi leromlását megakadályozandó, sokféle felújítási és infrastruktúra-fejlesztési beruházást vittek véghez (épületfelújítás, új bevásárló- és szabadidőközpontok építése, zöldterületek fejlesztése), amelyek különösen az 1990-es évek végétől értek el látványos eredményeket. A belvárosi lakónegyedek megújításában a magánberuházások is fontos szerepet játszottak. Ezek eredményeként Lipcse





lakásállományának kétharmada teljesen megújult. Budapest esetében hasonló kedvező folyamatokról nem beszélhetünk, ennek oka részben az állami és önkormányzati tőke hiányában, valamint a szétaprózódott tulajdonosi struktúrában keresendő. A magyar fővárosban a rehabilitációs célú magánberuházások legfőbb akadályát a magántulajdonú lakások elképesztően magas aránya képezi, ezért a városrehabilitáció eddig csupán „szigetszerűen” jelentkezett. Az 1990-es évek végén történtek lépések egy fővárosi szintű rehabilitáció megkezdésére (Budapest Városrehabilitációs Programja, 1997), de ennek kézzelfogható eredményei még meglehetősen szerények.

A lakás piac különböző szegmenseinek terén is kimutatható a különbség a két város között. Mint arról már szóltunk, az állami támogatás következtében Lipcse környékén az 1990-es évek közepén megnőtt a lakásépítések száma. Az agglomerációra vonatkozó eltérő elképzelések, tervek következtében azonban az újonnan létrejövő településrészek funkcionális és infrastrukturális értelemben nem kapcsolódtak megfelelően Lipcséhez. Hatalmas problémát okozott a népesség belvárosi kerületekből történő gyors kivándorlása. Ráadásul a szuburbanizáció egy amúgy is erősen fogyatkozó népességű nagyváros környékén ment végbe (természetes fogyás, nyugatra vándorlás), ezért az 1990-es évek végén az építési adókedvezményeket eltörölték, részben azért, hogy a kitelepülésnek gátat szabjanak. Budapest esetében nem játszódtott le a lakásépítés terén hasonló robbanás, hiszen aki nagyon akart, 1990 előtt is építhetett magának családi házat. Ugyanakkor megfigyelhető a döntően külföldi tőke segítségével létrehozott lakóparkok kiépülése, aminek a csúcspontja az 1990-es évek végére esett. Napjainkra csaknem száz, átlagosan 130–140 lakásos lakópark épült a fővárosban és az agglomerációban. Főleg az 1990-es évek elején gyorsult fel a szuburbanizáció, amely – Lipcséhez hasonlóan – teljesen koordinálatlanul, „spontán” módon ment végbe.

A nagy lipcsei lakótelepekről elmondható, hogy mindenfajta felújítás, funkcionális kiegészítés dacára a vonzerejük növelése, társadalmi struktúrájuk stabilizálása sikertelen kísérlet maradt. A német város lakótelepeiről a jobb módú családok továbbra is elvándorolnak, míg helyükre szociálisan hátrányosabb helyzetű lakók érkeznek (pl. a legnagyobb lakótelepen, Grünauban a legnagyobb a munkanélküliségi ráta és messze a városi átlag alatt marad a háztartások jövedelme is) (SCHMIDT, H.–WIESSNER, R. 2002; KAHL, A. 1997, 2003). A lakótelepeken gyorsan növekszik az üresen álló lakások száma. A szövetségi kormány 2001-ben alkotta meg a keletnémet városokra vonatkozó támogatási programot, amelynek keretében sor kerül a lakóépületek bontására ott, ahol sok lakás áll üresen. A megmaradó lakásokat ugyanakkor vonzóbbá teszik a tehetősebb rétegek számára. Magyarországon a nagy lakótelepek esetében napjainkig alig történt említésre méltó változás, az épületek műszaki-fizikai állapota a felújítások elmaradása miatt folyamatosan romlik. A népesség mobilitása (részben a sok magántulajdonú lakás miatt) kisebb, mint Lipcsében. A főváros esetében is megfigyelhető





egyfajta polarizáció a lakótelepek között, főleg a régebbi építésű negyedek tartoznak a jobb társadalmi összetételű telepek közé.

A városrehabilitáció Lipcsében – elsősorban az 1990-es évek végétől – a *belvárosi, korábban elhanyagolt lakónegyedek* esetében is jelentős eredményeket ért el. Ennek következtében folyamatosan növekszik a kiváló fekvésű, felújított ingatlanok iránti kereslet. Az üresen álló lakások, épületek száma csökken, s megindult a népesség növekedése is. Ezt a növekedést azonban nem nevezhetjük egyértelműen dzsentifikációnak: a belvárosi kerületekben elsősorban az átlagosnál csak kissé magasabb jövedelmű, fiatalos korösszetételű (gyakran kisgyermekes) háztartások aránya növekszik, emellett az alacsony bérleti díjak miatt számos diák is bérel itt lakást.

Budapesten jóval kevesebb példát találunk a lipcseihez hasonló méretű, átfogó műszaki-fizikai, építészeti és társadalmi városrehabilitációra. A Monarchia idején épült lakóövekben néhol a gettósodás nyomai jelentkeznek. Kiemelendő a belvárosi városrehabilitációs projektek közül a IX. kerület (Ferencváros), ahol az úgynevezett public-private-partnership (önkormányzat: 51%, magyar-francia beruházó csoport: 49%) keretében megvalósult rehabilitáció nagy változásokat okozott. Középső-Ferencvárosban több mint száz, rossz állapotban levő épületet, s velük együtt 700 lakást bontottak el, helyettük ezernél több új lakás épült fel, és számos lakást felújítottak. Rövidebb múltra tekint vissza a józsefvárosi rehabilitációs projekt, de napjainkra ez is felgyorsulóban van. Kisebb rehabilitációs területek Budapest más területein is találhatók (pl. Kőbánya, Újpest). Összességében megállapítható, hogy az átfogó, az összes érintett kerületre kiterjedő fővárosi rehabilitáció még várat magára, nagy valószínűséggel ez így marad mindaddig, amíg az állam vagy a fővárosi önkormányzat nem áll a városrehabilitációban befektetési lehetőséget is látó magántőke mellé.

Mind Budapesten, mind Lipcsében nagy kiterjedésű, alig, vagy egyáltalán nem hasznosított területek állnak a fejlesztők rendelkezésére, a *zöld és barnamezős* beruházások megvalósítására. Ezek a területek gyakran a belvárosok közelében találhatók, jó megközelítési lehetőséggel jellemezhetők. Lipcsében az elmúlt évtizedben több ilyen területen, például egykori gyáregület helyén nagyméretű lakásépítkezések történtek, amelyek elsősorban a magasabb státusú rétegeket célozták meg.

A magyar fővárosban is megfigyelhető a belvárosi vagy ahhoz közel fekvő negyedekben az ultramodern, lakóparkszerű lakásépítkezések terjedése, amelyeket gyakran bevásárlóközpontok, irodakomplexumok létesítése kísér. Jó példa ez utóbbról a MOM Park, az angyalföldi, Váci út környéki építkezések sora (Duna Plaza, Árpád-híd környéke, Marina Part), valamint az úgynevezett Millenniumi Városközpont luxuslakása; a Nemzeti Színháznak és a Művészetek Palotájának a kiépülése. Ezek a beruházások az adott városrész helyzetét, presztízsét, valamint az ott élők életkörülményeit egyaránt javítják.

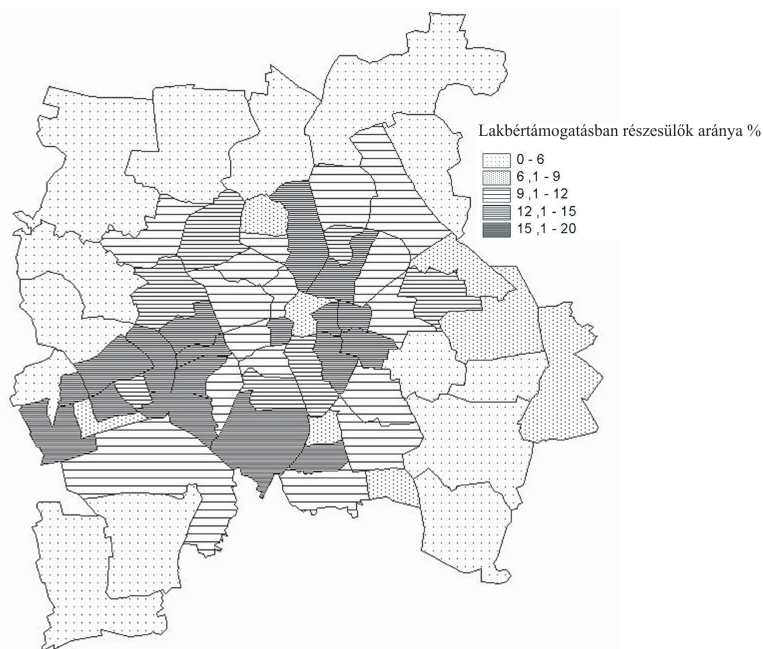




Polarizáció és szegregáció

Végezetül a mindkét városban megfigyelhető társadalmi polarizációra szegregációra térünk ki. A gazdasági átalakulás következtében a társadalmon belül jelentősen növekedtek az egyenlőtlenségek, ennek következtében a városok lakónegyedei között markáns különbségek alakultak ki. A polarizációs folyamatok egyik színtere a belvárosi lakóövezet volt, amelynek státusa már kiépülése idején különbözött úgy, hogy zömében inkább a magasabb jövedelemmel rendelkező polgárság, illetve a szerényebb vagyonú munkásság alkotta a népességet. Emellett a lakótelepek fizikai-társadalmi környezetének folyamatos romlása a növekvő városi szegregáció irányába hat, amely a rendszerváltozás utáni, magasabb presztízsű új lakónegyedek, valamint a szuburbán településrészek kiépülésével párhuzamosan zajlik.

Lipcse esetében a társadalmi polarizációnak kiváló indikátora a lakbértámogatások területi megoszlása. A belváros keleti és nyugati részének régi munkásnegyedeiben a legmagasabb az ilyen jellegű szociális támogatásban részesülők aránya (15–20%), míg a felújított és felértékelődött belvárosi negyedekben a külvárosok felé haladva csökken a támogatásban részesülők száma (1. ábra).



1. ábra A lakbértámogatásban részesülők területi megoszlása Lipcsében (2002)

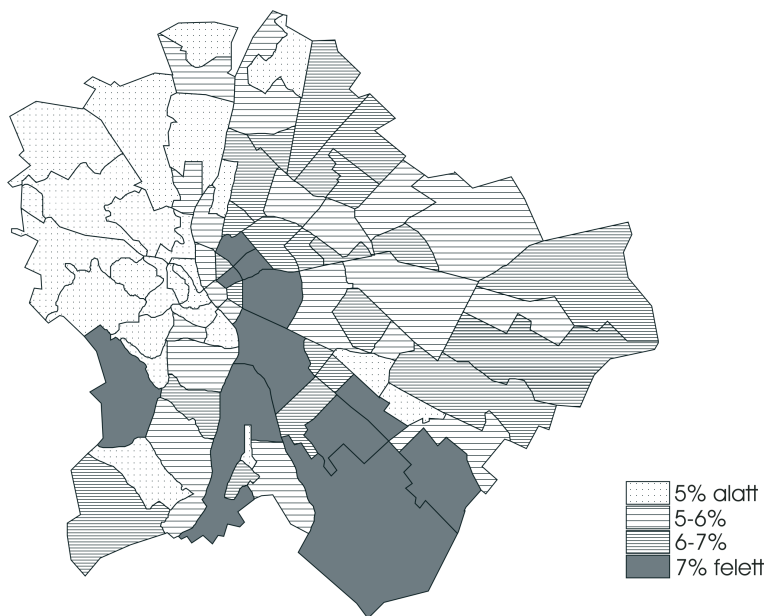
Forrás: Lipcse Város Önkormányzata. Tervezte: WIESSNER, R. Kartográfia: FEUERBACH, F.





A magyar fővárosra a lipcseihez hasonló típusú adataink nincsenek, ezért a társadalmi szegregáció vizsgálatához az általános iskolai végzettséggel nem rendelkező, 15 évnél idősebb népesség arányát vizsgáltuk meg a népszámlálási adatok alapján. Ezekből kiolvasható, hogy a minimális iskolai végzettséggel sem rendelkezők aránya a Külső-Terézvárosban, az Erzsébetvárosban, a Középső- és Külső-Józsefvárosban, a Ferencvárosban, valamint Csepelen, Pesterzsébeten és Soroksáron volt a legmagasabb (7% fölött) (2. ábra).

Zömmel a múlt század fordulóján kiépült lakóövezetekről van tehát szó, emellett instabil társadalmi helyzetűnek számít néhány egykori munkáskerület is. A társadalmi polarizáció Budapesten jóval nagyobb, mint a német városban, mert a magyar fővárosban nagyobbak a jövedelmi különbségek, gyengébb a szociális háló, a belvárosi tradicionális lakóövek felújítása pedig jóval elmarad Lipcsétől.



2. ábra Az általános iskolai végzettséggel nem rendelkezők aránya a 15 évnél idősebb népesség körében Budapesten

Forrás: népszámlálási adatok (KSH) 2001. Tervezte: Kovács Z. Kartográfia: SZABÓ B.





IRODALOM

- HEGEDÜS, J.–TOSICS, I. 1994: Privatisation and Rehabilitation in the Budapest Inner Districts. In: *Housing Studies* 9, pp. 39–54.
- KAHL, A. 1997: Wohnzufriedenheit in Leipzig-Grünau 1979–1995 – Ergebnisse einer soziologischen Intervallstudie. In: MÜLLER, E. (szerk.): *Großwohnsiedlungen in europäischen Städten*. Leipzig, pp. 23–29. *Beiträge zur Regionalen Geographie* 45.
- KAHL, A. 2003: Erlebnis Plattenbau. Eine Langzeitstudie. Opladen. *Stadtforschung aktuell* 84.
- KOVÁCS, Z.–WIESSNER, R. 1995: Wohnungsprivatisierung und sozialräumliche Polarisierung in Budapest. In: FASSMANN, H. (szerk.): *Immobilien-, Wohnungs- und Kapitalmärkte in Ostmitteleuropa. Beiträge zur regionalen Transformationsforschung*. Wien, pp. 69–86. *ISR-Forschungsberichte* 14.
- SCHMIDT, H.–WIESSNER, R. 2002: Veränderungen in der sozialen Situation der Leipziger Bevölkerung 1995–1999. In: HASSE, R.–KUNZE, C. (szerk.): *Die Situation und die Rolle von Großstädten im Transformationsprozess. Ökonomische Entwicklung und soziale Prozesse der Städte. Leipzig und Wrocław 1995 bis 1999 im Vergleich*. Leipzig, pp. 85–131. *Transformation. Leipziger Beiträge zu Wirtschaft und Gesellschaft* 11.







Helyzetkép a magyar és német lakótelepekről – budapesti és lipcsei esettanulmányok

EGEDY TAMÁS¹

Bevezetés

Európa keleti és nyugati felének lakótelepei között – legalábbis építészeti szempontból – sokkal több a hasonlóság, mint a különbség. A lakótelepek eredete közös, hiszen építésük az 1920-as években került először előtérbe; az 1920-as évek végére elsőként Németországban, majd a világ más államaiban is kialakult az a sajátos környezeti kultúra, amelyet lakótelepnek hívnak. Felépítésükre is hasonló okok miatt került sor, mert elterjedésükhöz nyugaton és keleten is főként a lakáshiány vezetett, amelyet rövidtávon kezelni kellett.

A nyugati és a volt szocialista országok lakótelepeinek különbségei főként méretükben, felépítésük utáni továbbfejlődésükben, lakáspiaci szerepükben és a lakosság összetételében keresendők (CSIZMADY A. 2003; KEMPEN, R.–WASSENBERG, F. 1998). Ennek oka, hogy a lakótelepi lakásépítés a volt szocialista államokban nemcsak a súlyos lakáshiány enyhítésére szolgált, hanem fontos ideológiai szerepet is betöltött. A pártállam a tömeges és gyors lakáépítéssel a szocialista gazdaság teljesítőképességét is igyekezett alátámasztani, emellett a lakótelepek lehetőséget teremtettek a szocialista embereszmény és új családmodell megvalósításához (MÜLLER, E. 1997). A későbbi gondok ellenére a kor szintjén a lakótelepek hozzájárultak a városodáshoz és az infrastruktúra javulásához. Milliók számára teremtettek a korábbiakhoz képest sokkal jobb lakásviszonyokat, mivel a lakótelepekre költöző népesség magasabb komfortfokozatú, minőségileg jobb, gyakran nagyobb lakáshoz jutott (RIETDORF, W.–LIEBMANN, H.–KNORR-SIEDOW, T. 1994).

Korunk lakótelepei Németországban és Magyarországon

Regionális különbségek a lakótelepek elterjedésében

A Német Szövetségi Köztársaságban a 2500 lakásosnál nagyobb lakótelepek száma jelenleg meghaladja a kétszázötvenet, az itt található lakásoké pedig az 1,6 milliót. Megoszlásuk a nyugati és keleti tartományok között azonban jelentős eltéréseket mutat (1. táblázat).

¹ MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, H-1112 Budapest, Budaörsi út 45.





1. táblázat A nyugati és keleti tartományok lakótelepeinek néhány összehasonlító adata

lakások száma	Nyugat-német lakótelepek			Kelet-német lakótelepek		
	lakótelepek száma (db)	lakások száma (db)	lakónépesség aránya (%)	lakótelepek száma (db)	lakások száma (db)	lakónépesség aránya (%)
10 000 lakás <	9	122 900	0,4	28	611 600	12
5 000 lakás <	25	235 900	0,8	71	903 400	18
2 500 lakás <	110	516 900	1,7	156	1 198 700	23

Forrás: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung 1997

A lakásszámokat megvizsgálva jelentős „méretbeli” eltéréseket fedezhetünk fel a két országrész lakótelepei között. Míg nyugaton a kis- és közepes lakótelepek vannak túlsúlyban, a keleti tartományokban a 10 000 lakásosnál nagyobb, igazi lakótelepmonstrumok is megtalálhatók, szerepük a lakásállományt tekintve jelentős. A tartományok közül kiemelhető Szászország 554 000 lakótelepi lakásával, illetve Kelet-Berlin, ahol a lakásállomány közel 46%-a található lakótelepeken (FUHRICH, M.–MANNERT, H. 1994).

Magyarországon a 4 millió 65 ezer lakásból 837 ezer található lakótelepeken, ebből 772 ezer lakott, s a lakótelepi lakásokban a 2001. évi népszámlálás adatai szerint közel 1,9 millió ember él. Hazánkban az 1000 lakásosnál nagyobb lakótelepek száma 173. Habár ez a magyar lakótelepeknek alig harmada, ezeken a telepeken koncentrálódik lakásállomány 76,7%-a, s hasonló arányban részesednek a lakótelepi népességből is. Magyarországon a volt szocialista országokhoz viszonyítva kevés, mindössze kilenc 10 000 lakásosnál nagyobb lakótelep-óriás található (2–3. táblázat). Ezek az óriás-lakótelepek egyértelműen a fővárosra koncentrálódnak, hiszen Budapesten kívül csak Miskolcon

2. táblázat A magyar lakótelepek megoszlása nagyság és lakónépesség szerint, 2001

Lakótelep mérete (lakásszám)	lakótelepek száma (db)	Lakások száma (db)	Lakások aránya (%)	Lakónépesség (fő)	Lakónépesség aránya (%)
10 000 <	9	121 900	15,5	342 900	15,2
7 500–10 000	7	61 400	7,8	164 300	7,3
5 000–7 500	21	131 800	16,8	388 800	17,2
2 500–5 000	41	137 900	17,6	375 900	16,6
1 000–2 500	95	149 100	19,0	440 600	19,4
1 000 >	~ 427*	183 400	23,3	549 700	24,3
Összesen:	~ 600*	785 500	100,0	2 262 100*	100,0

* becslült, számított adat saját felmérések alapján

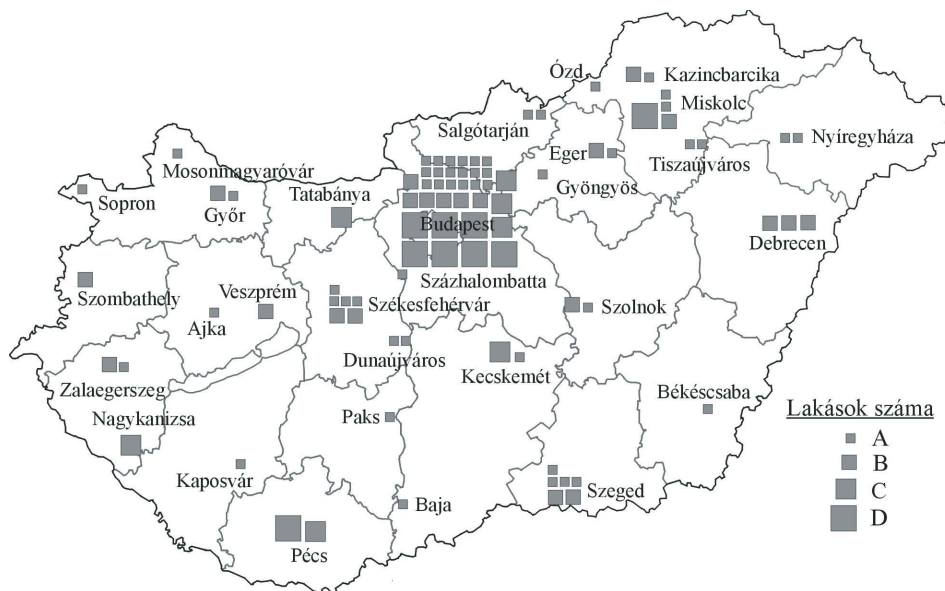




3. táblázat Magyarország legnagyobb lakótelepei a fővárosban és vidéken

Város	Lakótelep	Lakásállomány	Lakónépesség
Budapest	Újpest városközpont (I–II. ütem)	16 832	46 846
Budapest	Újpalotai ltp.	15 886	45 669
Budapest	Óbuda városközpont	13 736	35 950
Budapest	Békásmegyeri ltp.	13 394	40 581
Budapest	Füredi úti ltp.	12 233	30 230
Pécs	Kertváros	15 856	44 861
Miskolc	Avas	11 498	34 695
Pécs	Uránváros	9 651	22 345
Tatabánya	Újváros	8 862	21 275
Kecskemét	Széchenyi város ltp.	8 673	35 000

Forrás: saját felmérés



1. ábra A 2500 lakásosnál nagyobb lakótelepek Magyarországon. – A = 2500–5000 lakás;
B = 5000–7500 lakás; C = 7500–10 000 lakás; D = 10 000 < lakás

Forrás: saját felmérés

és Pécsen fordul elő egy-egy ilyen lakótelepmonstrum (1. ábra). Az 1 000 lakásosnál kisebb lakótelepek mind számukat, mind lakásállományukat és az itt élő népesség arányát tekintve a magyar lakótelepi állomány legfontosabb kategóriája (EGEDY T. 2001a).





Az 1970-es években a paneles technológia erőteljesebb térhódításával különösen a fővárosban, de a vidéki nagyvárosokban is gomba módra szaporodtak a lakótelepek. Ez nagyban kihatott a lakásállomány jelenlegi összetételének alakulására is: a lakótelepi lakások aránya országos szinten megközelíti a 20%-ot, Budapesten meghaladja a 34%-ot, míg a megyeszékhelyek esetében még ennél is magasabb értékeket találunk (LAKATOS M. 2006).

A német és a magyar lakótelepek néhány különbsége

A lakástulajdonosi formákat megvizsgálva alapvető különbségek fedezhetők fel Németország, illetve általában a nyugati országok és Magyarország között. Magyarországon a lakott lakásoknak alapvetően két fő formája létezik: a tulajdonos által lakott lakások (magántulajdonú társasházakban, szövetkezeti lakásokban, családi házakban) és a helyi önkormányzatoktól bérelt lakások. Emellett a magyar lakótelepeken és általában a magyar lakáspiacon ismeretlenek a Németországban megtalálható társasház-tulajdonos és a Zwischenerwerber kategóriák.

Nyugaton a fő lakásmód ezzel szemben a magántulajdonban levő lakások bérlete, az önkormányzat kezében levő lakások pedig sokkal inkább szociális lakásként funkcionálnak. Ennek megfelelően természetesen a lakónépesség összetétele is jelentős különbségeket mutat, hiszen a nyugat-európai lakótelepek és az ott élő népesség társadalmi státusa egyértelműen alacsonyabb.

Jelentős különbségek fedezhetők fel a két ország között a lakótelepek felújításában, modernizálásában és revitalizációjában, ami nagyban meghatározza majd e telepek jövőbeli fejlődését is. Németországban már felismerték a lakótelepek fontosságát, különösen a keleti tartományok lakásállományában játszott szerepét és ennek megfelelően megtették az első lépéseket. 1993-ban indították el azt az állami támogatási programot, amelybe 1995 végéig az új tartományok 123 városának 157 lakótelepét vették fel mintegy 832 000 lakással (Bund-Länder-Förderprogramm 1996).

E program keretében az állam – a tartománnyal és helyi önkormányzattal együttműködve – anyagi támogatást nyújt az adott lakótelepek építészeti, városrendezési fejlesztéséhez, megteremtve ezáltal a lehetőséget ezen lakónegyedek modernizáláshoz és felzárkóztatásához (RIETDORF, W. 1997).

Magyarországon hasonló jellegű országos koncepció és fejlesztési program még nem készült, bár az állam és az önkormányzatok anyagi lehetőségeikhez mérten pályázati úton támogatják a lakótelepek felújítását. A fentiek ismeretében várható, hogy a magyar lakótelepi élet minősége a némethez képest romlani fog, és a magyar lakótelepek fejlődési üteme is lassúbb lesz német rokonaikénál.





Budapest és Lipcse lakótelepei

Lipcseben összesen 30 lakótelep található, ezek közül a 2 500 lakásosnál nagyobb lakótelepek száma mindössze 6. E nagyobb – kizárólag paneles technológiával felépült – telepek közül kiemelkedik Grünau városrész, amelyhez hasonló méretű és jelentőségű a magyar fővárosban nem található. Lipcsében a lakótelepi lakások nagy része ezen a lakótelepen koncentrálódik, a többi nagyobb telep mérete meg sem közelíti a 10 000 lakást. Budapesten ugyanakkor – a város méretéből is következően – a kizárólag lakótelepként számon tartott lakónegyedek száma 121, s ezek közül 34 telepen haladja meg a lakások száma a kétezer-ötszázat. Ezen belül összesen 7 olyan óriás-lakótelep van, amelyen a lakások száma meghaladja a tízezret. A fővárosi lakótelepeken található 260 ezer lakásban (a lakott lakások 34,8%-a) mintegy 622 ezer ember él.

Nemcsak a lakótelepek számában, de a városon belüli elhelyezkedésükben is fedezhetünk fel különbségeket a két település között. Míg Lipcsében a városközponthoz egészen közel is találkozunk kisebb lakótelepekkel, illetve a belvárosban felfedezhetjük a foghíjtelkek utólagos paneles beépítésének nyomait, Budapestről ez nem állítható, hiszen itt a városközpontot és a belső lakónegyedeket szinte kizárólagosan a történeti beépítés jellemzi. További különbségként említhető, hogy az elavult városrészek 1970-es évek elejétől kezdődő „szanálása”, s ennek keretében a peremkerületi városközpontok lakótelepi formában történő átépítése Budapestet sokkal erősebben érintette.

Esettanulmány: Lipcse-Grünau WK7 és Havanna a budapesti lakótelep

A lakótelepek helyzetének jobb megismeréséhez kiválasztottuk Lipcse-Grünau WK7 és a budapesti Havanna lakótelepeket (4. táblázat).

Lipcse Grünau városrészét az 1970-es évek második felében kezdték építeni. Klasszikus zöldmezős beruházás volt ez a város peremén, hiszen a

4. táblázat A felmért lakótelepek összehasonlító adatai

Megnevezés	Grünau WK7	Havanna
Építési idő	1982–1984 (1976–1988)	1976–1981, 1987–1988
Terület	0,9 km ²	0,6 km ²
Épületek száma	423	140
Emeletek száma	5 és 10	10
Lakások száma	7 135	6 230
a városrész/kerület arányában	19,80%	16,60%
Lakónépesség	15 200	19 400
a városrész/kerület arányában	19,90%	19,30%
Távolság a centrumtól	8,5 km	10,5 km





lakótelep mai területén túlnyomórészt mezőgazdasági területek húzódtak, igaz három kisebb település is létezett itt korábban. Az 1976-os alapkövetétel után házgári technológiával láttak neki az épületek felhúzásának, s 1988-ig 423 öt-, hat-, tíz- és tizenhat-emeletes épületben mintegy 36 000 lakást adtak át. Lakásállományával és több mint 76 000 lakosával Grünau jelenleg Németország ötödik legnagyobb lakótelepe. Az 1980-as évek elején felépült Grünau WK7, amely a lakónegyed észak-nyugati részén fekszik, 7 200 lakásával és 15 000 lakosával a telepet alkotó lakóegységek (Wohnkomplex) méretét tekintve a harmadik helyet foglalja el.

Az I. világháború előtt a XVIII. kerületi Havanna lakótelep helyén még gyár állt. Az 1920-as években a gyár helyiségeit szükséglakásokká alakították át a szegényebb rétegek lakáshelyzetének javítására, számtalan munkanélkülinek, hadirokkantnak és menekültnek szobakonyhás vagy szerényebb lakást biztosítva ezáltal. A fallal körülvett lakótelepen – amely gyakorlatilag külön városrészként funkcionált Állami lakótelep néven – az 1930-as évek végén már mintegy 10 000 ember élt nagyon egészségtelen körülmények között. A II. világháború után a telepet lebontották, s helyén építették fel a mai Havanna lakótelepet. A házgári technológiával készült tízemeletes épületek két ütemben készültek el: 1976 és 1981 között megépült a telep nagyobbik része, majd 1987–1988-ban újabb épületeket húztak fel a területen. A Havanna lakótelep népessége megközelítőleg 19 400 fő, vagyis a kerület lakónépességének 19%-a él itt.

Az épített környezet összehasonlításánál mindenképpen érdemes szót ejteni a két lakótelep épületeinek állapotáról. Mint arra az előző fejezetben is kitértünk, Magyarországon a lakótelepek felújítása a német állapotokhoz képest gyerekcipőben jár, amit Grünau WK7 és Havanna összevetése is alátámaszt. Grünau WK7 lakótelepen a felújítási folyamatok évek óta tartanak, aminek következtében az épületek állaga messze meghaladja a Havanna lakótelepét.

A telepre történő beköltözéssel mindkét lakótelep esetében jelentős minőségbeli változások álltak be a háztartások életében. Grünau WK7 esetében két folyamat játszódhatott le a költözés folyamán: a beköltözők vagy kisebb, de komfortfokozatában és felszereltségében jobb lakásba kerültek, vagy a komfortfokozat megtartása mellett nagyobb alapterületű lakásba költöztek be. A Havanna lakótelepen ettől eltérő folyamatokat tapasztalhatunk: a beköltözéssel a kis alapterületű lakásokban élő háztartások száma csökkent, míg a 40–60 m²-es – vagyis a lakótelepen tipikus – lakásban élők aránya emelkedett. A Havannára történő beköltözéssel sok család korábbi egyszobás lakását a lakótelepen jellemző másfélszobás, illetve egy és két félszobás lakásra váltotta.

A lakótelepek egyik legjellemzőbb tulajdonsága a népesség kiegyenlítetlen kor szerinti megoszlása. A lakótelepek tipikus korstruktúráján szerint két csúcs található: egy a fiatal szülők generációjánál (30–40 év), egy pedig a szülők gyerekeinél (0–10 év). Teljesen hasonló kor szerinti struktúra jellemzi





WK7 és a Havanna lakótelepet is annyi különbséggel, hogy – mivel utóbbi öt évvel korábban kezdett kiépülni – itt a demográfiai hullámok is eltolódtak az idősebb korosztályok irányába (EGEDY T. 2001b).

Megvizsgálva a két lakótelep háztartások szerinti összetételét, jelentős különbségek tárulnak szemünk elé. Grünau WK7 háztartások szerinti összetétele jelentős aránytalanságokat mutat, míg a Havannáéra kiegyenlített struktúra jellemző. Grünau WK7-ben az egyszemélyes háztartások aránya van túlsúlyban, de magas a kétszemélyes háztartások aránya is. A Havanna esetében e háztartástípusok együttesen csak 32%-ot tesznek ki. Itt a gyerekes családok nagyobb arányt képviselnek, illetve a többgenerációs háztartások aránya többszörösen meghaladja a német lakótelepen felmért értéket. Grünau esetében a rendszerváltozás után gyorsan emelkedett a telepre beköltöző fiatal egyetemisták és szakmai képzésben résztvevő, illetve frissen munkába állt fiatalok száma, akik a lakótelepi lakást átmeneti jellegűnek tekintik, s a körükben tapasztalható fluktuáció is lényegesen nagyobb.

A két lakótelep jelenét, de különösen jövőjét alapvetően befolyásolja a lakónépesség elégedettsége a lakókörnyezettel, illetve az elköltözési szándék. Ebben a tekintetben meghatározó különbségeket fedezhetünk fel Grünau WK7 és a Havanna között, ami a két ország lakáspiacának és lakáshelyzetének eltérő vonásaira is rámutat.

Mint azt felméréseink mutatták, a magyar lakótelepek lakói mind lakásukkal, mind lakókörnyezetükkel elégedetlenebbek. Bár a lakással és lakókörnyezettel való elégedetlenség – mint az mindkét lakótelep esetében kiderült – döntő tényező az elköltözési szándékot tekintve, a magyarok nagyobb elégedetlensége ellenére náluk az elköltözési szándék mégis alacsonyabb. Ez is alátámasztja a korábban említetteket, miszerint a magyar lakótelepi népesség – de általában az egész népesség – lakáspiaci mobilitása sokkal alacsonyabb. Ebben szerepet játszik, hogy Magyarországon a saját tulajdonú lakás továbbra is meghatározó szerepet játszik a lakáspiacon, s a Havannán is a „jó felszereltségű lakás” mellett ez szerepel a telepen maradás leggyakoribb okaként. Ezzel ellentétben Grünau WK7 esetében a telepen maradás leggyakoribb oka a kedvező lakbér.

Mind Grünau WK7-ben, mind a Havanna lakótelepen a túl kicsi lakások és a rossz lakókörnyezet a tervezett elköltözés leggyakoribb okai. Az elköltözési szándék azonban a kor, a képzettség és jövedelem szerint eltéréseket mutat. Általában megállapíthatjuk, hogy az elköltözési szándék a képzettség és jövedelem emelkedésével nő, az életkor előrehaladtával csökken.

Az 1970-es évek lakótelepein köztudottan sok problémát jelent a szolgáltatások hiányossága. Gyakorlattá vált ezekben a lakónegyedekben, hogy a lakásokban, illetve az emeletes házak földszintjén az erre a célra kialakított helyiségekben különböző szolgáltatások és kiskereskedelmi egységek telepednek meg. Grünau WK7-ben a szolgáltatások a lakótelep közepén található





szolgáltatási centrumban (Jupiter center) és környékén koncentrálnak legtöbbször önálló épületben. Jellemző, hogy itt viszonylag kevés szolgáltatást találunk lakásokban és a lakóépületek földszintjén kialakított helyiségekben. A Havannán a szolgáltatások két helyre koncentrálnak: a lakótelep centrumában található üzletsorra, illetve az északi részen található kisebb üzletcsoportosulásra. Emellett számtalan kisüzlet található a lakóépületek földszintjén, amelyek szerepet játszanak a helyi lakosság napi ellátásában. A Havanna lakótelepen ugyanakkor nagy hiányosságok mutatkoznak a biztosítási, szociális és postai-távközlési szolgáltatások terén (EGEDY T. 2001c).

Összefoglalás

Mint kutatásaink megmutatták, a vizsgált, 1970-es években és az 1980-as évek elején épült lakótelepek esetében a népességük (társadalmi környezetük) összetétele mutatja a legnagyobb eltéréseket. Ez elsősorban nem a népesség korstruktúrájára, hanem háztartások szerinti összetételére vonatkozik. Ez a tény is utal arra, hogy az egyes lakótelepek társadalma és lakáspiaci helyzete, illetve lakáspiacra játszott szerepe között szoros összefüggés van.

A vizsgált lakótelepi generáció leggyakrabban emlegetett problémái, vagyis az épített környezetben tapasztalható hiányosságok egyértelműen kimutathatók a lakók elégedettségében és elköltözési szándékában. Úgy tűnik, ez független nemcsak a vizsgált országok helyzetétől és a rendszerváltozás óta bekövetkezett változásoktól, de a lakótelepek népességének összetételétől is. Többek között ezért is rendkívül fontosak az épített környezet javítására tett és a jövőben teendő lépések. Ezen a téren azonban már jelentős különbség fedezhető fel Németország és Magyarország között.

A lakáskínálat átalakításával a lakótelepeken valószínűleg jelentősen csökkenteni lehetne az elköltözési szándékot. Egy másik rendkívül fontos feladat lenne a lakókörnyezet további javítása, különben a rossz lakókörnyezet továbbra is a legfontosabb elköltözési okok egyike marad. Fontos kihangsúlyozni, hogy a hasonló generációjú lakótelepek helyzete Magyarországon sokkal kritikusabb, ezért nagyon fontos lenne e lakótelepek felújításának és rehabilitálásának az irányába megtenni az első szükséges lépéseket. Mint azt felméréseink is bizonyították, a lakótelepek korábban oly gyakran pozitívan emlegetett kevert szociális összetétele folyamatosan felbomlóban van. Habár ez a folyamat Németországban és Magyarországon eltérő sebességgel megy végbe, úgy tűnik, hogy a lakótelepek az idő előrehaladtával egyre inkább egységes lakásosztályokká válnak.

A nyugati országokban a lakótelepek építése már viszonylag korán, az 1970-es években visszaszorult. Ez a folyamat a keleti országokban a rendszerváltozás után gyorsult fel, s napjainkban is tart. Mára egyértelművé vált,





hogy a lakótelepi élet a társadalom meghatározott rétegeinek igényeit elégíti ki. Kérdés, hogy milyen új folyamatok indulnak meg az új évezredben, s mi lesz ezek hatása? Mi lesz a lakótelepeken lakó sok százezer emberrel? Mindenki sajnos nem költözhet zöldövezeti lakásba, kertvárosi luxusvillába, a lakótelepekkel tehát a lakáspiacon még hosszú ideig számolni kell.

IRODALOM

- CSIZMADY A. 2003: A lakótelep – Budapest, Gondolat, 317 p.
- EGEDY T. 2001a: A lakótelepek helyzete Magyarországon – Területi Statisztika, 4. (41.), 2. pp. 143–159.
- EGEDY T. 2001b: A lakótelepek társadalmi környezetének átalakulása a rendszerváltozás után. – Földrajzi Értesítő 50. 1–4. pp. 271–283.
- EGEDY T. 2001c: A lakótelepek épített, társadalmi és természeti környezetének földrajzi szempontú értékelése, Budapest, 150 p. (doktori értekezés)
- FUHRICH, M.–MANNERT, H. 1994: Großwohnsiedlungen – Gestern, Heute, Morgen. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 9., pp. 567–585.
- KEMPEN R., VAN-WASSENBERG, F. 1998: A future for large housing estates – European strategies for prefabricated housing estates in central and eastern Europe – European Academy of the Urban Environment, Berlin, 172 p.
- LAKATOS M. 2006: A budapesti lakótelepi lakások és lakóik főbb jellemzői a 2001. évi népszámlálás alapján. Területi Statisztika. 9/1. pp. 25–46.
- MÜLLER, E. (szerk.) 1997: Großwohnsiedlungen in europäischen Städten – Beiträge zur regionalen Geographie, Heft 45., Selbstverlag Institut für Länderkunde, Leipzig, 104 p.
- RIETDORF, W. (szerk.) 1997: Weiter wohnen in der Platte: Probleme der Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Bundesländern – Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung, Ed. Sigma, Berlin, 256 p.
- RIETDORF, W.–LIEBMANN, H.–KNORR-SIEDOW, T. 1994: Großsiedlungen in Mittel- und Osteuropa. – Regio, Beiträge des IRS, 4., Berlin, 147 p.







A munkaerőpiac átalakulása Budapesten és Lipcsében

DÖVÉNYI ZOLTÁN¹–REINHARD WIESSNER²

A gazdasági átalakulás hatása a munkahelyek számára

Magyarországon már a rendszerváltozást megelőzően megindult a merev, központosított tervgazdaság lassú átalakulása, s az új gazdaságpolitika a vállalatok számára lehetővé tette azt, hogy gazdálkodásukat részben piacgazdasági alapon szervezzék meg. A foglalkoztatottak száma már az 1980-as években csökkenni kezdett, majd ez a folyamat az 1990-es évek elején jelentősen felgyorsult. Budapesten 1990-ben még közel 920 000 foglalkoztatottat tartottak nyilván, de ez a létszám 1996-ra – a munkahelyek megszűnése miatt – 734 000-re csökkent. Az ezredforduló után a foglalkoztatottak száma Budapesten 750 000 fő körül stabilizálódott.

Magyarországon az állami szektor leépülése viszonylag gyorsan lezajlott, de mégis sok tekintetben lassabb volt az átalakulás, mint Kelet-Németországban. A volt NDK-ban az egyesítés után a döntéshozók inkább a megváltozott körülményeknek megfelelő munkaerőpiaci intézkedésekre fordították a figyelmet, ezzel szemben Magyarországon a munkaerő-problémát nem egy esetben a veszteséges üzemek mesterséges állami támogatásával igyekeztek kezelni. Kelet-Németországban a rendszerváltozás után drámaian növekedett a rövid ideig, nem folyamatosan foglalkoztatottak száma, akiknek jó része ténylegesen nem dolgozott. Ezért mondhatjuk azt, hogy Lipcsében az 1990-es évek első felében a foglalkoztatottság drasztikusabb mértékben szűkült, mint amit a statisztikai adatsorok mutatnak³ (FISCHER, A. 1996). A volt NDK területén a társadalombiztosítási járulékot fizetők száma – a foglalkoztatottakkal ellentétben – az elmúlt évtizedben tovább csökkent, ami azt mutatja, hogy nőtt azon dolgozók száma, akik vagy mentesülnek a társadalombiztosítási befizetések alól, vagy nem fizetnek járulékot.

A fordulat utáni években mindkét városban elsősorban az ipari munkahelyek szűntek meg. Az 1990-es évek közepére Budapesten a felére csökkent az iparban dolgozók száma, azonban az ezredforduló után az adatok ismét enyhe emelkedést mutatnak (2001: 21,3%). A gazdasági szerkezetváltás eredményeként a magyar fővárosban manapság egyértelműen a harmadik

¹ MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, H-1112 Budapest, Budaörsi út 45.

² Lipcsei Egyetem, Földrajzi Intézet, D-04103 Leipzig, Johannisallee 19a.

³ 1990-ben még csaknem 300 000 foglalkoztatott volt, ami 1993-ra 234 000-re csökkent. A város területi növekedésével együtt ez az érték 270 000-re emelkedett.





szektor dominál, a foglalkoztatottak háromnegyede a szolgáltatások területén dolgozik. A munkaerő minősége megfelelő, a munkaerő csaknem 30%-a rendelkezik diplomával.

A deindusztrializáció Lipcsében is megfigyelhető: az 1989-ben még 130 000 főt foglalkoztató ipar 1996-ra már csak alig 50 000 embernek adott munkát, ez a szám 2001-re 49 000 főre csökkent. Az 1990-es évek első felében az ipar visszaesését az építőipar felfutása valamelyest még visszafogta (KARRASH, P.–KUNZE, C. 1996), de az állami támogatás megszűnésével egyidejűleg ez az iparág is lehanyatlott (DRECHSEL, D.–LANGE, K.–STRAUCH, D. 2002; WIESSNER, R. 2002). A termelői szektorhoz tartozó munkahelyek csökkenése egyértelműen az építőipar válságára vezethető vissza, ugyanakkor a lipcsei ipar helyzete – döntően az autóipar megjelenésének köszönhetően (Porsche 2003, BMW 2005) – stabilizálódott. A szolgáltató szektorban dolgozók létszáma 1990 után gyorsan nőtt (másfél évtized alatt 170 000 főről 220 000 főre emelkedett). A német városban jelenleg a foglalkoztatottak több mint 80%-a a harmadik szektorban dolgozik, míg az ipari dolgozók aránya csak 18%.

A munkanélküliség alakulásának különbségei

A foglalkoztatottsági szint csökkenése ellenére Budapesten nem növekedett drámai mértékben a munkanélküliségi ráta. A távoli országrészekből a magyar fővárosba ingázók száma (1990 előtt kb. 50–70 000 fő) jórészt már az 1990-es évek elejére minimálisra csökkent, így ők az állandó lakóhelyük szerinti munkanélküliségi statisztikában jelentek meg. A foglalkoztatottak közül sokan kedvezményes nyugdíjba mentek. Természetesen a feketemunkások száma és az ún. árnyékgazdaság jelentősége is nőtt. A legmagasabb munkanélküliségi rátát a magyar fővárosban 1993 szeptemberében regisztrálták (7,3%), de még ez az arány is lényegesen alacsonyabb volt, mint az országos átlag (DÖVÉNYI Z. 1994). A munkanélküliek száma és aránya ezután csökkenni kezdett, 2002-ben már 25 000 főnél kevesebb munkanélkülit regisztráltak (2,8%). Az ezredforduló után a munkanélküliségi ráta ugyan kissé emelkedett, de a budapesti munkaerő-piacra gyakorlatilag a teljes foglalkoztatottság jellemző.

Lipcsében, Budapesttel ellentétben, a munkanélküliségi ráta a rendszerváltás után gyorsan emelkedett és még napjainkban is 20% körül alakul. A tényleges munkanélküliség azonban az 1990-es évek elején magasabb volt, mint az utóbbi években, ugyanis a munkaügyi hivatal nem számította munkanélkülinek többek között a továbbképzésben résztvevő, vagy idénymunkás, de ténylegesen nem dolgozókat, illetve azokat, akiket munkaerőpiaci intézkedésekkel központilag támogattak; utóbbiakkal együtt a munkanélküliek aránya a 30%-ot is meghaladta. Az ezredforduló után a munkaerő-politika amely





célja a tömeges munkanélküliség megakadályozása volt, jórészt átalakult, de a ténylegesen nyilvántartott állástalanok száma és aránya tovább növekedett. Ugyanakkor a nyomasztó munkanélküliséget a központi beavatkozáson kívül a korkedvezményes nyugdíjba vonulók és a Nyugat-Németországba költözők (kb. 50 000 fő) magas száma mérsékelte. Amiatt is csökkent az állás nélküliek száma, hogy csaknem tízezer lipcsei munkahely Nyugat-Németországba települt át, és a munkavállalók az elköltözött munkahelyükre ingáznak.

Budapesten az 1990-es évek elején – a nehézipar leépülése miatt – a munkanélküliek körében férfitöbbség volt megfigyelhető, majd az 1990-es évek közepétől változott a helyzet és az utóbbi években kissé több nőt regisztrálnak a munkaügyi hivatalok. A fővárosi aktív korú, nem foglalkoztatott társadalmi csoportokban nagyjából 2000-ig emelkedett az alacsony képzettségűek, érettségi nélküliek aránya (30-ról 33%-ra), de az ezredforduló után a kevésbé képzettek az akaratukon kívül nem dolgozók egyre kisebb hányadát teszik ki (2004: 27,5%). Ezzel ellentétes tendencia, hogy az érettségizettek és a felsőfokú végzettségűek aránya a munkanélküliek csoportján belül növekszik, bár ez a csoport vélhetően nem számít ténylegesen munkanélkülinek, hanem részben a szürkegazdaságot gyarapítja (DÖVÉNYI Z. 2001). A munkanélkülieken belül csökken a segéd munkások aránya, sokan közülük már nincsenek regisztrálva és feketemunkásként dolgoznak. A nem dolgozók között egyre kevesebb a fiatal, ezzel együtt nő az idősebbeké: a 35 év alattiak munkanélkülivé válása nem jellemző a magyar fővárosra, az időskorú munkanélküliség jelenti viszont a nagyobb problémát.

Lipcsében – Budapesttel szemben – kezdetben az állástalanok kétharmada nő volt, majd az 1990-es évek közepe után (részben az építőipar leépülése következtében) a tendencia megfordult, és 2002-ben a regisztrált munkanélküliek 56,2%-a már férfi volt. Ezzel párhuzamosan a nők foglalkoztatottsági szintje Lipcsében is folyamatosan emelkedett. Az állástalanok csoportjának egyéb társadalmi jellemzői többnyire a budapestihez hasonlóak, de nem szabad szem elől téveszteni azt a tényt, hogy a fiatalkori munkanélküliség csak az elvándorlásnak „köszönhetően” nem érte el a kritikus szintet.

A munkanélküliség térbeli megoszlása

Budapesten a munkanélküliek településen belüli eloszlása az alacsony munkanélküliségi ráta ellenére jelentős egyenlőtlenségeket mutat. A 2001-es népszámlálás adatai alapján⁴ megállapítható, hogy a budai oldal előkelő lakóterületein legalacsonyabb a munkanélküliségi ráta, ugyanakkor a város más részein található magas presztízsű lakónegyedekben már átlagos értékekkel

⁴ A 2001-es népszámlálás adatai szerint a munkanélküliségi ráta a fővárosban 6,3%, szemben a munkaügyi hivatal által kiadott 2,7%-os adattal.





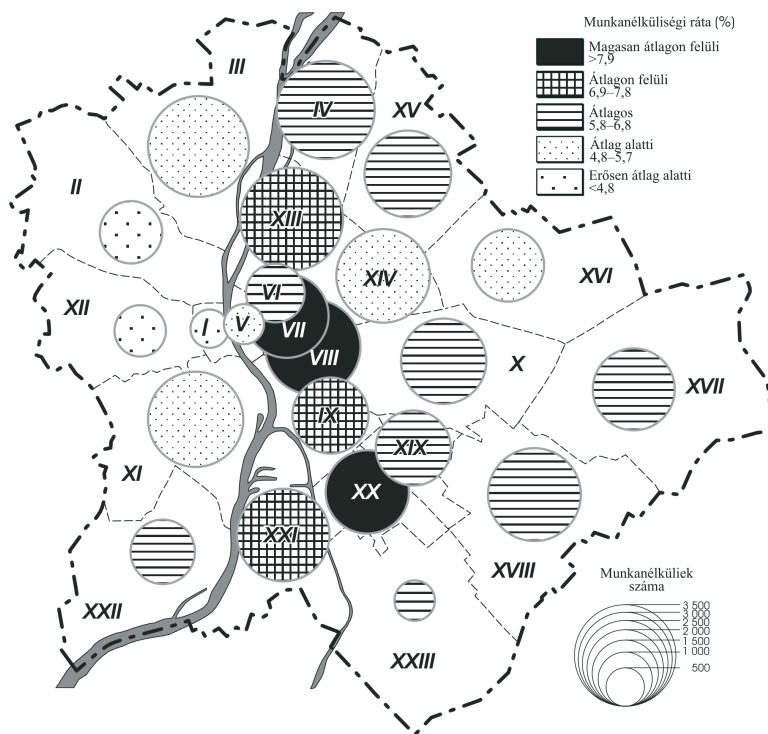
találkozunk. A foglalkoztatottság terén a következő városrészek a leginkább problematikusak:

- a város hagyományos iparterületei, ahol a szocialista ipar összeomlása miatt sok az állás nélküli;
- belvárosi, a 19–20. század fordulóján felépült lakónegyedek. A munkanélküliség ezekben a kerületekben összefügg a kedvezőtlen társadalmi szerkezettel is (erős szegregáció, gettósodás, a társadalom peremére szorult csoportok; VII., VIII. kerületek) (1. ábra).

A lipcsei munkanélküliség térbeli megoszlása némileg hasonló képet mutat (2. ábra). A legmagasabb munkanélküliséggel jellemezhető területek a következők:

- a múlt század fordulóján épült ipari- és munkásnegyedek a belvárostól keletre és nyugatra (Plagwitz, Lindenau), és a város északkeleti részén;
- Grünau, Lipcse legnagyobb lakótelepe.

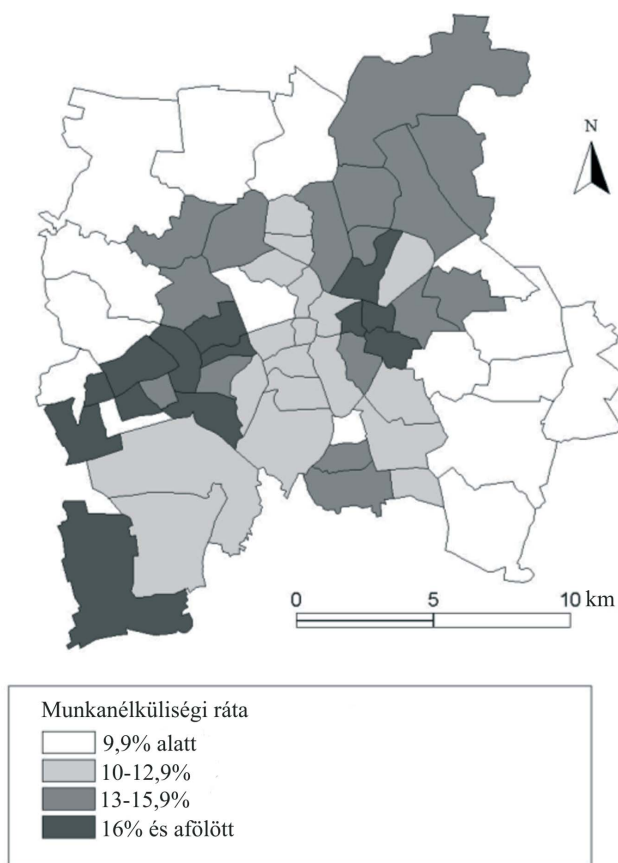
Mindkét terület munkanélküliségének drámaian magas aránya a szocialista ipar összeomlásának és a szegregációs folyamatoknak köszönhető.



1. ábra A munkanélküliek száma és a munkanélküliségi ráta Budapest kerületeiben (2001)

Forrás: népszámlálási adatok, 2001. Tervezte: DÖVÉNYI Z. Kartográfia: KAISER L.





2. ábra Munkanélküliségi ráta Lipcsében (2001)

Forrás: Lipcse Város Önkormányzata, Településrész-katalógus 2002. Tervezte: WIESSNER, R. 2003. Kartográfia: WÜNSCHE, S.

A munkanélküliségi ráta ezzel szemben átlag alatti:

- a reprezentatív, múlt század fordulója körül épült lakónegyedekben, elsősorban a belvárosi zöldövezetben (pl. az Elster környéke) és azokban a negyedekben, ahol napjainkban jelentős rehabilitáció, felértékelődés figyelhető meg;

- régebben épült családi házakkal rendelkező területeken;

Legkedvezőbb a munkanélküliségi helyzet az 1990-es évek végén becsatolt, erősen növekvő népességgel jellemezhető településeken, ahova jelentős számú, vagyonosabb lakos költözött.

A munkanélküliek aránya a poszt szocialista települések társadalmi szegregációjának és a társadalmi tér differenciálódásának jó indikátora. Budapesten és Lipcsében is meghatározhatók azok a negyedek, amelyek a polarizáció következtében a városok társadalmi terének „forró pontjaivá”, válságterületeivé válhatnak (SCHMIDT, H.–WIESSNER, R. 2002; KOVÁCS, Z.–WIESSNER, R. 1999, 2004).





IRODALOM

- DÖVÉNYI, Z. 1994: Transition and Unemployment – The case of Hungary. In: *GeoJournal*, 32.4. pp. 393–398.
- DÖVÉNYI, Z. 2001: Development and Spatial Disparities of Unemployment. In: MEUSBURGER, P.–JÖNS, H. (szerk.): *Transformations in Hungary. Essays in Economy and Society*. Physica Verlag. Heidelberg. pp. 207–224.
- DRECHSEL, D.–LANGE, K.–STRAUCH, D. 2002: Die Veränderung der sektoralen Struktur und der Branchenstruktur der Wirtschaft der Stadt Leipzig. In: HASSE, R.–KUNZE, C. (szerk.), pp. 43–56.
- FISCHER, A. 1996: Zur Entwicklung von Arbeitsmarkt und Beschäftigung in der Stadt Leipzig und in der Region 1989–1994. In: MIEGEL, M.–KUNZE, C. (szerk.) 1996. pp. 64–73.
- HASSE, R.–KUNZE, C. (szerk.) 2002: Die Situation und die Rolle von Großstädten im Transformationsprozess. Ökonomische Entwicklung und soziale Prozesse der Städte Leipzig und Wrocław – 1995 bis 1999 im Vergleich. Leipzig. Transformation. Leipziger Beiträge zu Wirtschaft und Gesellschaft 11.)
- KARRASH, P.–KUNZE, C. 1996: Der Wirtschaftsstandort Leipzig im Strukturwandel. In: MIEGEL, M.–KUNZE, C. (szerk.) 1996. pp. 33–47.
- KOVÁCS, Z.–WIESSNER, R. 1999: Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Budapest. Leipzig. Beiträge zur Regionalen Geographie 48).
- KOVÁCS, Z.–WIESSNER, R. 2004. Budapest – Restructuring a European Metropolis. In: *Europa Regional*, H. 1, pp. 22–31.
- MIEGEL, M.–KUNZE, C. 1996: Die Situation und die Rolle von Großstädten im Transformationsprozess. Ökonomische Entwicklung und soziale Prozesse der Städte Leipzig und Wrocław – 1989 bis 1994 im Vergleich. Leipzig. Transformation. Leipziger Beiträge zu Wirtschaft und Gesellschaft 4.)
- WIESSNER, R. 2002: Grundzüge und aktuelle Entwicklungen des Wohnungsmarkts in Deutschland (Ost). In: ODERMATT, A.–VAN WEZEMAEL, J. E. (szerk.): *Geographische Wohnungsmarktforschung*. Zürich. Wirtschaftsgeographie und Raumplanung 32), pp. 39–54.
- SCHMIDT, H.–WIESSNER, R. 2002: Veränderungen in der sozialen Situation der Leipziger Bevölkerung. In: Hasse, R.–Kunze, C. (szerk.), pp. 85–128.





Bevásárlóközpontok Budapesten és Lipcsében: a városfejlődés új irányai

MAIKE HOPPMANN¹–KURTÁN LAJOS²

A rendszerváltozás után a gazdasági átalakulás a (kis)kereskedelem területi struktúrájára is jelentős hatást gyakorolt. A szocialista időszak alatt Budapesten és Lipcsében a központi tervezés határozta meg a kiskereskedelem telephelyeit; a kis alapterületű üzletek, áruházak elsősorban a városközpontba, valamint a lakónegyedek közelébe települtek, és az alapvető cél a lakosság alapszükségleteinek biztosítása volt (Pütz, R. 1998). A rendszerváltozás idején a megváltozott jogi és gazdasági keretfeltételek mentén szerveződött újra a kereskedelmi élet, megjelentek a külföldi beruházók, ami a kiskereskedelem térbeli jellemzőit alapvetően megváltoztatta.

A kiskereskedelem helyzete Budapesten

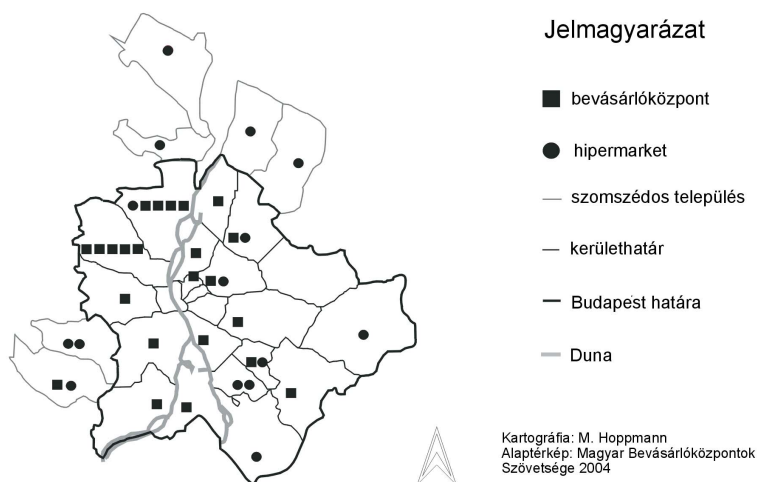
A magyar kiskereskedelem szerkezeti átalakulása 1999-re gyakorlatilag befejeződött, az állami tulajdon gyakorlatilag megszűnt. Nagy áruházláncok települtek az országba és hatalmas bevásárlóközpontok jöttek létre. A Központi Statisztikai Hivatal és a Magyar Bevásárlóközpontok Szövetsége adatai szerint Budapesten és agglomerációjában 2002-ig összesen 19 db, 800 000 m² összterületű új bevásárlóközpont épült fel. A külföldi beruházók a nagyobb vidéki városokban is megjelentek, de az új bevásárlóközpontok, hipermarketek kétharmada a fővárosban létesült (1. ábra).

A keresleti viszonyok jellemzői miatt a fővárosban és környékén – különösen a város keleti és délkeleti kerületeiben – vélhetően további bevásárlóközpontok és hipermarketek is képesek lesznek megtelepedni, ahonnan a nagyobb távolság miatt a lakosság nem szívesen utazik a belvárosba bevásárlás céljából. A nagy beruházásokkal párhuzamosan a magyar fővárosban számottevően javult az ellátottság színvonala, de a kereskedelmi egységek lakosságszámhoz viszonyított alapterülete még így is a nyugat-európai átlag alatt marad.

¹ Lipcsei Egyetem, Földrajzi Intézet, D-04103 Leipzig, Johannisallee 19a.

² Eötvös Loránd Tudományegyetem, Földrajz- és Földtudományi Intézet, H-1117 Budapest, Pázmány Péter sétány 1/c.





1. ábra A fontosabb bevásárlóközpontok Budapesten és környékén (2004)

Forrás: saját szerkesztés

A budapesti bevásárlóközpontok sikere alapvetően a beruházók telephelyválasztásától, annak alapos feltérképezésétől függ. Ezek legfontosabb irányelvei a következők:

- a vonzáskörzet nagysága: a piackutatások szerint Magyarországon a bevásárlóközpontok vonzáskörzetében a népességszámnak meg kell haladnia a 100 000 főt;

- a potenciális vásárlók fogyasztási szokásainak felmérése;
- kereskedelmi ellátás: az adott város vagy terület településhierarchiában elfoglalt pozíciója; az érintett vásárlói és kereskedelmi csoportok;
- lehetséges konkurencia, közlekedési helyzet, valamint a vonzáskörzet népességének várható átalakulása.

A legkorábban épült fővárosi bevásárlóközpontok eleinte nagyjából sikeresek voltak (Duna Plaza, Pólus Center, Europark), majd az újabb, hasonló jellegű létesítmények megjelenésével némelyik veszített jelentőségéből (pl. a Duna Plaza a Westend City Center rovására). Kevésbé bizonyult sikeres beruházásnak azonban a Csepel Plaza, a Lurdy Ház, a Millennium Center, valamint a Hattyú Ház felépítése. Csepelen az amúgy is félreeső fekvésű bevásárlóközpont környékén kisebb vásárlóerőt képviselő lakosság él; a Lurdy Ház a belvárosból nehezen megközelíthető. A Millennium Center és a Hattyú Ház esetében pedig leginkább a gyengébb marketingre vezethető vissza az, hogy a hozzájuk fűzött remények napjainkig nem váltak valóra.

A bevásárlóközpontok megjelenése számos munkahelyet teremtett, ugyanakkor az is tény, hogy a fővárosi munkaerőpiacra gyakorolt hatásuk inkább károsnak tekinthető. Több vizsgálat bizonyította, hogy minden, a nagy





bevásárlóközpontok által létesített új munkahellyel párhuzamosan a város más részein fekvő kisebb üzletekben két munkahely szűnik meg.

A bevásárlóközpontok rendezettebb letelepedésének céljából 1999-ben öt zónára osztották Budapestet. Ennek alapján a bevásárlóközpontok beépített területe a hegyvidéken 15 000 m², a belvárosban 20 000 m², az egykori iparterületeken 30–35 000 m², az elővárosokban 25 000 m² lehet. A parkolók és a zöldterületek kiterjedését is meghatározva előírták, hogy minden 6000 m² feletti létesítményről környezeti hatástanulmányt kell készíteni, emellett fel kell vázolni a településszerkezetben várható változásokat is. Megállapítható azonban, hogy ezekkel az intézkedésekkel a döntéshozók jelentősen megkésték, ugyanis a nagy bevásárlóközpontok építése erre az időszakra nagyjából már befejeződött.

A kiskereskedelem helyzete Lipcsében

A lipcsei kiskereskedelem bővülése az 1990-es évek első felében elsősorban zöldmezős beruházások keretében valósult meg. Az újraegyesítés utáni tőkebefektetések hatására a nagy alapterületű bevásárlóközpontok kivétel nélkül a város környékén épültek fel, így 1994-ben a City területén csupán 66 000 m², míg a város peremén csaknem 400 000 m² volt a kereskedelem által használt összes terület nagysága. 1995 után a belvárosi kereskedelem is bővült, ezzel párhuzamosan területigénye is megnőtt (LÜTKE DALDRUP, E.–WEIGEL, O. 2001).

A lipcsei kiskereskedelem fejlődésének utóbbi másfél évtizede három szakaszra bontható. Az első szakaszban (1990–1995 között) a messze földön híres belvárosi üzleteket és bevásárló-sétányokat (passzázsokat) privatizálták. Ebben az időszakban a City sokat veszített korábbi jellegéből, a döntéshozók a hagyományos városközpont megőrzésére nagyon kevés figyelmet fordítottak. Ezidőtájt zajlott a zöldmezős beruházások keretében létesített nagy bevásárlóközpontok építése is. A peremkerületekhez viszonyítva a City kiskereskedelmének fejlődése ebben az időszakban egyértelműen lemaradt.

Az átalakulás második szakaszában (1996–1999) a várostervezők felismerték a kiskereskedelem egészségtelen térbeli fejlődésének veszélyeit, ezért átdolgozták az 1993-ban elkészített városrészközpont-tervezetet, megnövelték a City szerepét és kijelölték a belvárosi kiskereskedelem fejlesztési területeit. A kereskedelmi élet fellendülése kedvezett a belvárosi revitalizáció megindulásának. Ebben a periódusban a kereskedelem számára kedvező infrastruktúra-fejlesztéseket hajtottak végre (zöldövezetek fejlesztése, közlekedés kitiltása bizonyos területekről, sétálóutcák kialakítása stb.), ami alapjaiban változtatta meg a belváros légkörét. Nagy előrelépést jelentett az Augustusplatz átépítése, alatta mélygarázs kialakítása, valamint az egyetem épületének privatizálása. Ekkor építették át a belváros peremén fekvő főpályaudvart és alakították át





szolgáltató- és bevásárlóközponttá. Nagyon jelentős előrelépést jelentett a City fejlesztése terén a város és a befektetők között kialakult szoros kapcsolat is. A belvárosi passzázatok teljes átépítése és felújítása is az 1990-es évek végén zajlott le, emellett új sétányok is nyíltak, nemritkán luxuscikkeket forgalmazó üzletek számára. A fejlesztések természetesen jelentősen megváltoztatták a vásárlói szokásokat, a kereslet számára a belváros újra felértékelődött. A City átfogó rehabilitációja során a kiskereskedelem fejlesztése játszotta a vezető szerepet. A város a fejlesztési tervek kidolgozásakor tekintettel volt a beruházókra is, akik figyelme a főpályaudvar átépítési elképzeléseinek napvilágra kerülésekor fordult a belváros felé. A vasútállomás kereskedelmi központtá válása nem jelentett konkurenciát a város peremére települt bevásárlóközpontok számára, hanem inkább egyfajta funkciómegosztást eredményezett.

A fejlődés harmadik szakaszát (1999 után) a konszolidáció idejének is nevezhetjük, lezárult a nagy fejlesztések időszaka. Az utóbbi években építettek fel több nagyobb belvárosi kultúrközpontot (pl. multiplex mozi, múzeumok), amelyek tovább növelték a belváros vonzerejét. Napjainkra a City teljesen átépült, és az itteni kiskereskedelem is multifunkcionális jelleget öltött.

Korunk városi kiskereskedelmének egyik fő színtere a City, a másik pedig a jórészt a belvároson kívül épült bevásárlóközpontok együttese. A két terület vonzerejének jellemzői azonban lényegesen eltérnek egymástól: a városközpont elsősorban sűrű beépítése és a vásárlási lehetőségek széles skálája folytán alkalmasabb a szabadidő tartalmas eltöltésére; az itteni üzletek sokszínűbbek és a közlekedési helyzetük is általában kedvező. A nagy bevásárlóközpontok kétségtelen előnye, hogy mindent „egy fedél alatt” meg lehet vásárolni, emellett gépjárművel könnyen elérhetők (1. táblázat).

Rövid elemzésünk során megállapítottuk, hogy a bevásárlóközpontok az adott város, vagy kisebb régió fejlődését jelentősen befolyásolják. Nagy azonban annak a veszélye is, hogy a városba kevésbé integrálódott üzletközpontok negatív hatást gyakorolnak a City fejlődésére, mert elcsábítják az ott lévő üzletek korábbi vevőkörét. A magyar főváros esete arra világít rá, hogy a bevásárlóközpontok elburjánzása a vásárlói szokásokat képes alapvetően megváltoztatni, ami a hagyományos belvárosi kiskereskedelmi élet számára jelentős veszélyt jelent. A tradicionális kiskereskedelem színtereinek fejlesztésekor gondoskodni kell szabadidős, kulturális és szolgáltató-létesítmények letelepítéséről is, ennek hiányában ugyanis a nagy bevásárlóközpontok további lépéselőnyre tesznek szert.

Budapesten a kiskereskedelem fejlesztésének a legutóbbi évekig nem volt világos stratégiája, ami a beruházások spontaneitásának irányába hatott. A lipcsei példa ezzel szemben azt mutatja, hogy a belvárosi kiskereskedelem és a bevásárlóközpontok között olyan egyensúlyi helyzetet lehet kialakítani, amelyből mindkét szektor profitálni tud, és mindkét kiskereskedelmi típus fejlődése egyenletes lesz.





1. táblázat A City és a nagy bevásárlóközpontok vonzerejének összehasonlítása

A City vonzerői	A bevásárlóközpontok vonzerői
Ellátófunkció: a nem napi szükségleteket kielégítő termékek terén kimagasló	Ellátófunkció: a mindennapi és a nem mindennapi szükségletek kielégítésére szolgáló termékek terén egyaránt kimagasló
A munkahelyek többségéhez közel van	–
Kapcsolódás egyéb tevékenységekhez: – szolgáltatások: bank, posta, utazási irodák stb. – szabadidő – kultúra – vendéglátás – társadalmi kapcsolatok	Kapcsolódás egyéb tevékenységekhez: – szolgáltatások: pl. fodrász – vendéglátás
A beépítés sűrűsége miatt egymás mellett elhelyezkedő, egészen eltérő hasznosítási formák vannak	A kínálat jól meghatározható helyen („egyetlen fedél alatt”) koncentrálódik
Üzletágak: – a kínálat nagyon sokszínű – a fontosabb utak mellett fekvő üzletek magas szintű specializációja	Üzletágak: kevésbé változatos
Színvonal: – emelkedő színvonal – különböző színvonalú szolgáltatások együttese	Színvonal: – közepes színvonal – kisebb részben kiemelkedő, illetve alacsony színvonalú szolgáltatások
Elérhetőség: – tömegközlekedés – parkolók/gépjárművek számára részben tiltott	Elérhetőség: – nagyszámú parkoló – tömegközlekedés
Kellemes atmoszféra	–
Minőségi időeltöltés	–
Az egyén identitását meghatározza	–

Forrás: saját összeállítás

IRODALOM

- KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL (KSH) ÉS MAGYAR BEVÁSÁRLÓKÖZPONTOK SZÖVETSÉGE 2004: Bevásárlóközpontok, hipermarketek. Internet: http://www.mbsz.hu/hirlevel/MBSZ_kiadv.pdf
- LÜTKE DALDRUP, E.–WEIGEL, O. 2001: Revitalisierung der Innenstadt – Herausforderung für die Stadtentwicklung in Leipzig. In: Berichte zur Deutschen Landeskunde. 75, H. 2–3, pp. 205–217.
- PÜTZ, R. 1998: Einzelhandel im Transformationsprozess. Das Spannungsfeld von lokaler Regulierung und Internationalisierung am Beispiel Polen. Geographische Handelsforschung, Bd. 1. Passau: L.I.S.







Változó városimázs – a városmarketing lehetőségei¹

KOVÁCS ZOLTÁN²–MONIKA MICHEEL³

A városimázs-kutatás jelentősége

Az alábbi rövid tanulmány két poszt-szocialista város, Budapest és Lipcse imázsának változására, az imázsépítésért felelős intézmények működésére, valamint a városmarketingre vonatkozó 1999-es vizsgálataink eredményeit foglalja össze. Miért is fontos a városimázs ismerete? Számos szociálgeográfiai kutatás bizonyította, hogy a mentális térkép nagymértékben kihat az egyén térbeli magatartására (pl. lakóhelyválasztás, üdülés), szokásaira (pl. vásárlás, napi munkába járás), s ennél fogva szerepe az ember térhasználatában, térrel kapcsolatos döntéseiben megkérdőjelezhetetlen (BERÉNYI I. 1992). Az imázs tehát egyfajta köztes, közvetítő szerepet foglal el a társadalmi-gazdasági viszonyok és az egyén magatartása között.

Lényeges tulajdonsága még az imázsnak, hogy bár meglehetősen stabil, de nem statikus képződmény, mind belülről (az egyén oldaláról), mind kívülről tudatosan alakítható, megváltoztatható, sőt gyakran manipulálható is (KOZMA G. 1993). Napjaink városfejlesztési koncepciói épp ezért lényeges szerepet szánnak a pozitív városimázs kialakításának, valamint céltudatos fejlesztésének, ami mögött egyértelműen a pozitív imázsban rejlő külső és belső lehetőségek, illetve előnyök fölismerése áll (COCHRANE, A.–JONAS, A. 1999; MICHEEL, M. 1995; YOUNG, C.–LEVER, J. 1997). Az eredményes városrehabilitációs projektek javíthatják a városimázst, és mintegy „muníciót” adhatnak a sikeres városmarketing számára is.

Összehasonlító városimázs vizsgálatok Budapest és Lipcse példáján

A két város imázsának összetevőire, a saját és idegen imázs közötti eltérésekre, valamint a városimázs időbeli változására vonatkozóan 1998–2000 között összehasonlító vizsgálatokat végeztünk a „Budapest–Lipcse összehasonlító városföldrajzi vizsgálata” c. DAAD–MÖB projekt keretében. A kutatássorozat döntően empirikus vizsgálatokra épült, amelynek egyebek között részét

¹ Az írás KOVÁCS Z.–MICHEEL, M.–UDVARHELYI G. 2002: A poszt-szocialista városok változó imázsa és a városmarketing lehetőségei Budapest és Lipcse példáján. In: Földrajzi Értesítő, LI. évf. 1–2. pp. 113–137. című tanulmány alapján készült.

² MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, H-1112 Budapest, Budaörsi út 45.

³ Lipcsei Egyetem, Földrajzi Intézet, D-04103 Leipzig, Johannisallee 19a.



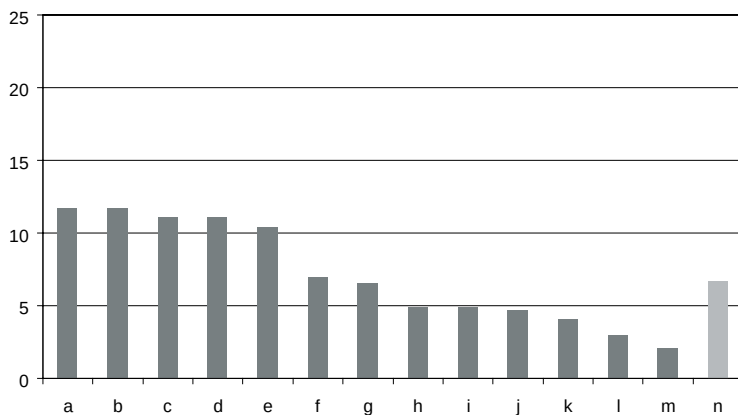


képezte egy kérdőíves felmérés is, valamint a két város imázsának ápolásáért, illetve a városmarketingért felelős helyi szervezetek vezetőivel folytatott interjú-sorozat. Jelen rövid írásunkban a Budapestre vonatkozó eredményeinket mutatjuk be, a lipcsei városimázs-kutatásunkat a kiadvány tematikája okán mellőzzük.

Budapest városimázsának kérdőíves vizsgálatába egy fiatal, mobilis és viszonylag homogén csoportot, a két város tudományegyetemének (ELTE, Universitát Leipzig) földrajz szakos hallgatóit vontuk be. A kérdőíves felmérés Budapesten 174, Lipcsében 166, összesen tehát 340 értékelhető kérdőívet eredményezett, ami 1998-ban mindkét helyen a teljes földrajz szakos hallgatói létszám több mint 60%-át jelentette. A felmért minta átlagéletkora mindkét helyen 21 év volt. Mindkét helyen vizsgáltuk a saját városra (saját imázs), és a másik városra (idegen imázs) vonatkozó címkéket, jellemzőket.

A budapesti városimázs kérdőíves felmérése mind az ELTE-s mind a lipcsei diákok körében több lépésből állt, ugyanakkor a saját imázs összetettsége több kérdést tett szükségessé. Először egy egyszerű asszociációs feladat keretében azt kértük mindkét helyen a hallgatóktól, hogy írják le, mi jut először eszükbe Budapest nevét hallva. A kérdésre maximálisan három választ fogadtunk el, s a válaszokat a sorrendnek megfelelően súlyoztuk. A magyar és a német diákok Budapestről alkotott képe sok tekintetben eltért egymástól, de bizonyos pontokban hasonlóságokat is felfedezhettünk (1. ábra).

Az első legfontosabb tanulság, hogy az ELTE-s hallgatók Budapest képe (saját imázs) sokkal differenciáltabb mint a lipcseieké. Ugyanakkor az is figyelemre méltó, hogy mindkét csoport körében a város természetföldrajzi



1. ábra Mik jutnak először eszébe Budapestről? (A budapesti egyetemi hallgatók válaszainak %-os megoszlása). – a = Dunapart, hidak; b = különféle jelképek; c = környezetszennyezés; d = főváros; e = zsúfolt város; f = közlekedési káosz; g = szép város; h = otthon; i = szórakozás, éjszakai élet; j = pozitív légkör; k = világváros; l = negatív légkör; m = egyetem; n = egyéb

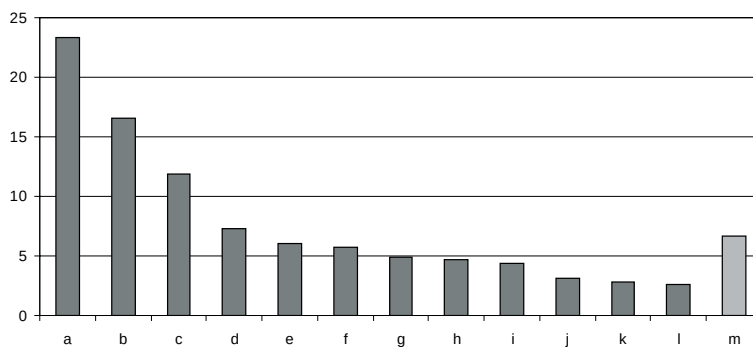




beágyazottsága, illetve az ebből fakadó tájképi adottságok (Dunapart/hidak) álltak az első helyen. Míg azonban a lipcsei hallgatók körében három asszociációs kép, sorrendben a „Dunapart, hidak”, „főváros” és valamilyen „látványosság” (Gellért-hegy, Várnegyed stb.) adta a lehetséges válaszok túlnyomó többségét (2. ábra), addig az ELTE-s diákok körében az első öt asszociáció nagyjából azonos súlyt képviselt (11–12%), s a lipcseiek által ugyancsak megnevezett három sztereotípa mellett magában foglalta a „környezetszennyezés” és a „zsúfolt város” szinonimáját is. Ez nyilvánvalóan a városban élő ember perspektívája, aki nem turistaként érkezik ide, s a nyüzsgő világvárossal járó negatív következményekkel is naponta kénytelen szembesülni (pl. közlekedési káosz, bűnözés). A környezeti problémákra és a lehetetlen közlekedési helyzetre utaló válaszok lényegében egybevágnak egy korábbi hasonló felmérés eredményeivel (CsÉFALVAY Z. 1990). Az előzőeknél kisebb súlyt képviselt a budapesti diákok körében a családhoz („otthon”), tanuláshoz („egyetem”) és szabadidőhöz („szórakozás/éjszakai élet”) kötődő benyomások.

Az idegen imázs összetételét vizsgálva kitűnik, hogy a lipcsei hallgatók Budapest képében jelentős súlyt képviselnek a földrajzi alapismeretekből származó klisék (Magyarország fővárosa, Buda és Pest), valamint a korábbi nyaralások során gyűjtött, erősen idegenforgalmi orientáltságú (kultúra/történelem, nyaralás, evés/ivás) emlékképek. E tekintetben a német minta erősen megoszlott azok között, akik már jártak Budapesten és akik még nem. Érdekes színfoltja a német diákok Budapest képének a „politikai nyitottság” gyakori említése, ami Magyarországnak a rendszerváltozásban és a vasfüggöny leomlásában viselt szerepére vezethető vissza.

Az összes Budapestre adott választ mindkét csoport esetében 3 kategóriába soroltuk, aszerint, hogy pozitív, semleges, vagy negatív volt a kijelen-



2. ábra Mik jutnak először eszébe Budapestről? (A lipcsei egyetemi hallgatók válaszainak %-os megoszlása). – a = Dunapart, hidak; b = főváros; c = különböző látnivalók; d = Buda és Pest; e = Halászbástya; f = Magyarország; g = kultúra, történelem; h = evés-ivás; i = politikai nyitottság; j = pozitív légkör; k = nyaralás; l = negatív légkör; m = egyéb





tések tartalma. A magyar diákok asszociációi 44,5%-ban pozitívak, 31,5%-ban negatívak voltak, míg a semlegesnek minősíthető sztereotípiák (pl. főváros, világváros, egyetem) aránya 24,0%-ot ért el. Ugyanakkor a német hallgatók körében a pozitív imázsselemek részesedése jóval magasabb (61,1%) volt, s a negatív asszociációk részesedése csupán 2,6%-ot tett ki. A saját imázs tehát összességében sokkal kritikusabb, negatívabb, mint az idegen imázs, ugyanakkor elvontabb is, s kevésbé kötődik történelmi emlékekhez, látnivalókhoz.

Az idegenforgalmi sztereotípiák jobb megismerését célozta a következő kérdés, amelyhez útikönyvek, tankönyvek, idegenforgalmi és üzleti broszúrák elemzése után kiválasztottunk nyolc Budapesttel kapcsolatban gyakran előforduló, de egymástól markánsan eltérő szlogent, ún. „címkét” (MICHALKÓ G. 1999). A kérdés úgy hangzott: „Ön szerint mely fogalmak állják meg leginkább helyüket Budapesttel kapcsolatban?”. Ismételten három válasz volt lehetséges. Nem kis meglepetésre a diákok Budapest „kultúrváros” szerepkörét tartották a legigazabbnak (a súlyozott válaszok 24,0%-a), s a jól ismert „Duna királynője” címke csak ezután következett (1. táblázat). Vélhetően a piacgazdaság látványos ütemű kiépülése, azon belül Budapest gazdasági dinamikája és az ebből fakadó átlagosnál kedvezőbb egyéni karrierlehetőségek hatása tükröződik abban, hogy a diákok harmadik helyre sorolták a „lehetőségek városa” címkét, 16,8%-kal. Enyhébb visszhangra talált a diákok körében a „fürdőváros” és az „egyetemi város” megjelölés (13,5% és 13,4%). A fürdőváros imázs meglete tartósan látszik, amelyet már CSÉFALVAY ZOLTÁN ELTE-s hallgatók körében végzett 1989-es vizsgálata is kimutatott (CSÉFALVAY Z. 1990). Az „egyetemi város” címke elfogadottsága pedig vélhetően a felmérésben résztvevők személyes háttéréből fakadt. Annál figyelemreméltóbb ugyanakkor a Budapestre hagyományosan jellemző címkék („vásárváros”, illetve „a kávéházak városa”)

1. táblázat A Budapestről publikált címkék értékelése

„Címkék”	Gyakoriság	Súlyozott érték	Arány, %
Kultúrváros	93	205	24,0
A Duna királynője	70	163	19,2
A lehetőségek városa	64	143	16,8
Egyetemi város	64	115	13,5
Fürdőváros	59	114	13,4
Vásárváros	22	37	4,3
Fesztiválváros	16	25	2,9
A kávéházak városa	16	22	2,6
Egyéb	16	28	3,3
Összesen:	420	852	100,0

Megjegyzés: súlyozás az 1., 2., és 3. választás alapján





mérsékelt fogadtatása a diákok körében, ami csak részben magyarázható a fiatalok életstílusával. A vásárváros jelzõt vélhetõen a globalizáció, míg a kávéházakat a gyorséttermek és biliárd szalonok hulláma söpörte el.

Elgondolkodtató emellett az is, hogy az 1980-as évek eleje óta rendszeresen megrendezésre kerülõ Tavaszi Fesztivál nem igazán tudott gyökeret eresztetni a diákok tudatában, csupán 2,9%-uk tartja Budapestet „fesztiválváros”-nak

Budapestnek az európai városhálózatban betöltött szerepére, az átalakulás megítélésére irányult a következõ kérdés, amelyet mind a magyar, mind a német diákoknak feltettünk. Öt tömör megállapítást soroltunk fel a városra vonatkozóan, s a kérdés most is hasonló volt, mint korábban: melyik felel meg a valóságnak, s melyik nem. A hallgatók egy négyfokozatú skálán (igaz, jellemzõ, kevésbé jellemzõ, hamis) értékelhették a kijelentések igazságtartalmát, emellett meghagytuk a válaszadás alól való kibúvás („nincs véleménye”) lehetõségét is. A budapesti és lipcsei hallgatók véleményét a jobb összevethetõség érdekében egy közös táblázatban foglaltuk össze (2. táblázat).

Megállapítható, hogy a lipcsei diákok véleménye – amellett, hogy körükben jóval nagyobb arányú a sarkított kijelentésekkel szembeni tanácssta-

2. táblázat A Budapestre vonatkozó állítások fogadtatása a hallgatók körében

Állítások		Igaz	Jellemzõ	Kevésbé jellemzõ	Hamis	Nincs véleménye
Budapest a politikai változások szimbóluma Kelet-Közép-Európában	B	32,8	45,4	14,4	2,9	4,6
	L	18,7	31,9	17,5	7,8	24,1
Budapest a múltban lényegesen nagyobb szerepet játszott mint ma	B	17,8	19,5	31,0	29,3	2,3
	L	13,3	33,3	18,8	4,8	29,7
Budapest a „Duna királynõje”	B	18,5	37,0	28,9	10,4	5,2
	L	27,1	33,7	10,2	–	28,9
Budapestet a magas kriminalitás és a szervezett bûnözés jellemzi	B	20,7	42,0	31,6	4,6	1,1
	L	4,8	21,7	22,3	6,0	45,2
Budapest egy modern, innovatív világváros	B	33,7	40,1	18,0	2,3	5,8
	L	15,1	30,1	8,4	0,6	45,8

Megjegyzés: Állítások az összes válasz %-ában, B = budapesti, L = lipcsei hallgatók

lanság, illetve bizonytalanság – sok tekintetben eltér az ELTE-s diákokétól. A „Budapest a politikai változások szimbóluma Kelet-Közép-Európában” kijelentést a magyar hallgatók közel 80%-a igaznak, illetve jellemzőnek tartotta⁴. Ez jelzi, hogy a magyar sajtó és egyes politikusok által előszeretettel hangoz-

⁴ Bár a németek körében is többségben voltak a kijelentést támogató, azt jellemzőnek elfogadó hallgatók, ugyanakkor a kételkedők aránya is megnőtt.





tatott propaganda sikerrel ivódott be a hazai közgondolkodásba, ugyanakkor nem szükségszerűen esik egybe a külvilág rólunk alkotott képével.

Azt a kijelentést, hogy „Budapest szerepe a múltban lényegesen nagyobb volt mint napjainkban”, a német diákok többsége elfogadta. Ezzel szemben a hazai diákok többsége (61%) egyértelműen tagadta a megállapítás valóságtartalmát. A „Budapest a Duna királynője, Európa legszebb városa” kliséét ugyanakkor inkább a német diákok tartották elfogadhatónak, míg a „Budapestet a magas kriminalitás és a szervezett bűnözés jellemzi” megállapítással a magyar diákok értettek inkább egyet, 20,7%-uk igaznak, 42,0%-uk jellemzőnek találta a kijelentést.

Sorrendben a második legmagasabb támogatottságot a budapesti diákok körében a „Budapest a többi volt szocialista nagyvárossal szemben egy modern, innovatív világváros” kijelentés érte el, 33,7%-uk igaznak, további 40,1%-uk jellemzőnek találta. Bár a németek körében is a legtöbben (30,1%) jellemzőnek vélték ezt a kitételt, de rendkívül megnőtt (46%) a tanácstalanok aránya is.

Az összehasonlítás ismét rávilágított, hogy a helyi lakosok sokkal kritikusabban szemlélik saját városukat (magas kriminalitás, szervezett bűnözés), ugyanakkor nagyobb szerepet tulajdonítanak Budapestnek, és rajta keresztül Magyarországnak a kelet-európai változásokban. Budapest modern, innovatív szerepköre, illetve a többi poszt-szocialista nagyvárossal szembeni előnye a legellentmondásosabb, hiszen sem a lakásállomány, sem a közlekedési rendszer nem mondható éppenséggel fejlettnak. Az innovatív jelző sokkal inkább a város üzleti szerepkörére, semmint az infrastruktúra átlagos fejlettségi szintjére jellemző.

A városimázs vizsgálatok általánosítható tapasztalatai

A két város imázsának összetevőire, a hírképet formáló erők tartósságára vonatkozó vizsgálataink általános tapasztalatait az alábbiakban összegezhetjük:

- a saját imázs minden szempontból jóval differenciáltabb, mint az idegen imázs;
- az idegen imázs sokkal összetettebb, ha személyes élményeken, primer információkon alapul;
- a saját imázs általában kritikusabb, negatívabb mint az idegen imázs;
- a nagyobb városok imázsa komplexebb, szerteágazóbb mint a kisebbeké;
- az imázs időben roppant lassan változik (pl. szocialista sztereotípiák túlélése);





– a kultúra és a történelmi hagyományok szerepe az európai városok imázsában az átlagosnál jóval erősebb.

A vizsgálat természetesen a főváros vezetése számára is szolgálhat némi tanulsággal. Így például megállapítható, hogy Budapest esetében nagyon erős a táji beágyazottság, a folyó/hegyvidék/alföld találkozásából fakadó esztétikai élmény fontos része mind a külföldiek, mind a magyarok mentális térképének. Ezt a jelenleginél sokkal tudatosabban ki lehetne használni a város imázsának ápolása, illetve a turisztikai propaganda során, különösen azok körében, akik még sohasem jártak Budapesten. A Duna kontinensünk legnagyobb folyója, Budapest pedig az egyetlen olyan metropolisz, amely organikusan a Dunára települ, remekül kihasználva a táj nyújtotta előnyöket (NEMERKÉNYI A. 1998)⁵.

A helybeliek és a külföldiek véleménye között meglevő szakadék Budapest megítélése tekintetében ugyanakkor elgondolkodtató. Ez jelentheti egyfelől azt, hogy a nagyvárosi élet hátulütőit igazán csak lakva ismeri meg az ember, de szerintünk ez esetben többről van szó, a város elfordul lakóitól, mindent megtesz az üzleti világ és a turisták kegyének elnyeréséért, színvonalas kiszolgálásáért, miközben megfelelnek legfőbb „fogyasztóiról”, saját lakosságáról. A népesség növekvő elvándorlása, a szuburbanizáció elleni küzdelem elképzelhetetlen aktív imázs formálás és PR tevékenység nélkül.

Városmarketing és városimázs fejlesztés Budapesten

Méretüknél és az európai városhálózatban betöltött szerepüknél fogva, Budapest és Lipcse helyzete vélhetően a városmarketing vonatkozásában is eltér. Milliós európai nagyvárosként, fővárosként, a Budapest imázs formálásnak és a hozzá kötődő marketing tevékenységnek más közönséget kell megcéloznia, s az alkalmazott marketing-fogások köre is vélhetően eltér a Lipcsében tapasztaltaktól.

Vizsgálataink szerint Budapest, elsősorban a kelet-európai változásokban játszott szerepe révén, az elmúlt évtizedben gyakran (és könnyen) került a nemzetközi sajtó és média érdeklődésének középpontjába, ami oda vezetett, hogy a város nem tulajdonít kellő jelentőséget a tudatos és folyamatos imázs formálásnak. Budapesti tapasztaltaink azt mutatják, hogy nincs a városnak átfogó és összehangolt városmarketing koncepciója, imázs formálást több, a Városháza kebelén belül működő intézmény, illetve általa létrehozott szervezet folytat, akik között nincs, vagy csak rendkívül gyenge a kapcsolat.

⁵ Bécs történelmi magja, amely közvetlenül csak a múlt században kialakított Dunacsatornával érintkezik, jóformán hátat fordít a folyónak, Pozsonynak és Belgrádnak pedig csak 1945 után épült lakótelepei vannak a folyó túloldalán.





Megállapítható, hogy Budapest Lipcsével (és más magyar városokkal, mint pl. Székesfehérvár) egybevetve az 1990-es években lemaradt a városmarketing és imázs formálás terén, s ez csak részben magyarázható a decentralizált várospolitikával, a város hírképére valamilyen befolyással bíró szervezetek és intézmények nagy számával. A nyugati városokkal ellentétben Budapesten nincsenek meg azok a szervezeti (pl. önálló marketingiroda) és anyagi feltételek, amelyek elengedhetetlenül szükségesek egy összehangolt és hatékony városmarketing tevékenységhez.

Rövid összefoglalásként azt mondhatjuk, hogy a jó városmarketingnek napjainkban leginkább három csoportot kell megcéloznia: a helyi közösséget, vagyis a város lakosságát, a számukra munkahelyet biztosító üzleti befektetőket és az idegenforgalom résztvevőit, a turistákat. Míg Lipcse esetében a három célcsoport városkép-formálására nagyjából azonos hangsúlyt helyeznek, Budapesten jóformán csak a turisták irányába végeznek marketing tevékenységet, miközben az az elvárás, hogy a befektetők más csatornákon keresztül kapják a kedvező információkat a városról. A helyi lakosság véleményformálására pedig vajmi kevés figyelmet fordítanak.

IRODALOM

- BERÉNYI I. 1992: Az alkalmazott szociálgeográfia elméleti és módszertani kérdései. – Földrajzi Tanulmányok 22. Akadémiai Kiadó, Budapest, 165 p.
- COCHRANE, A.–JONAS, A. 1999: Reimagining Berlin: world city, national capital or ordinary place? *European Urban and Regional Studies*. 6. 2. pp. 145–164.
- CSÉFALVAY Z. 1990: „Behaviorista forradalom” a geográfiában. *Földrajzi Értesítő*. 38. 1–2. pp. 147–165.
- KOZMA G. 1993: Az image-építés helyzete Groningenben és Debrecenben. – *Acta Geographica Debrecina* 1991–1992. Tomus XXX–XXXI. pp. 209–235.
- MICHALKÓ G. 1999: A városi turizmus elmélete és gyakorlata. MTA FKI, Budapest. 168 p.
- MICHEEL, M. 1995: Greifswald – Das Image als Faktor der Stadtentwicklung. *Europa Regional*. 3. 2. pp. 8–16.
- NEMERKÉNYI A. 1998: Budapest földrajzi képe. In: BELUSZKY P.–KOVÁCS Z. (szerk.) 1998: Budapest Kézikönyve 1. kötet. Magyarország Megyei Kézikönyvei 20. CEBA Kiadó. Budapest. pp. 31–41.
- YOUNG, C.–LEVER, J. 1997: Place Promotion, Economic Location and the Consumption of City Image. *TESG*. 88. 4. pp. 332–341.





Regionális politika és városrehabilitáció¹

BARÁTH GABRIELLA²–SZÉPVÖLGYI ÁKOS³

A városok belső megújítása, a komplex szemléletű, gazdasági, társadalmi, környezeti és fizikai szempontokat is érvényesítő városrehabilitáció ma már a hazai városfejlesztési politika hangsúlyos eleme. Ezt mutatja az a terjedő szemléletmód, amely szerint a közösségi terek szerepének újradefiniálása, az épületállomány megújítása, vagy az ezekhez kapcsolódó szociális programok végrehajtása a lakókörnyezet-minőség fejlesztése szempontjából elengedhetetlen (CSORBA Z. 2004). Ez a megközelítésmód Nyugat- és Kelet-Közép-Európában egyaránt több évtizedes fejlődési folyamaton keresztül alakult ki (EGEDY T.–KOVÁCS Z. 2003).

A fejlődési folyamat során a városrehabilitáció komplexitása a regionális- és településfejlesztési kompetenciák összekapcsolódása, illetve elkülönítése révén is növekedett. Ezt jelzi, hogy a városrehabilitáció döntően helyi, települési hatáskörre vált, így elsősorban a településfejlesztés feladatkörébe sorolható. Ennek ellenére – bár sokkal kisebb, de feltevésünk szerint növekvő mértékben – a regionális politika eszközrendszere is befolyásolja a rehabilitáció irányait. Növekvő jelentősége miatt jelen tanulmányban elsősorban az utóbbit, vagyis a regionális politika és a városrehabilitáció összefüggéseit kívánjuk áttekinteni.

A tanulmány célja annak bemutatása, hogy a következő időszakban mely szempontok határozzák meg a városrehabilitáció fejlesztéspolitikai hátterét. Ennek megalapozása érdekében röviden áttekintjük azt is, hogy a regionális politika eszközrendszere a városrehabilitáció szempontjából hogyan változott.

Magyarországi városfejlesztési politika és városrehabilitáció?

A II. világháború utáni magyarországi városfejlesztési politika a nyugati és a szovjet mintákat egyaránt megjelenítő tervezési, rendezési és városépítési gyakorlatot jelentett (BOKOR P.-NÉ 2002). Az 1950-es évek első felétől azonban

¹ Jelen tanulmány a Tér- és Társadalom 2006. évi 1. tematikus számában, *A városrehabilitáció fejlesztéspolitikai háttere* címmel megjelent cikk rövidített és részben átdolgozott változata (BARÁTH G.–SZÉPVÖLGYI Á. 2006).

² MTA Regionális Kutatások Központja, Nyugat-magyarországi Tudományos Intézet, Középdunántúli Kutatócsoport; H-8000 Székesfehérvár, Budai út 9–11.

³ MTA Regionális Kutatások Központja, Nyugat-magyarországi Tudományos Intézet, Középdunántúli Kutatócsoport; H-8000 Székesfehérvár, Budai út 9–11.





egyre inkább a szovjet – központi irányítású – városrendezési iskola vált meghatározóvá (BOKOR P.-NÉ 2002; EKLER D.–HEGEDŰS J.–TOSICS I. 1980; SZIRMAI, G.–BARÁTH, G. 2005).

A központi hatalomtól függő tervezési, fejlesztési környezet korlátai az 1960-as évek gazdasági reformfolyamatai következtében kezdtek oldódni (ENYEDI, Gy.–SZIRMAI, G. 1992). Az 1968-as Új Gazdasági Mechanizmus, majd az 1970-es évek közepén jellemző további decentralizációs törekvések hatására rugalmasabbá vált a helyi tervezés, amelyet az 1971-ben elfogadott *Országos Településhálózat-fejlesztési Konceptió*, majd annak 1985-ben elfogadott módosítása⁴ tovább erősített (BLAIS, H.–SZESZLER, Zs. 2000; RECHNITZER J. 1998).

Ezen kezdeti évtizedek lényeges aspektusa a rendezési típusú, azaz a fizikai környezet alakítását, a területfelhasználás szabályozását célzó tervezés dominanciája. A 1980-as évektől azonban fokozatosan elkülönült egymástól a fejlesztési és rendezési típusú tervezés gyakorlata (FARAGÓ L. 2005).

A rendszerváltozás után alapvető módon átalakult a várostervezés és várospolitika. A korábbi központosított fejlesztési és tervezési eszközrendszer helyébe jelentős decentralizáció lépett. Ezen változások lényegesebb elemei a *helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény*, az *1996. évi területfejlesztésről és területrendezésről szóló XXI. törvény*, valamint a területfejlesztésről és területrendezésről szóló törvény alapján, 1998-ban elfogadott *Országos Területfejlesztési Konceptió*⁵ voltak. Továbbá a várostervezést, városfejlesztést illetően speciális, elsősorban a településfejlesztés egyes területeire (így például a területrendezésre, építésügyre) vonatkozó törvények is hoztak változást az 1990-es évtized végén.

Az EU gyakorlatához igazodó városfejlesztési programokkal és konkrét városrehabilitációs célkitűzésekkel a Nemzeti Fejlesztési Terv (NFT) programdokumentumaiban találkozhatunk először. A 2004–2006 közötti időszakra vonatkozó I. NFT specifikus, városfejlesztési, azon belül városrehabilitációhoz kapcsolódó fejlesztési célkitűzései a dokumentum *Regionális Fejlesztési Operatív Programja* keretében (RFOP) fogalmazódtak meg. A Program térségi in-frastruktúra és települési környezet fejlesztése prioritásán belül találjuk a magyarországi fejlesztéspolitikai gyakorlat első átfogó városrehabilitációs intézkedését, *Városi területek rehabilitációja* címmel.

Az intézkedés a hátrányos helyzetű területek (leromlott fizikai környezetű, leromlott közterületekkel bíró, környezetszennyezés által sújtott területek, amelyek esetében sokszor a szociális problémák és a rossz közbiztonság is gondot jelent) megújítását célozza az URBAN közösségi kezdeményezés mintájára.

Napjaink városfejlesztési és tervezési gyakorlatának egyik legfontosabb szegmensét és átfogó keretét az *Országos Fejlesztéspolitikai Konceptió* (OFK) képezi. A 2007–2013 közötti tervezési időszak másik fontos programdokumentuma

⁴ OGY 12/1980–85. számú határozata

⁵ OGY 35/1998. (III. 20.) számú határozata az Országos Területfejlesztési Konceptióról





az *Országos Területfejlesztési Konceptió* (OTK), amelynek megállapításai számos vonatkozásban kapcsolódnak a városrehabilitáció szempontrendszeréhez.

A dokumentum az országos területi célokon belül a Versenyképességi pólusok és városhálózati kapcsolatrendszer fejlesztése célkitűzés keretében fogalmaz meg a városfejlesztéshez és az épített környezet megújításához, rehabilitációjához szorosan kapcsolódó szempontokat (OTK 2005, 39–40). Emellett a külső és belső perifériák felzárkóztatása esetén is kiemelten kezeli a városfejlesztés szempontjait, mint lehetséges kitörési pontokat. Az országos jelentőségű integrált fejlesztési térségek és tématerületek keretében elsősorban a kulturális örökség védelméhez, az egyházi, műemléki, régészeti és a helyi védettségű épített örökségi értékek integrált védelméhez kapcsolódó szempontok jelennek meg a dokumentumban. Végül a városfejlesztés tágan értelmezett szempontjai a szakpolitikák számára megfogalmazott területi prioritások keretében – elsősorban a lakáspolitikához kapcsolódóan – is megjelennek (OTK 2005, 82–83).

A városrehabilitáció az EU kohéziós politikájában

Az Európai Unió nem rendelkezik formális hatáskörrel a városfejlesztéssel, illetve ezen belül a városrehabilitációval kapcsolatban. Ennek ellenére a kérdéskör a kohéziós politikában egyre markánsabban megjelenik. A kapcsolódó dokumentumok négy fő szakpolitikai célt fogalmaznak meg. Ezek a gazdasági teljesítmény és a foglalkoztatás növelése, a társadalmi kirekesztés csökkentése és a városok megújítása, a fenntartható városi környezet kialakítása, illetve helyi kormányzás szerepének erősítése. A második és harmadik cél egyértelmű hatással van a városrehabilitációt érintő tevékenységekre.

Az Európai Közösség 1990-ben fogadta el az első olyan dokumentumot (*Green Paper on Urban Development*), amely a városi gazdasági, társadalmi és környezeti problémák egységes kezelésére hívta fel a figyelmet. Az ebben megfogalmazott célok megjelentek az 1989–1993 közötti első városfejlesztési akciókban, az Urban Pilot Projects megvalósításában, amelyek eredményei alapján 1994–1999 között zajlott a kifejezetten városfejlesztési célú URBAN I. program.

A jelenlegi fejlesztéspolitikai irányokat meghatározó, további fontos dokumentum az Európai Bizottság 1997-es közleménye, a „*Towards an Urban Agenda in the European Union*” címmel, amely egységes elképzeléseket fogalmaz meg a városi térségek fejlesztésére. Szintén lényeges, hogy az 1998–2002 közötti 5. Keretprogram „Holnap városa” elképzelése⁶, illetve az 1998-ban

⁶ A Holnap Városa és a Kulturális Örökség program a városrehabilitáció kérdésköréhez kapcsolódva foglalkozott a fenntartható építés kérdéseivel. Számos projekt fontos előrelépést jelentett a fenntartható építési és felújítási eljárások Európában való meghonosításában és előmozdításában. A PRESCO projekt az Európai Fenntartható Építési iránymutatókat igyekezett meghatározni, a CRISP pedig összehangolt kritériumokat és





megfogalmazott „Sustainable urban development in the European Union: a framework for action” című bizottsági közlemény (amelynek célja a kohéziós politika városérzékenyebbé tétele). Az 1999-ben elfogadott *Európai Területfejlesztési Perspektíva* (ESDP) is érinti a rehabilitáció kérdéseit. A dokumentum szerint öt tényező különös fontossággal bír a városok fenntartható fejlődése szempontjából. Ezek a városok fizikai terjeszkedésének kézben tartása, a különféle funkciók elérése minden társadalmi csoport számára, a városi ökorendszerrel való ésszerű és forrástakarékos gazdálkodás, jobb elérhetőség biztosítása környezetbarát közlekedési formákkal, és a természeti és kulturális örökség megőrzése és fejlesztése. Ehhez kapcsolódik még az elhanyagolt területek és lepusztult ipari telepek helyrehozatala, valamint az olcsó, jó minőségű lakások kiegyensúlyozott biztosítása is.

A fenti tapasztalatoknak és javaslatoknak a 2000–2006 közötti időszakban történő érvényesülését az *URBAN II. program*⁷ biztosította. A program szerint „a zöldterületek fejlesztése helyett a lepusztult ipari területek („barnamezős területek”) rehabilitálásának kell prioritást adni”⁸. Ennek megfelelően támogatja „a barnamezős területek vegyes területhasználatú és környezetbarát helyreállítását, amely csökkenti a zöldmezős fejlesztés és a városterjeszkedés iránti sürgető igényt”.

A kohéziós politika városfejlesztési irányainak kialakításával foglalkozik a 2002-ben közzétett „*Cities for Cohesion – The Urban dimension of European Policy*” szakértői jelentés. A dokumentumban a munkanélküliség, a társadalmi kirekesztés, a városrehabilitáció, a biztonság, illetve a környezeti degradáció mellett új kihívásként megjelenik a zöldterületek és közösségi terek hiánya, a szegregáció csökkentésének igénye, illetve a komplex rehabilitáció szükségessége.

A 2006 utáni kohéziós politika várostervezési és városfejlesztési céljainak megfogalmazásához további adalékokat nyújt az *URBAN I.* 2003-ban elkészült ex-post értékelése (*Ex-Post...* 2003). Eszerint a városfejlesztés sikerének tényezői a következők: programok kombinálása más fejlesztési programokkal, projektek közötti szinergia, helyi közösségek aktív részvétele.

mutatókat dolgozott ki az építési projektek fenntarthatóságának mérésére, különösen a városi épített környezeten belül. A SUREUKO Európában a háború után épített lakások fenntartható helyreállításával foglalkozott, és célja volt gyakorlati kezelési eszközöket adni a fenntartható fejlesztés és a lakók részvételének a folyamatban történő integrálására.

⁷ COM (2000) 1100 – Communication from the Commission to the member States of 8.4.00; laying down guidelines for a Community Initiative concerning economic and social regeneration of cities and of neighbourhoods in crisis in order to promote sustainable urban development – URBAN II.

⁸ Ennek figyelembevételével az URBAN által támogatott projektek mintegy egyötöde a történelmi belvárosok problémáinak megoldását szolgálja, közel fele az ezt körülvevő belvárosi területeket érinti, míg egyharmada a városok és agglomerációk periferiáin lévő városrészek megújítását célozza.





Fejlesztési irányok 2007-től

A 2006-ot követő kohéziós politika fő irányait előrevetítő Lisszaboni, Nizzai és Göteborgi Csúcstalálkozók, valamint a 3. Kohéziós Jelentés iránymutatásai, továbbá a korábban részletezett városfejlesztési elképzelések és javaslatok alapján összesítettük azokat a feladatokat, amelyek a következő költségvetési időszakban a kohéziós politika városrehabilitációs célokat is érintő sarokpontjai lehetnek. Ezek közé tartozik a szegénység kezelése és a társadalmi befogadás, a fenntartható megújítás, a partnerség több szempontú fejlesztése, valamint az új tervezési-fejlesztési megközelítés.

A foglalkoztatás, a szegénység kezelése és a társadalmi befogadás esetében a megoldandó feladatok közé tartozik a szociális infrastruktúra fejlesztése (fiatalok számára beilleszkedés, idősök számára szociális ellátás). Ez a komplex városrehabilitáció egyik sarokpontja lehet a következő hét évben.

A fenntartható megújítás feladatkörébe tartozik a környezetfejlesztés (elsősorban a barnamezős beruházások preferálása a zöld helyett), a közösségi terek és szolgáltatások megújítása, a városi közlekedés modernizációja, a természeti és kulturális örökség védelme, illetve a fizikai városrehabilitációs programok megvalósítása.

Végül *a tervezési-fejlesztési megközelítés változása* nem jelent mást, mint a városi célok mainál jobb érvényesítését a területi politikában (a városfejlesztés és a régiófejlesztés viszonyának ártértelezése), a területileg integrált városrész- város-régió stratégiák kidolgozását, és a támogatott területek kiválasztásának rugalmasabbá válását (párhuzamosan a támogatott tevékenységek körének helyi igényekhez igazításával).

A 2006 utáni fejlesztési célok elérését segítheti a már sikeresen megvalósított projektek ismerete, vagyis a jó gyakorlatok átvétele. Ezek eredményei alapján megfogalmazható néhány olyan alapelv, amely a későbbi projektek sikeres megvalósítását segíthetik. Ezek közé sorolható, hogy a városrehabilitációban érintett sokféle szereplő együttműködése pontosan tisztázott szervezeti keretek között történjen, valamint formális és informális módszerekkel biztosított legyen a lakosság aktív részvétele. Lényeges továbbá, hogy a városi lakókörnyezet állapotának javulása mellett a lakók közötti kapcsolatok erősödjének. A már megvalósult programok tanulsága az is, hogy csak a problémák integrált megoldása vezethet sikerhez, az egyes részproblémák (pl.: fizikai rehabilitáció, vagy egyes szociális problémák kezelése) felszámolása nem.

A leírt célok megvalósulása több egyéb tényezőtől is függ, amelyek erősítik a komplex szemléletmód előtérbe kerülését. Ezt jelzi, hogy a rehabilitáció egyik fontos elemének tekinthető lakásépítés önmagában a Strukturális Alapokból nem finanszírozható tevékenység, bizonyos lakásépítési tevékenységek azonban társfinanszírozásban bevonhatók. Lényeges az is, hogy e tevékenységek is csak akkor támogathatók, ha a célterületre vonatkozó valamely





hosszú távú integrált újrakezlesztési terv keretében valósulnak meg (*Kohéziós politika és városok...* 2005). További fontos szempont, hogy a fejlesztéseknek az új gazdasági tevékenység alapjainak megteremtésére, vagy a célterület általános környezetminőségének javítására kell koncentrálniuk.

A Strukturális Alapok forrásai mellett a városrehabilitációs projektek megvalósításában 2007-től is komoly szerepe lehet az Európai Beruházási Bank (EIB), az Európa Tanács Fejlesztési Bankja (CEB) és az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank (EBRD) hiteleinek. Az EIB és a CEB egyik, a városrehabilitációhoz kapcsolódó hitelezési területe a szociális lakásépítés. Ezt a 2004-ben csatlakozott tagországok esetében kiemelten támogatják.

A támogatáspolitikai mellett a városrehabilitációs célok megvalósulását segíthetik a Kutatási Keretprogram támogatásával megvalósuló kutatások is. Szerepük különösen nagy lehet a városközpontok, városnegyedek megújításának, szennyezett és barnamezős területek rehabilitációjának illetve az integrált területkezelési és közlekedési tervezés megalapozásában.

Végül éppen a már befejezett kutatási projektek mutattak rá, hogy a rehabilitáció eszköz lehet arra is, hogy a gazdasági, társadalmi, kulturális, környezeti, közlekedési, illetve közbiztonsági szempontokat egyesítve hozzájáruljon a hátrányos helyzetű, a városhálózat periferiáján elhelyezkedő városok fejlesztéséhez, felzárkóztatásához.

Összegzés

A bevezetésben megfogalmazott céloknak megfelelően a szerzők arra vállalkoztak, hogy áttekintsék a hazai városrehabilitáció fejlesztéspolitikai hátterét, valamint az Európai Unió kohéziós politikájának kapcsolódó szempontjait. Mindezt azzal a céllal, hogy a következő időszakban megvalósuló fejlesztések szakmapolitikai megalapozottságát növeljék. Ehhez kapcsolódóan a legfontosabb szempontok a következők:

A városrehabilitáció beépülése a magyarországi városfejlesztési politikába egymástól jól elkülöníthető fejlesztési szakaszokban történt meg. Az 1980-as évek végéig a centralizált tervezés ezt a tevékenységet nem kezelte központi célként, a rehabilitáció nem volt a városfejlesztési politika integráns része. A második fejlődési szakaszban, a rendszerváltást követő évtizedben jött létre az a területfejlesztési eszközrendszer, amely a helyi igényeken alapuló, stratégiai szemléletű városrehabilitáció feltételeit megteremtette.

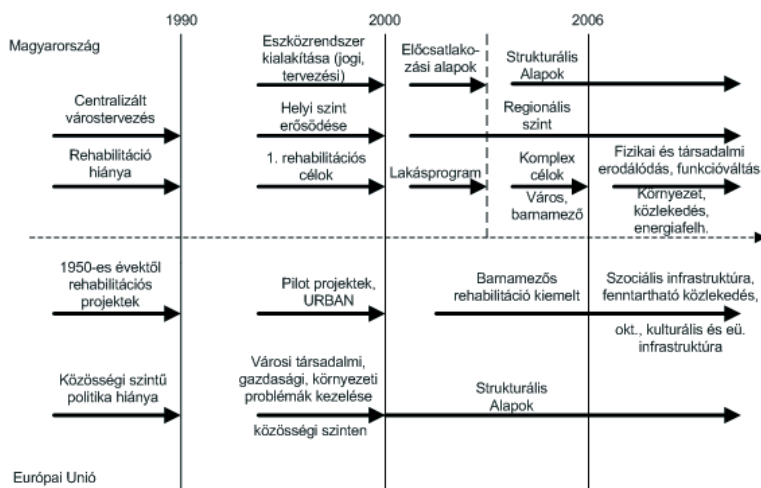
Az újonnan kialakított eszközrendszer által biztosított lehetőségeket kihasználva az elmúlt öt évben fogalmazódtak meg és épültek be az országos, illetve regionális szintű programozásba olyan fejlesztési célok, amelyek kifejezetten a városrehabilitációt támogatják. Ehhez a kiépülő eszközrendszer mellett az alulról jövő fejlesztési igények megfogalmazása is hozzájárult.





Az Európai Unió kohéziós politikája a második fejlődési szakasszal egyidőben fordult a városfejlesztési, ezen belül is hangsúlyosan a városrehabilitációs célok megvalósítása felé. Meg kell jegyeznünk, hogy Magyarországgal ellentétben a nyugat-európai országokban már az 1950-es évektől fontos volt a városok megújítása (EGEDY T.–KOVÁCS Z. 2003), de közösségi szinten ez az 1990-es évek elejéig nem jelent meg. Igazi előrelépést az 1994–1999. közötti költségvetési időszak jelentett, amikor az első konkrét, közösségi támogatással megvalósuló rehabilitációs intézkedések megtörténtek. A 2000–2006. közötti időszakban az ide kapcsolódó fejlesztések szerepe tovább erősödött és a városrehabilitáció egyes területei a következő hét évben is kiemelt városfejlesztési szempontként jelennek meg. A leírt fejlődési folyamat során a városrehabilitáció eszközrendszere, a megvalósítás területi szintje és a fejlesztési célok is módosultak. Ezt a fejlődési folyamatot összegzi az 1. ábra.

Végül fontosnak tartjuk kiemelni azokat a fejlesztéspolitikai alapelveket, amelyek a magyarországi városrehabilitáció lehetőségeit a következő időszakban meghatározzák. Ezek közül lényeges az alulról jövő, a települések szerepét felértékelő kezdeményezések egyértelmű támogatása, a komplex megközelítésmód előtérbe helyezése, valamint a hazai és a közösségi eszközrendszer összehangolása. További fontos szempont a jó gyakorlatok hatékony átvétele, a szociális elemek szerepének erősítése (pl.: szegénység kezelése, társadalmi befogadás), az integrált városrész-város stratégiák kidolgozása, az érintett szereplők együttműködését segítő szervezeti keretek kidolgozása, valamint a lakosság aktív részvételének biztosítása. Mindezek együttes figyelembevétele biztosíthatja a városrehabilitációs projektek sikerét.



1. ábra A városrehabilitáció eszközrendszerének és fejlesztési céljainak változása
Forrás: saját szerkesztés





IRODALOM

- BARÁTH G.–SZÉPVÖLGYI Á. 2006: A városrehabilitáció fejlesztéspolitikai háttere. In: TÉT 1. sz. pp. 21–36.
- BLAIS, H.–SZESZLER, Zs. 2000: Városok Magyarországon, avagy az urbanisztika változása. <http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/accueil/bibliographies/hongrie/hongrois/hongrois.PDF>
- BOKOR PÁLNÉ 2002: Településfejlesztés-, irányítás. www.bkae.hu/download/urbanizacio3.doc
- Cities for cohesion – The urban dimension of European policy, 2002. www.citiesforcohesion.org
- CSORBA Z. 2004: A településrehabilitáció és a parkolás iránti igény. In: Falu – Város – Régió, 2004. évi 6. sz. pp. 31–33.
- EGEDY T.–KOVÁCS Z. 2003: A városrehabilitáció néhány elméleti kérdése. In: Falu – Város – Régió, 2003. évi 4. sz. pp. 10–16.
- EKLER D.–HEGEDŰS J.–TOSICS I. 1980: A városépítés alkalmazott társadalmi-gazdasági modelljének elméleti és módszertani kérdései. BUVÁTI, Budapest.
- ENYEDI, Gy.–SZIRMAI, G. 1992: Budapest – A Central European Capital. Belhaven Press, London, World Cities series.
- Európai Területfejlesztési Perspektíva. Luxemburg: Office for Official Publications of the European Communities, 1999.
- Ex-Post Evaluation Urban Community Initiative (1994–1999). Final Report, August 2003, GHK Brussels.
- FARAGÓ L. 2005: A jövőalkotás társadalom-technikája. A közösségi tervezés elmélete. Dialóg Campus Kiadó. Budapest–Pécs. 240 p.
- Kohéziós politika és városok: a városok hozzájárulása a régiók növekedéséhez és foglalkoztatási helyzetéhez. Európai Községek Bizottsága, Brüsszel, 2005.
- Országos Fejlesztéspolitikai Konceptió 1. kötet. – A jövőépítés alapjai. Kiindulópontok Magyarországi fejlesztéspolitikájához. Társadalmi vitára bocsátott anyag, 2005.
- Országos Fejlesztéspolitikai Konceptió 2. kötet. – Célok és eszközök a sikeres Magyarorszáért. Magyarország Fejlesztéspolitikai teendői. Társadalmi vitára bocsátott anyag, 2005.
- Országos Területfejlesztési Konceptió. Országos Területfejlesztési Hivatal Budapest. 2005. október.
- RECHNITZER J. 1998: Területi stratégiák. Dialóg Campus Kiadó, Budapest–Pécs. 348 p.
- Regionális Fejlesztés Operatív Program Programkiegészítő Dokumentum 2004–2006. Magyar Terület- és Regionális Fejlesztési Hivatal. 2004. június 25.
- Sustainable Urban Development in the European Union: a framework for action. Communication from the Commission to the Council, the European Parliament, the Economic and Social Committee and the Committee of the Regions, Brussels, 1998.
- SZIRMAI, G.–BARÁTH, G. 2005: Global urban development in Budapest and the role of architecture. In: BARTA, Gy.–FEKETE, É.G.–SZÖRÉNYINÉ, K.I.–TIMÁR J. (szerk.) Hungarian Spaces and Places: Patterns of Transition. CRS HAS, Pécs. pp. 434–449.
- Towards an urban agenda in the European Union – Communication from the Commission Brussels, 06.05.1997 (COM(97)197)





Ötletek és javaslatok a városrehabilitáció folyamatának menedzseléséhez

EGEDY TAMÁS¹

Bevezetés

Az elmúlt években a városkutatók, tervezők, közgazdászok és politikusok figyelve egyre inkább a lakónegyedekre irányult, hiszen felismerték, hogy az emberek mindennapi életét befolyásoló gazdasági, lakás- és munkaerőpiaci trendek nagyon jól vizsgálhatók ezen a szinten. Ezzel párhuzamosan mind hangsúlyosabban jelentkezik a városrészek és lakónegyedek felújításának kérdése is. Bár az egyes lakónegyedek jelentősen különbözhetnek egymástól, az alapvető problémák általában mindenhol hasonlóak és jól körvonalazhatók. A városrehabilitációs projektek megvalósítása azonban mégsem egyszerű feladat és számtalan veszélyt hordozhat magában: túlzott bürokratizálódás, a spontánitás elvesztése, túl merev koordinációs rendszer elfogadása, lehetséges konfliktusok a résztvevők között az eltérő feladatok, érdekek és célok következtében. E nehézségek elkerülésére a városrészek menedzselésében és felújításában azok az integrált, kölcsönös együttműködésen alapuló projektek lehetnek sikeresek, amelyek körültekintő tervezést és kivitelezést igényelnek. A városrehabilitáció külföldi és hazai tapasztalataira támaszkodó tanulmányunkban olyan ötletekkel és javaslatokkal próbáljuk segíteni a rehabilitációval foglalkozó szakemberek munkáját, amelyek hozzájárulhatnak a városfelújítási folyamat sikeréhez.

Mit tegyünk a felújítási folyamat megkezdése előtt?

A rehabilitációban a lakónegyedet *szélesebb kontextusban*, azaz tágabb társadalmi-gazdasági és települési környezetében helyezzük el és értelmezzük, hiszen a problémák, s így a megoldások is nagyban függenek ezektől. A döntéshozók a lakónegyedekkel kapcsolatban gyakran csak feltételezésekből indulnak ki, ezért nélkülözhetetlen, hogy a felújítási folyamatok megkezdése előtt általános rálátással és ismeretekkel rendelkezünk a megújítandó lakónegyedről, ismerjük jellegzetességeit és működését, valamint feltárjuk és megértjük a helyi társadalmban végbemenő folyamatokat. Csak így lehetséges a partnerség kialakítása, a beruházás költségeinek előteremtése és a hatékonyság biztosítása.

¹ MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, H-1112 Budapest, Budaörsi út 45.





A rehabilitáció megkezdése előtt feltétlenül ki kell dolgoznunk a terület gazdasági, társadalmi és fizikai környezeti megújítására vonatkozó stratégiát, valamint *világos és érthető célokat* kell megfogalmaznunk. Ennek során sikeresen alkalmazhatjuk a „*Gondolkozzunk globálisan és cselekedjünk lokálisan!*” elvet: a kezdeményezéseket mindig az adott lakónegyed helyi viszonyainak megfelelően alakítsuk ki, vagy az átvett projektet a helyi viszonyokra szabjuk és a megvalósítás során újra és újra adjunk lendületet a folyamatnak. Problémaként értékelhetjük hazánkban, hogy a fizikai rehabilitáció, a városszerkezeti és építészeti megoldások jelentőségét gyakran túlbecsülik és – mind az emberek mindennapjaira gyakorolt hatásait, mind a problémák megoldásának sikerét illetően – túlzóak a velük kapcsolatos várakozások. Ha a projekt nem egészül ki egy *erős (kollektív és egyéni) szociális programmal*, az életminőség javítását célzó kezdeményezés elbukhat (HOLT-JENSEN, A.–MORRISON, N. 2000).

A projektek kulcskérdése a finanszírozás, a felújítási folyamat költségeinek előteremtése. A gazdasági lehetőségek sorsdöntőek lehetnek a kezdeményezések sikeres megvalósításában. A tapasztalatok mégis azt mutatják, hogy a szakembereknek általában kevés elképzelésük van a rehabilitáció tényleges költségeiről. A *társadalmi-gazdasági potenciálok és források feltárása* nagyban hozzájárulhat a rehabilitáció sikeréhez. Jobb esetben ez több forrásból is történhet, a felújítási folyamat előtt tehát próbáljuk meg felderíteni és akkumulálni ezeket a forrásokat. Lényeges annak az ismerete, hogy a projektek számára milyen *pályázati úton elnyerhető pénzügyi támogatások* léteznek. Érdemes azt is figyelembe venni a rehabilitáció során, hogy a pénz mennyiben képes hozzáadott értéket termelni a bevont partnerek számára.

Fontos megvizsgálni a magánszektor bevonásának lehetőségeit is, hiszen a helyi vállalkozások és társaságok ugyancsak finanszírozhatják a regenerációt, támogatva a helyi önkormányzatokat. A versenyhelyzet biztosítása egyébként is javítja a lakáspiaci beruházások és szolgáltatások minőségét, s csökkentheti a rehabilitáció költségeit. Akadályt jelenthet viszont a helyi lakosság anyagi forrásainak és hozzájárulásának korlátozottsága, amely lassíthatja a projekt végrehajtását.

A rehabilitáció sikerének másik kulcskérdése, hogy sikerül-e összeállítani egy *új, multidiszciplináris (sokoldalú) csapatot*, amely új eljárásokat, munkakapcsolatokat és módszereket fejleszt ki a rehabilitáció sikere érdekében, tervezi, irányítja és koordinálja a folyamatot. A rehabilitációs team a lehető legszélesebb alapokon nyugalomra: a döntéshozók, elméleti és gyakorlati szakemberek, beruházók és a helyi lakosság is képviseltetve legyenek benne. A lakosságon és az intézményeken kívül a „harmadik oldalt” is érdemes bevonni a kezdeményezésbe, mert semlegességük és elkötelezettségük jó alapot teremthet az érdekek összehangolására. A helyi politikusok bevonása és elkötelezettségük hosszú távú megtartása ugyancsak döntő tényező. A munkacsoport azonban





csak akkor lesz hatékony, ha a szerepeket és a felelősségi köröket tisztázzák és megosztják, megfelelően működik a partnerek közötti koordináció, és szem előtt tartják a rugalmasság jelentőségét a folyamatban (HOLT-JENSEN, A.–HENU, E.–KÄHRIK, A.–LIIS, R. 2004).

A szociális fragmentáltság gyengíti a lakosság helyi kötődését és az egyik legfontosabb probléma a lakónegyedre érintő beavatkozások tervezése és kivitelezése során. Emellett az intézményi háttér szétagoltsága is felelős a szervezési és kivitelezési nehézségekért. Tényként állapítható meg, hogy az eddigi hagyományos hozzáállással és eszköztárral a lakónegyedekben megjelenő problémák kezelése kevésbé hatékony és sikeres, ezért az intézményeknek és a lakónegyedeknek új eljárásokat és munkamódszereket kell megismerniük és alkalmazniuk a rehabilitációban.

Fontos lépések és teendők a felújítási folyamat során

A lakónegyedek a városon belüli elhelyezkedésük, népességszámuk, tulajdonviszonyaik, a lakásállományuk minősége és a társadalmi kirekesztés formái stb. alapján rendkívül összetettek és sokfélék lehetnek. Éppen ezért a városrehabilitációs kezdeményezések ugyanolyan formában és szerkezetben történő átvétele egy másik területen általában nem megfelelő módszer a lakónegyedek állapotának javítására. Ami lehetséges és néha egyszerű az egyik városban vagy lakónegyedben, az gyakran megvalósíthatatlan a másokban. Ennek magyarázata a strukturális, intézményi, gazdasági és kulturális háttér különbségeiben, valamint az eltérő szabályokban, rendelkezésekben keresendő. Amikor egy problémát igyekszünk megoldani, a lehetséges megoldások szélesebb skáláját kell ismernünk. Még ha a kezdeményezések nem is adaptálhatók, a helyi körülményekhez bizonyos mértékig illeszkedő elemek egyértelműen átvehetők.

Általában elmondhatjuk, hogy a rehabilitációs munkamódszerek, a városfelújítás intézményi háttere és a gondolkodásmód jobban adaptálhatók, mint maguk a teljes városfelújítási modellek. Célravezetőbb a különböző projektek tapasztalatait felhasználva és integrálva egy új, saját modell felépítése. Ebből a szempontból rendkívüli jelentőséggel bírnak a kísérleti (pilot) projektek és a modelltesztelés alkalmazása a kijelölt akcióterületeken. A problémák megközelítése és kezelése ugyanis változhat, ha jobban megismerjük a máshol már kipróbált megoldásokat. Emellett ezek a pilot projektek nemcsak a gyakorlati szakemberek hozzáállásában, de az átvett új és innovatív megoldások hatásában és a folyamatba bevont helyi szereplők (lakosok, civil szervezetek és közszereplők) attitűdjében is pozitív változásokat eredményezhetnek.

Egy városrész, lakónegyed felújítása során szükséges az ágazatok (szektorok) közötti együttműködés megteremtése és a lakónegyedben rejtőző – nemcsak





anyagi – erőforrások felhalmozása és kiaknázása, illetve a lakónegyed szintjén működő non-profit „harmadik szektor” bevonása a rehabilitációs folyamatba. Egyik legfontosabb lépés *a humán erőforrások és tartalékok mozgósítása*: a regeneráció során a kezdeményezés hosszú távú fenntarthatósága érdekében nagy figyelmet kell fordítanunk a pozitív és konstruktív lakossági részvétel megteremtésére, hiszen a helyi tudásbázis alkalmazása nagyban segítheti a felújítási folyamatot. A helyi lakosság erőforrásainak mobilizálására és az önbecsülés növelésére az egyik legjobb módszer a bizalom és a helyi felelősségtudat erősítése. Ehhez *aktívan jelen kell lennünk a helyszínen*, a kivitelezésért felelős társaságot és a projekt eredményeit a helyszínen „láthatóvá” és mindenki számára elérhetővé kell tennünk.

Bizalomépítő lépésekre és programokra is szükség van, amiben segítségünkre lehet a *lakossági konzultáció* és az *információáramlás* körültekintő biztosítása. Nem feledkezhetünk meg azonban arról, hogy a bizalom, a helyi kötődés kialakítása és a lakosság mobilizálása időigényes folyamat. A társadalmi erőforrások előhívása és kihasználása elősegítheti a terület szociális rehabilitációját, a képzési programokkal és trainingekkel pedig hosszú távon hozzájárulhatunk a kapacitások és kompetenciák javulásához (EGEDY T. 2005).

Az elégedetlenség vagy éppenséggel az elégedettség szintje és jellege lakónegyedenként jelentősen változhat. Ez rámutat a helyi konzultációk jelentőségére a projekt megkezdése előtt és végig a kivitelezés során. Egyrészt rendelkezésre áll a helyi rehabilitációs szakértők hatalmas kapacitása és befolyása, akik már évek óta – gyakran együtt – dolgoznak a lakónegyedben, információik vannak a készülő regenerációs tervekről, alapos ismeretekkel rendelkeznek a területről és elkötelezettek a terület helyzetének javításában. Másrészt ott vannak a helyszínen tevékenykedő helyi partnerek, akik a projekt menedzsmentje felé üzeneteket közvetíthetnek, de talán ennél is fontosabb, hogy olyan speciális dolgokat is megláthatnak, amelyek könnyedén kivitelezhetők a környezet javítása érdekében.

A pozitív irányú fejlődéshez és a negatív tendenciák megszüntetéséhez természetesen szükség van olyan *kulcsszemélyekre* is, akik bizonyos fokú szervezőképességgel rendelkeznek a helyi társadalomban. Az aktuális projektről szóló információ terjesztése a lakosság körében, a helyi lakosság bevonása a lakónegyed fejlesztésébe és a döntéshozatalba, a motiváció és a bizalom megteremtése, a terület további felújításának megszervezése olyan fontos lépések, amelyek *bárhol és bármelyik projektben átvehetők és alkalmazhatók*.

Ne feledjük, hogy a felújítási projekt nem ér véget annak „hivatalos” lezárásával. Gyakran megfeledezünk a lakónegyedben beindított folyamatok jövőbeli működésének biztosításáról és az elért eredmények fenntartásáról. Éppen ezért már a tervezés folyamán térjünk ki a folyamat projektzárás utáni menedzselésének és fenntartásának, illetve ezek finanszírozásának a kérdéseire!





Összefoglalás

A városrészek épített környezete a városrehabilitáció által folyamatosan átalakul és jelentős változásokon megy keresztül: egyre esztétikusabbá, lakhatóbbá és élhetőbbé válik. Egyúttal az ott élők életminősége is javul és a társadalmi-gazdasági környezetben is pozitív irányú változások következnek be. Az elmúlt években a nyugat-európai tapasztalat alapján azonban egyértelműen bebizonyosodott, hogy egy városrész kizárólag fizikai környezetének felújítása nem feltétlenül jár együtt a terület felértékelődésével és felemelkedésével. Igazi sikereket a társadalmi, gazdasági és fizikai rehabilitáció együttes, integrált alkalmazása hozhat. Napjainkra a döntéshozók felismerték a városfelújítási folyamatok jelentőségét és remélhetőleg a közeljövőben további lépéseket tesznek a lakónegyedek helyzetének javítására, hiszen a városrehabilitáció eddigi eredményei kétségtelenül pozitív visszhangra találtak a szakemberek és a lakosság körében.

IRODALOM

- EGEDY T. (szerk.) 2005: Városrehabilitáció és társadalom – MTA FKI, Budapest, 305 p.
- HOLT-JENSEN, A.–MORRISON, N. (szerk.) 2000: NEHOM: Neighbourhood Housing Models – Special issue on Social exclusions and community initiatives. *GeoJournal*, Vol 51., 4., Kluwer Academic Publishers; Dordrecht, Boston, London. pp. 277–363.
- HOLT-JENSEN, A.–HENU, E.–KÄHRIK, A.–LIAS, R. (szerk.) 2004: New Ideas for Neighbourhoods in Europe – Handbook, Bergen–Tallinn, TUT Press, Bergen, 330 p.







A városrehabilitáció fő színterei – egy megvalósult projekt bemutatása

KONDOR ATTILA CSABA¹

A rehabilitáció városon belüli színterei

A városrehabilitáció fogalmán általában a leromlott műszaki-fizikai állapotú városrészek felújítását értjük, de a kifejezés jelentése folyamatosan változik, illetve bővül (EGEDY T.–KOVÁCS Z. 2005). Napjainkra természetessé vált, hogy a városrehabilitációs elképzelések és projektek nemcsak az épületállomány megújítására, a városszerkezet átalakítására koncentrálnak (amelyet gyakrabban rekonstrukciónak neveznek), hanem azokban egyre hangsúlyosabb szerepet kapnak a társadalmi, környezeti, valamint az életminőséggel kapcsolatos kérdések is. A második világháború után a rehabilitációhoz tartozó tevékenységek eleinte egyértelműen a belvárosi terekre összpontosítottak, viszont az utóbbi évtizedben a térbeli spektrum szélesedett, átfogó koncepciók jelentek meg a lakótelepek, a közterek, valamint a nagyvárosi „barnaövezetek” (pl. az alulhasznosított és korszerűtlenül működő vagy elhagyott hatalmas ipartelepek) átalakítására is.

A Budapest és Lipcse fejlődési sajátosságaival foglalkozó tanulmányok rávilágítottak arra, hogy a rendszerváltozás óta eltelt másfél évtizedben mindkét városban jelentős változások mentek végbe a városfelújítás terén. Az 1980 után megjelent városrehabilitációs elképzelések még egyértelműen a belvárosokra koncentráltak (így pl. 1984-ben a Budapesti Városépítési Tervező Vállalat által készített budapesti rehabilitációs koncepció is), majd az 1990-es évektől a város-megújítás színterei megsokasodtak. Napjainkban a városrehabilitáció – földrajzi értelemben – négy fő városszerkezeti egységet érint: a belvárost, a lakótelepeket, az egykori ipari negyedeket (barnaövezetek vagy „rozsdáövezetek”), valamint a zöldterületeket (közterek, parkok stb.) (1. táblázat).

A rehabilitációs tevékenység alapvető keretfeltételei az egyes célterületek szerint különböznek. Az évtizedek óta leginkább szem előtt lévő *belvárosi rehabilitáció* elsősorban az általában 80–120 éves, elavult műszaki-fizikai épületállománnyal jellemezhető belső kerületeket érinti. A belváros átfogó, integrált megújítása hatalmas költségvonzattal jár, ezért a civil szervezetek, illetve a lakosság részvételének csak minimális lehetőségei vannak (elsősorban épület-szépítés, műemlékvédelem). Az állam az igazságtalan forráselosztás

¹ MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, H-1112 Budapest, Budaörsi út 45.





1. táblázat A városrehabilitáció elsődleges szinterei

Rehabilitáció szintere	Terület mérete, jellege	Rehabilitáció költségigénye	Prioritás változása	Elsődleges források	Társadalmi érdekelt-ség	Civilek, lakosság bevonása	Eddigi megvalósulás
Belváros	nagy; több kerületre kiterjedő, koncentrált	nagyon magas	napjainkban is elsődleges fontosságú	állam, önkormányzat, EU (pl. URBAN-program)	mindenki érdekelt a változtatásban	kis mértékben lehetséges	Budapest: töredékes Lipcse: jelentős
Lakótelep	kisebb; koncentrált	magas	egyre fontosabb	állam, önkormányzat, lakosság	az itt lakók érdekeltek a változtatásban	nagyobb lehetőségek	Budapest: egyáltalán nem jelentős Lipcse: jelentős
Barnaövezet	nagy; gyakran diffúz, övezetes, vonalas (pl.: vasút)	közepes	egyelőre kevésbé fontos	EU, gazdasági szereplők, állam, önkormányzat	kisebb csoportok érdekeltek a változtatásban	alig lehetséges	Budapest: nem jelentős Lipcse: részleges
Zöldövezet	nagy méret- és jellegbeli különbségek (játsszótérrel a nagyparkokig)	kisebb	egyre fontosabb	önkormányzat, lakosság, EU (közösségi kezdeményezések)	mindenki érdekelt a változtatásban	elsődleges fontosságú	Budapest: részleges Lipcse: jelentős

Forrás: saját szerkesztés

vádjának elkerülése végett nem fordít nagy költségvetési tételeket belváros-rehabilitációra, ezért ez a feladat elsősorban az önkormányzatokra hárul(na). Nagy lehetőséget jelentenek ezen a téren az Európai Unió közösségi kezdeményezései (pl. INTERREG, URBAN), amelyek – ha csak kisebb területeken is – komoly eredményekhez vezethetnek (bővebben erről az esettanulmányban szölok). A belvárosi rehabilitáció sikere elsődlegesen anyagi kérdés, ezért a bővebb állami forrásokhoz jutó Lipcse előrébb jár ezen a téren. Ugyanakkor jó munkaszervezéssel, a hatékonyság növelésével, és a gazdasági szereplők bevonásával már Budapesten is sikerült kisebb-nagyobb eredményt elérni. A nagy belvárosi rehabilitációs projektek egyre nagyobb hányada tartozik az úgynevezett szociális városrehabilitáció körébe. Ebben az esetben jórészt megőrződik a korábbi társadalmi struktúra, és – bár a kerület társadalmi összetétele a tehetősebb családok beköltözésével párhuzamosan javul – a dzsentrifikáció nem válik általánossá, más kerületrészek gettósodásának veszélye kisebb, mert az eredeti lakosságot csak ideiglenesen kell elköltöztetni a lakóhelyéről. A szociális városrehabilitáció során a korábbi problémák nem termelődnek újra más kerületekben, így a belváros rehabilitációjának ez az egyik leghatékonyabb módja.





Napjaink egyre sürgetőbb feladata a *lakótelep-rehabilitáció* (EGEDY T. 2005). A szocialista időszakban létrejött panelépületek vannak a legkritikusabb helyzetben, ugyanis nagyon gyorsan romlik az állapotuk. A lakótelepek felújítása nagy forrásigényű állami feladat. Költségcsökkentő tényezőként jelentkezik az, hogy a lakótelepek épületállománya egységesen kezelhető, a renoválási munkákhoz elegendő szabad terület áll rendelkezésre. Emellett fontos a lakosság részvétele is, ugyanis nagy laksűrűségű területről van szó, ahol fajlagosan kisebb az egy lakásra jutó rehabilitációs költség, ezért a társasházi gyakorlatban ismert „felújítási alapok” megfelelően hasznosulni tudnak. Fontos a civil szervezetek részvétele is, mert tanácsaikkal, ötleteikkel pénzforráshoz segíthetik a házközösségeket (pl. felújítási pályázatok esetén), emellett a lakótelepek általános szépítésében, karbantartásában fontos részt vállalhatnak, és mindezen tevékenységekhez pályázati forrásokhoz juthatnak. Meg kell említenünk azt a tényt, hogy Lipcsében a lakótelep-rehabilitáció napjainkra rendkívül előrehaladt, de a lakótelepek társadalmi helyzete nem javult számottevő mértékben. Ennek tapasztalatai alapján azt mondhatjuk, hogy amennyiben ténylegesen elindul az átfogó lakótelep-rehabilitáció Budapesten, akkor a rossz állapotú lakótelepek egy részét célszerűbb lesz inkább elbontani (vagy esetleg kisebb épületmagasságig visszabontani), és nem szabad szétaprózni a fejlesztési forrásokat.

A szocialista típusú ipar leépülésével párhuzamosan jelentkezett a nagy alapterületű, alulhasznosított, gyakran üres és omladozó épületekkel, üzemszarnokokkal, és félig-meddig hasznosítatlan közlekedési (pl. vasút) területekkel jellemezhető *barnaövezetek* problémája. Ezek egységes kezelése nagyon problematikus, tervezett barnamezős rehabilitációra kevés példa van, ugyanakkor magán-beruházások eredményeként, pontszerűen előfordulnak jelentősebb fejlesztések (pl. lakóparkok, bevásárlóközpontok építése). Az Európai Unió városfejlesztési politikája egyre inkább ipari „rozsdáövezetek” felé fordul, egyre szélesebb körben lehet forrásokhoz jutni a barnamezős rehabilitáció terén. Ráadásul az alacsony lakófunkció miatt az itt megvalósuló beruházások kisebb költségigényűek, és látványosabb eredményt hozhatnak (pl. használaton kívüli iparnegyedek helyén részben parkok, szabadidő- és sportközpontok, sportpályák építése). A barnamezős fejlesztések iránt a társadalom érdeklődése látszólag csekély, ugyanakkor a leromlott állapotú iparterületek rehabilitációja jelentősen megnövelheti a környéken lakók életszínvonalát. Lipcsében az elhanyagolt ipari zóna fejlesztésére az 1990-es évek végén komplex programot (STADENTWICKLUNGSPLAN GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN 1998) dolgoztak ki, a nagyobb beruházásokat (pl. a nagy autógyárak betelepítése) megfelelő módon összehangolták, az információ-áramlást megkönnyítették, ennek következtében növekedett a ténylegesen hasznosított területek aránya. Mivel a magántőke szerepe a barnamezős rehabilitáció esetében a legnagyobb, ezért Budapesten is elsődleges fontosságú az erre vonatkozó fejlesztési elképzelések részletes kidolgozása (KUKELY GY.–BARTA GY.–BELUSZKY P.–GYŐRI R. 2006).





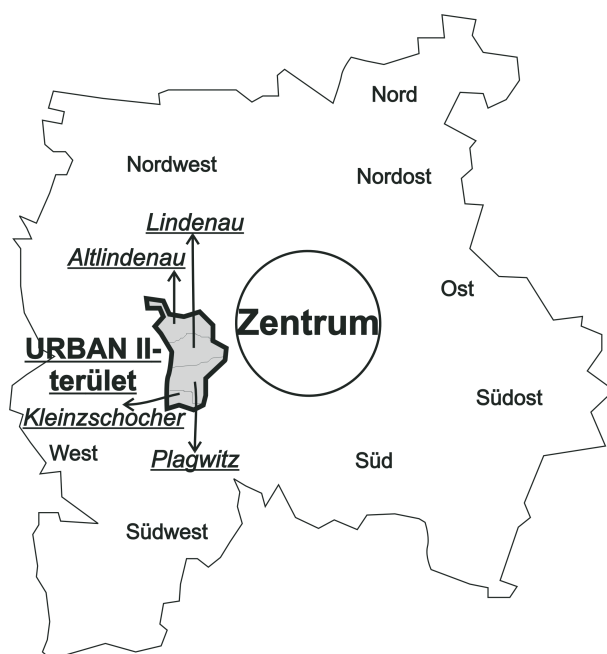
Végezetül a napjainkban egyre fontosabbá váló *zöldterületi rehabilitációról*² kell néhány szót ejtenünk. Az összes rehabilitáció közül a legkisebb költségekkel a zöldterület-fejlesztés jár, a lakosság és a civil szervezetek teljes mértékben bevonhatók ebbe a munkába, sőt részvételük a közterek, parkok felújításánál elsődleges fontosságú. Lipcsében a zöldterületek fejlesztése terén az 1990-es évek közepe óta mély és sokrétű együttműködés alakult ki a várost övező településekkel, a környezetvédő szervezetekkel, létrehozták az úgynevezett Zöld Gyűrűt (Grüner Ring). A Lipcse környékén található felhagyott barnaszén-külfejtéseket rekultiválták, és bevonták a zöldterület-fejlesztési programba. Budapest esetében is számtalan lehetőség kínálkozik a zöldterületi rehabilitáció terén: a belvárosban fekvő kisebb közterek, parkok fejlesztése esetén kiválóan hasznosuló uniós forrásokhoz juthat az adott önkormányzat (pl. INTERREG), ezen rehabilitációs projektek költségigénye a legalacsonyabb (esetenként néhány millió forint), a zöldterületek megújítása következtében pedig jelentősen javul a környéken lakók életminősége, az épített környezet egésze felértékelődik, a rendezettség eredményeként csökkenhet a bűnözés stb. A nagyobb, több hektáros területek rehabilitációja (pl. Városliget, Margitsziget) már komolyabb önkormányzati forrásokat igénylő feladat, de a kisugárzó pozitív hatások is nagyobbak lehetnek, egy egész kerület helyzetét javíthatják.

A komplex városrehabilitáció jellemzői egy lipcsei projekt megvalósításán keresztül

Az Európai Unió döntően városrehabilitációs célokat szolgáló közösségi kezdeményezésében, az URBAN II programban 11 másik német város mellett Lipcse is részt vett (GEMEINSCHAFTSINITIATIVE URBAN II LEIPZIG, 2005). A 2001–2006 között megvalósuló projekt területe (kb. 800 hektár) a városközponttól nyugatra terül el, és zömmel elavult épületállományú, hajdani ipari jellegű városnegyedeket (a lipcsei barnaövezet egyik legmostohább sorsú részét) foglal magába, ugyanakkor gyakran már-már omladozó, a belvárosi lakóövhöz tartozó lakóépületek, valamint kisebb-nagyobb zöldterületek is találhatók itt. A lehatárolt városrész (amely tulajdonképpen Plagwitz, Lindenau/Alt-lindenau, Kleinzschocher és Leutzsch nevezetű negyedekre terjed ki, *1. ábra*) mély társadalmi-gazdasági válsággal küzdött az elmúlt évtizedben. 1999-ben már csak 31 000 lakos élt a területen, a népességszám az 1990-es években 17%-kal csökkent; a terület lakossága elöregedett, a fiatalok körében nagy volt a munkanélküliség (a munkanélküliségi ráta 1999–2000-ben 23% körül alakult, és minden nyolcadik állástalan 25 évesnél fiatalabb volt). Különösen Plagwitz helyzete vált kritikussá, ebben a kerületben ugyanis közel 30 000 munkahely

² A zöldterületi rehabilitációt gyakrabban nevezik revitalizációnak, sőt rekultivációnak is, ugyanakkor hatásai miatt egyértelműen a városrehabilitáció része.





1. ábra Az URBAN II projekt területének elhelyezkedése Lipcsén belül
Forrás: saját szerkesztés

szűnt meg tíz év alatt. Az URBAN II programban támogatott kerületekben a hagyományos, még a 19. sz. végén kiépült gép- és fémfeldolgozó ipar, valamint a vegy- és textilipari ágazatok teljesen leépültek. A rendszerváltozás után a már korábban elhagyott ipari terület mellett újabb 40 hektárnyi iparterületen szűnt meg a termelés, egyes városrészek valóságos kísértetvárosokká váltak. A kiskereskedelem is súlyos válsággal küzdött, a legtöbb üzlet bezárt, mert nem volt fizetőképes kereslet.

Az URBAN II projekt *stratégiai célja* a célterületre jellemző általános társadalmi-gazdasági válságjegyek kezelése volt, az integrált beavatkozás jegyében a terület épületállományának rehabilitációja mellett az infrastruktúra-fejlesztés, munkahelyteremtés, a települési környezet javítása (zöldfelületek megújítása), az egykor virágzó gazdaság és ipar fenntartható fejlesztése, valamint a népességszökkenés megállítása, a városrészhez való kötődés, helyi identitás erősítése kapott elsődleges szerepet. Ezek az elképzelések részint összhangban voltak Lipcse egészének városfejlesztési célkitűzéseivel, a városfejlesztési tervekkel (pl. a „Neue Gründerzeit”-programmal, ami az elhanyagolt részi belvárosi negyedeket kívánta fejleszteni).

A program költségvetése (2001-es árfolyamon) 19,8 millió eurót tett ki, ennek az összegnek a 75%-át, 14,9 millió eurót az Európai Unió folyósította.





A teljes összeg a különböző *fejlesztési területek (súlypontok)* között a következőképpen oszlott meg:

- vállalkozásfejlesztés és munkahelyteremtés, humán erőforrás-fejlesztés, esélyegyenlőség javítása: 32,55%;
- a helyi identitás és kötődés erősítése, döntően az épületállomány megújítása: 40,57%;
- kulturális és szabadidős infrastruktúra kiépítése: 20,33%
- szakmai-technikai segítségnyújtás, információ-áramlás és az egyes projektek népszerűsítése: 6,55%.

A fenti súlypontok alapján látható, hogy a mintaterület épített környezetének átalakításán keresztül a szociális jellegű rehabilitáció került előtérbe, amely elsődlegesen az itt élők életminőségét kívánta javítani, legfontosabb rövidtávú cél pedig az elvándorlás megakadályozása volt.

A rehabilitáció méretét hűen tükrözi az, hogy több mint száz különböző programot valósítottak illetve valósítanak meg, az eredeti ütemtervet szem előtt tartva. Az egyes projektcsoportokat és néhány nagyobb, megvalósult beruházást a 2. táblázatban foglaltam össze.

Az épített környezet és a zöldövezetek tekintélyes hányadának magas színvonalú megújítása mellett a városrehabilitáció egyik legnagyobb eredménye az, hogy az ezredforduló után a népességfogyás megállt, sőt a lakosságszám enyhe növekedésnek indult. Meg kell azonban jegyeznünk, hogy a növekmény elsősorban a külföldi bevándorlóknak köszönhető. Az itt élők társadalmi-gazdasági helyzete azonban számottevően nem javult: a munkanélküliség 2004-ig növekedett, és majdnem elérte a 30%-ot, napjainkra ez a mutató ugyan csökkenésnek indult, de a városi átlagot még mindig jelentősen meghaladja annak ellenére, hogy a vállalkozások száma gyarapodott a területen (ezek a cégek azonban más kerületekből vesznek fel munkaerőt). A projekt területén a különböző szociális jellegű támogatásokban (pl. lakbértámogatás) részesülők aránya a legmagasabb egész Lipcsében, és ez a mutató az ezredforduló után tovább romlott. Csökkent viszont a bűnözés, az utóbbi esztendőben 15–20%-kal kevesebb bűnesetet regisztrálnak, mint az 1990-es évek végén. A népesség képzettségi szintje számottevően nem változott (tegyük hozzá, hogy hat év alatt nagymértékben nem is változhatott), ebben a tekintetben továbbra is jelentős az elmaradás Lipcse egyéb városrészeihez képest.

Ugyan a projekt egészének értékelése még nem történt meg, számos fejlesztés (döntően önkormányzati forrásból) áthúzódott a 2007-es esztendőre, összegzés gyanánt néhány fontos következtetést már most levonhatunk. A csaknem húszmillió eurós összköltségvetésű, hatéves projekt eredményeként az épületek jelentős része megújult, számos egykori ipartelepelt felszámoltak, növekedett a területen működő vállalkozások száma, kimagasló eredményeket sikerült elérni a zöldterületi rehabilitáció terén. Társadalmi szempontból jelentős előrelépés, hogy az elvándorlás megszűnt, a népesség növekedésnek





2. táblázat Az URBAN II program keretében megvalósult legfontosabb projektek

Projektcsoport	Legfontosabb projektek
1. Vállalkozás- és humán erőforrás-fejlesztés, munkahelyteremtés; esélyegyenlőség támogatása	– Plagwitz településrész-marketing – kiskereskedelem támogatása (sétálóutca) – vállalkozás-fejlesztés összehangolása, információs hálózat kiépítése
2. „URBAN-Központ” kiépítése, tanácsadás, információ megosztása (pl. az épített környezettel kapcsolatban, stb.)	– „URBAN-Központ” felépülése – épülettulajdonosok, lakásbérlők számára tanácsadás, probléma-egyeztetés – épületek felújítására ötletek, elvek kidolgozása – integrált fejlesztés a fiatalok bevonásával, elképzeléseinek felhasználásával
3. Zöldterületek fejlesztése, a települési környezet javítása	– közterek (pl. Gellertplatz) rehabilitációja – folyóvizek (Pl. Karl-Heine-Kanal) kitisztítása – a projektterület egészének fásítása – játszóterek, előkertek, iskolaudvarok, kisebb közparkok fásítása, virágültetés stb.
4. Az egészségügyi és oktatási-nevelési, közösségi élet színtereinek kiépítése fiatalok és idősek számára egyaránt; gondozóházak	– óvodák építése és felújítása, iskola-átépítés – szenvedélybeteg rehabilitációs központja – „A Lipcsei Élet Háza” közösségi hely rákbetegek és hozzátartozóik számára – lelkeség-nyújtó központ építése – ifjúsági ház
5. Szabadidő- és sportlétesítmények felújítása	– a tömegsport létesítményeinek felújítása a helyi sportegyesületekkel közösen – iskolai sportpályák korszerűsítése
6. Az értékes épületállomány revitalizációja, a városrész kulturális életének erősítése	– épületek felújítása, átalakítása (pl. színház létesítése) – kulturális fesztiválok rendezése – kiállítások, történelmi vetélkedők, egyéb kulturális események szervezése

Forrás: www.leipzig-urban.de

indult. Ez utóbbi jelenség vélhetően részben azzal is magyarázható, hogy aki akart, már korábban elköltözött a területről. A helybéli társadalom életkörülményei azonban számottevően nem javultak, jól érezhető, hogy zömmel halmozottan hátrányos helyzetű csoportok maradtak a negyedben, akik esetében nagyon nehéz változást elérni. A szociális jellegű városrehabilitáció ezért nagyobb létszámú, magasabb kvalifikált („adaptívabb”, innovatívabb) réteg beköltözése nélkül nem kellően hatékony. A létrejött munkahelyek elsősorban a területre ingázók számát növelték, és nem a helybélieknek adtak munkát. A városközponthoz egyébként közel fekvő, felújított óvodákkal, iskolákkal, zöldterületekkel rendelkező projektterület fenntartható fejlődésének érdekében szükség van új lakások építésére, hogy oda a város más részeiből fiatal, tehetősebb családok költözhessenek (renovált, de régi építésű (bér)lakásokból bőven rendelkeznek más belvárosi kerületek is). Mindemelllett a hosszútávú





képzési programok is létjogosultsággal bírnak a helybéliek foglalkoztatása terén. Megállapítható tehát, hogy egy átfogó, hat évet felölelő, húszmillió euró költségvetésű városrehabilitációs projekt végrehajtása egy halmozottan hátrányos helyzetű városrész felzárkóztatásának nagyon eredményes kezdetét jelentheti, de a tartós fejlődési pályára álláshoz további évek megfeszített munkájára, valamint újabb anyagi forrásokra lesz szükség.

IRODALOM

- EGEDY T. 2005: A lakótelep-rehabilitáció helyzete hazánkban. In: EGEDY T. (szerk.) Városrehabilitáció és társadalom. MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, Budapest. pp. 229–243.
- EGEDY T.–KOVÁCS Z. 2005: A városrehabilitáció néhány elméleti kérdése. In: EGEDY T. (szerk.) Városrehabilitáció és társadalom. MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, Budapest. pp. 9–21.
- GEMEINSCHAFTSINITIATIVE URBAN II LEIPZIG, 2005. Operationelles Programm 2001–2006.
- KUKELY GY.–BARTA GY.–BELUSZKY P.–GYŐRI R. 2006: Barnamezős területek rehabilitációja Budapesten. In: Tér és Társadalom, XX. évf., 2006. 1. pp. 57–71.
- STADENTWICKLUNGSPLAN GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN 1998. Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt
www.gruener-ring-leipzig.de
www.urban-leipzig.de





A belváros (City) felértékelődése – a lipcsei „Graphisches Viertel” példája

VERA DENZER¹–SUSANNE HEYDENREICH²

A City és környéke átalakulása

Az utóbbi évtizedekben Nyugat-Európában a városközpontok, illetve a City-hez közel fekvő, korábban meglehetősen elhanyagolt városrészek megújultak, vonzerejük növekedett. A legkülönbözőbb – City-hez kapcsolódó – funkciók, háttérintézmények települtek ide, emellett a társadalom lakóhely-preferenciái is változtak, a belvárosi lakóhely minden tekintetben felértékelődött. A munkahelyekhez és a szabadidős létesítményekhez közel fekvő belvárosi lakóterületek egy része napjainkban igazi reneszánszát éli (HÄUSSERMANN, H.–SIEBEL, W. 1987; HARTH, A.–HERLYN, U.–SCHELLER, G. 1996; HELBRECHT, I. 1996).

Kelet-Németországban a rendszerváltozásig nem törődtek a belvárosokkal, az 1990-es években azonban Lipcse belső kerületei is fokozatosan felértékelődtek, a beruházások és a felújítások során az itteni épületállomány minősége jelentősen javult. A fenntartható városfejlesztéshez kapcsolódó állami és önkormányzati intézkedések (lakás-felújítási támogatások, adó-jóváírási lehetőség stb.) nagyban hozzájárultak az épületállomány megújulásához, revitalizációjához. A városrevitalizáció (város-megújítás és városátépítés) nemcsak egy-egy negyed épületállományának és társadalmának modernizálását, „javítását” jelenti, hanem egy-egy városrész funkcióinak teljeskörű felülvizsgálatát, kiegészítését, a jól működő kapcsolatok megerősítését, és amennyiben szükséges, annak megváltoztatását is.

A revitalizációhoz szorosan hozzátartozik a dzsentrifikáció fogalma, ami alatt általában az átalakuló városrész társadalmának kicserélődését értjük. A dzsentrifikáció jelenségét a kutatók általában négy jellemző megváltozásával bizonyítják: javul a népesség társadalmi összetétele, emelkednek a telekárak és a bérleti díjak, ezen kívül egyre kedvezőbbé válik a városrész imázsa. A folyamatot gyakran maga az adott település önkormányzata ösztönzi, például rehabilitációs területek lehatárolásával, a városrész számára kedvező intézkedésekkel, támogatásokkal. A dzsentrifikálódás során az ingatlanpiac kereslet-kínálati viszonyai megváltoznak, magasabb jövedelmű háztartások térnyerése a jellemző. A lakosság egyre nagyobb hányada jár a belvárosba dolgozni, a

¹ Johann Wolfgang Goethe Egyetem, Földrajzi Intézet, D-60054 Frankfurt am Main, Schumannstraße 58.

² Lipcsei Egyetem, Földrajzi Intézet, D-04103 Leipzig, Johannisallee 19a.





munkahelyek és a lakóhelyek környékén számos étterem, mozi, múzeum és egyéb szabadidős létesítmény nyílik, az ingatlanárak növekedésnek indulnak (FRIEDRICHS, J. 1998).

A fent vázolt, a városközpontokban és környékükön megfigyelhető folyamatok egy része a lipcsei Graphisches Viertel területére is jellemző. Az alábbiakban ennek a belvárosi negyednek az átalakulásáról, a változás sajátosságairól lesz szó.

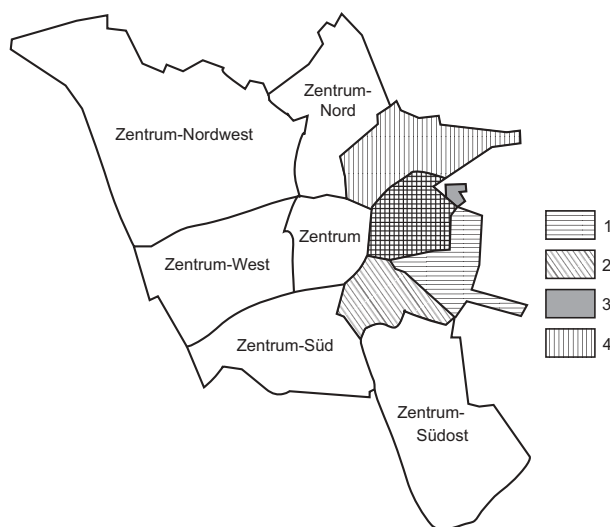
A lipcsei Graphisches Viertel átalakulása 1989 után

A Graphisches Viertel Lipcse városközpontjától keletre található, jellegzetesen a 19–20. század fordulóján kiépült, vegyes funkciójú épületekkel jellemezhető városrész. Számos ipari üzem mellett (pl. nyomdák, kiadványtársaságok épületei, ahonnan a nevét is kapta a terület), „bérkaszárnnyak” állnak, illetve hajdani gyárosok villái is megtalálhatók itt. A rendszerváltozás után, a kedvező adottságok (megfelelő mennyiségű szabad földterület, kiváló imázs) hatására a Graphisches Viertelben óriási építkezések kezdődtek. Napjainkra ez a városrész vált Lipcse egyik legnagyobb irodanegyedévé. A lakóépületek megújulása a rendszerváltozás után rögtön elkezdődött, és azóta ezen a téren tekintélyes előrelépés történt. A legfőbb kérdés jelenleg az, hogy vajon az épített környezet viharos gyorsaságú megújulásának hatására egészében véve felértékelődik-e a terület, illetve a társadalmi összetételre is kedvezően hatnak-e az építészeti, műszaki-fizikai változások. A vizsgálatunkba vont városrész kisebb kiterjedésű, mint a történelmi Graphisches Viertel, a negyed azon részein végeztünk kutatásokat, ahol a felsorolt kedvező folyamatok az elmúlt másfél évtized során végbementek (1. ábra). A Graphisches Viertel déli része kimaradt a vizsgálatból, ugyanis jóval lassabb volt itt a fejlődés, mint a terület más részein: mindmáig nincsenek igazi húzóerőt jelentő nagyberuházások, és ez a városrész számos egyetemi klinikával rendelkező egészségügyi központ, így jellegében a vizsgált terület többi részétől alapvetően eltér.

Az iparágak fejlődése és a gazdasági szerkezet átalakulása

A Graphisches Viertel épületei a második világháború alatt jelentős mértékben károsodtak. A megmaradt ipari üzemeket (döntően nyomdákat) az 1950-es évek elején államosították, sok kiadó elhagyta Lipcsét és Nyugat-Németországban fogott új vállalkozáshoz. A negyed nyomdaipari épületeit csak a szűk-séges mértékben állították helyre, és nagyon kevés új létesítményt adtak át a szocialista időszak alatt. A belváros fejlesztésének elmaradása, az épület-karbantartás elmulasztása miatt a népesség száma csökkent. 1989-ig a városrész





1. ábra A kutatási terület elhelyezkedése Lipcse belvárosában. – 1 = A Graphisches Viertel általunk vizsgált területe; 2 = A történelmi Graphisches Viertel déli része; 3 = lakossági kérdőívezés, interjúk területe; 4 = Zentrum-Ost.

Forrás: Statisztikai és Választási Hivatal, Lipcse. Tervezte: DENZER, V.–HEYDENREICH, S.
Kartográfia: MOLNÁR M.

északi felében a nagyobb térigényű nyomdaipar szerepe továbbra is jelentős maradt, a terület központjában kisebb üzemek, míg délen zömmel kulturális intézmények működtek.

A Graphisches Viertel az 1990-es évek elején az egész városra kiterjedő, ún. „Medienstadt-Leipzig” városfejlesztési koncepció keretében kívánták revitalizálni. A tervben ezzel a városrészrel, mint a Lipcsébe visszatelepítendő „médiaipar” magterületével számoltak. Az első lépést néhány iroda és üzem (Deutsche Telekom, kisebb nyomdaipari létesítmény) betelepítése jelentette. Ugyanakkor több jelentős rádió- és televízió-központ (pl. a Mitteldeutscher Rundfunk), valamint a korábban tömegesen jelen levő nyomdaüzemek egy része – a megváltozott területigény miatt – a városközponttól messzebb települtek le. 1995-ben a lipcsei önkormányzat elfogadta a Reudnitz nevű városrészre vonatkozó rehabilitációs terveket, és – mivel ez a rehabilitációs terület benyúlik az általunk vizsgált negyedbe – a döntéshozók és az itt lakók egyaránt a Graphisches Viertel további fejlődésével számoltak, ami részben be is következett. Napjainkban a negyed északi részén új irodaközpontokat találunk, a központban a Deutsche Telekom székel új, illetve felújított, részben különféle médiumoknak otthont adó irodaépületek (Brockhaus-Zentrum, Reclam-Carree) társaságában. A kerület harmadik jelentős központját a déli részen elhelyezkedő kultúrintézmények, galériák (pl. Gutenberg-Galerie, a





Könyvek Háza), illetve modern irodaházak (pl. Seemann-Karree) képezik. Ezek mellett a lakófunkció is jelen van a Graphisches Viertelben, tehát a terület vegyes hasznosítású, és meglehetősen funkciógazdagnak mondható.

A népesedési folyamatok

Lipcse belvárosának népesedési jellemzőit a városi statisztikai hivatal kétévente megjelenő, kerületekre vonatkozó adatbázisa alapján vázolhatjuk fel. Az utóbbi években a belvárosi kerületek népességfogyása megállt, sőt az ezredforduló után a lakosság szám mindenütt növekedésnek indult (1. táblázat).

A City és környéke népességnövekedésének alapvető okai a következők voltak:

- a belső kerületek (spontán, illetve központilag irányított) rehabilitációja következtében a kiváló fekvésű, de régi építésű épületállomány állaga javult, az idős épületek felértékelődtek;
- a lakások bérleti díja megfizethető;
- elkezdődött az agglomerációba kitelepültek visszaköltözése.

1. táblázat A népességszám változása Lipcse belső kerületeiben

Év	Zentrum	Zentrum-Ost	Zentrum-Südost	Zentrum-Süd	Zentrum-West	Zentrum-Nordwest	Zentrum-Nord
1995	2682	2897	13713	9484	9506	8055	7644
1997	2659	2705	13673	8681	8393	6657	7040
2000	2257	2951	12846	9126	7954	6541	6688
2002	2371	3167	13112	9698	8597	7835	7470
Növekedés 2000–2002 között	5,1	7,3	2,1	6,3	8,1	19,8	11,7

Forrás: Statisztikai és Választási Hivatal, Lipcse, Településrész-katalógusok 1995, 1997, 2000, 2002

A lakosság szám növekedése ugyanakkor az egyes statisztikai egységek közt eltérő, ez azonban elsősorban nem az újonnan épült lakások száma közti különbségből, hanem az adott terület fekvéséből, a rehabilitáció eltérő üteméből adódik.

A Graphisches Viertel több belvárosi statisztikai egységhez tartozik (pl.: Zentrum-Ost, Zentrum-Südost). Más negyedekhez hasonlóan eleinte itt is stabilizálódott, majd a beköltözéseknek köszönhetően lassú növekedésnek indult a népességszám. Lakossági kérdőíves vizsgálataink, készített interjúink alapján egyértelműen kijelenthető, hogy az új lakás kiválasztásakor a munkahely és a belváros közelsége játszotta a legfontosabb szerepet. Megfigyelhető a dzsentrifikáció is: kutatásaink szerint a foglalkoztatottak 67%-ának a mun-





kahelye a belvárosban található, sőt a megkérdezettek 24%-a a Graphisches Viertelben dolgozik. A terület lakó- és gazdasági funkciói kiválóan kiegészítik egymást, a lakóhely és a munkahely egysége részben megvalósult.

A lakáspiac és a nem lakófunkciójú ingatlanok piacának átalakulása

A lipcsei lakóingatlanok legnagyobb része bérlakás, a budapestinél jóval kevesebb a magántulajdonban levő lakások száma. A potenciális bérlők részére a bőséges kínálat, és a többi városhoz képest viszonylag alacsony bérleti díj széles választási lehetőséget jelent. Ennek következtében a rosszul felszerelt lakások iránti érdeklődés csökken, a kedvezőtlen fekvésű lakásokat még lakbérkedvezményrel is nehéz kiadni. Egyes negyedek elnéptelenedtek, ráadásul a lipcsei lakásbérlők magas mobilitása miatt (1989 és 1999 között a háztartások több mint fele új lakásba költözött, és 2001-ben is a bérlők 39%-a tervezett lakóhely-változtatást) egyes városrészek kiürülése viharos gyorsasággal zajlott le.

Ami a magántulajdonban lévő lakásokat illeti, a belvárosra, és azon belül a Graphisches Viertelre jellemző lakáspiaci folyamatokat a felújított, régi építésű lakások, valamint az újonnan épült lakások esetében is megvizsgáltuk. Ha a felújított, de régi építésű lakások eladási számát nézzük, megállapítható, hogy az előző évtized közepének kiugró értéke után az eladások száma az utóbbi években alig változott, viszonylag magas szinten stabilizálódott.³ Az új lakások piaca ezzel szemben szinte befagyott: az építkezések 1990-es évek közepéig tartó felfutása után az új lakások értékesítésének száma a tizedére esett vissza.

A felújított, régi építésű lakások vételárának alakulására az a jellemző, hogy kb. az elmúlt évtized közepéig úgymond „forrt” a piac, sokan és magas áron (részben spekulációs céllal) vásároltak felújított lakóingatlant. Megjegyzendő, hogy a városközponttól keletre fekvő területeken ekkor az átlagnál alacsonyabbak voltak a lakásárak, és míg 1999 körül a belvárosi negyedek felújított lakásainak vételárai egy adott szinten stabilizálódtak, addig a Graphisches Viertelben a lakóingatlan-árak folyamatosan csökkentek. 2000-ben a vizsgált területek használt lakásainak árszínvonala a városközpont átlagának mindössze 80%-a volt. A fenti adatokból megállapítható, hogy a felújított lakások iránti kereslet – némileg meglepő módon – elsősorban a szomszédos kerületekben nagyobb. Mint már említettük, az újonnan épült lakások piacára az 1990-es évek közepe után a stagnálás jellemző, az eladott új lakások száma évente csupán pár tucat. A vizsgált területen – a felújított lakásokhoz hasonlóan – a lakásárak a belvárosi átlagnál alacsonyabbak.

³ 1997-ben Lipcsében 2266 felújított, de régi építésű lakást adtak el, amiből 407 a belvárosra esett. Jelenleg évente kb. 1200 ilyen típusú ingatlan kerül eladásra, ami közül 120–150 esik a belváros területére.





A Graphisches Viertelben rendkívül nagyszámú irodaépületet találunk. A rendszerváltozás utáni években megindult hatalmas építkezések során nagy iroda-komplexumok létesültek, a rendelkezésre álló szabad terület, a belvároshoz való közelség kedvezett a beruházások számára. Ugyanakkor az 1990-es évek végére jelentős túlkínálat alakult ki, 175 000 m² irodaterület üresen állt. A belváros közelsége és az üres irodák nagy száma azonban jelentős fejlődési potenciált jelent, és az utóbbi években a vállalatok terjeszkedése, újabb cégek beköltözése miatt az irodakomplexumok kihasználtsága javult. Az elmúlt másfél évtizedben nagyon sok hotel is épült a negyedben, Lipcse nagy szállodáinak tekintélyes részét itt találjuk.

A rendszerváltozás óta eltelt másfél évtized alatt jelentkező rendkívül magas építkezési kedv egyértelműen a kerület felértékelődését jelzi. Az üresen álló lakások, irodaépületek nagy száma azonban arra enged következtetni, hogy az utóbbi időben a kínálat és a kereslet nincs összhangban egymással (ez tükröződik a lakásárak alakulásában is). Ugyanakkor az irodabérleti díjak nagyjából a belvárosi átlagnak felelnek meg.

Rövid összefoglalásként azt mondhatjuk, hogy a Graphisches Viertel városon belüli helyzete a magas színvonalú rehabilitáció, a számos nagy beruházás hatására jelentősen javult, a népességszám növekedni kezdett. A társadalmi összetétel kedvező, és a dzsentifikáció is kimutatható. Kérdés azonban, hogy milyen irányban halad tovább a kerület fejlődése: pl. mi lesz a ma még részben kihasználatlan épületállomány sorsa, történnek-e további beruházások, vagy a kedvezőbb adottságokat, a szinergiát kihasználva a többi városrészről települnek-e át újabb vállalatok a Graphisches Viertel területére.

IRODALOM

- FRIEDRICHS, J. 1998: Gentrification. In: HÄUSSERMANN, H. (szerk.): Großstadt. pp. 57–66.
- HARTH, A.–HERLYN, U.–SCHELLER, G. 1996: Ostdeutsche Städte auf Gentrifikationskurs? Empirische Befunde zur „gespaltenen“ Gentrification in Magdeburg. In: Friedrichs, J.–Kecskes, R. (szerk.): Gentrification: Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, pp. 167–191.
- HÄUSSERMANN, H.–SIEBEL, W. 1987: Neue Urbanität. Frankfurt am Main.
- HELBRECHT, I. 1996: Die Wiederkehr der Innenstädte. Zur Rolle von Kultur, Kapital und Konsum in der Gentrification. In: Geographische Zeitschrift, 84. Jg., pp. 1–15.





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 tisztábbá 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 legrégebbi történeti épületeket érintő, amúgy mintaszerű műemléki helyreállításokon, az 1956-os forradalomra emlékeztető sebek eltüntetésén 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 épületek 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 rendbekerítésével 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.

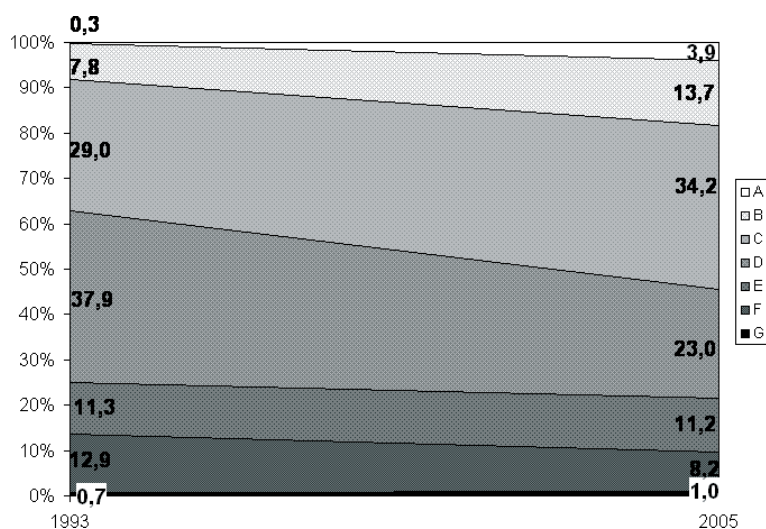
Az épületállomány műszaki állapota és a városrehabilitáció

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 kifizethetőbbé 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-Erzsebetvárosban megvalósult visszafogottabb felújítási beruházások nem voltak képesek ellensúlyozni az épületállomány látványos lepusztulását és a Madách-sétány régóta tervezett területén koncentrált szlöm 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 lakáspiaccaal 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 kiegészített 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).

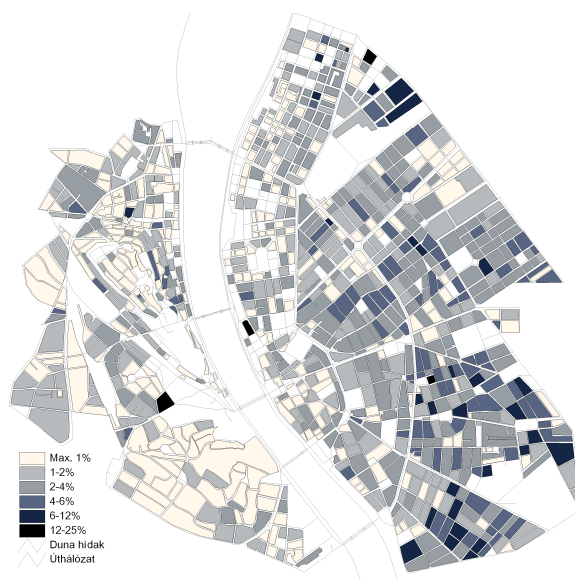
Budapest történelmi városnegyedeiben mindezek alapján a pesti oldalon, elsősorban a Nagykörúton kívüli városrészekben találhatók krízisterületek. Ferencvárosban a sikeres városrehabilitációs program peremterületeire – a Mester utca–Soroksári út közötti, valamint a Thaly Kálmán utcától délre eső tömbökre – 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



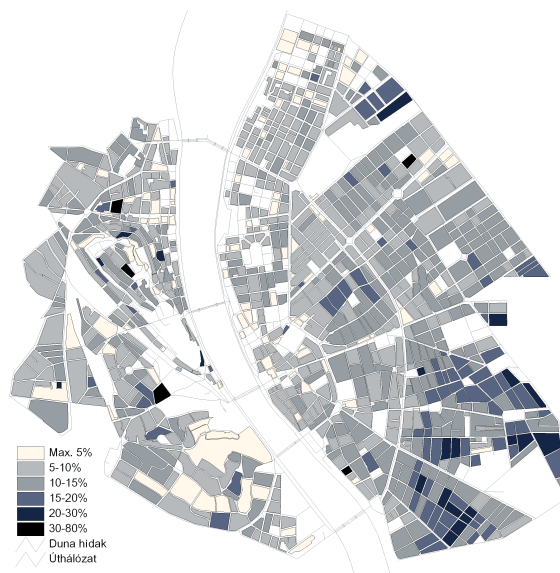


5. ábra Krízisterületek a belvárosban I. Homlokzatok állapota, 2005 (Jelmagyarázatot lásd az 1. ábránál).
Forrás: MTA FKI, Épületminősítő Adatbázis, 1993, 2005 alapján saját szerkesztés

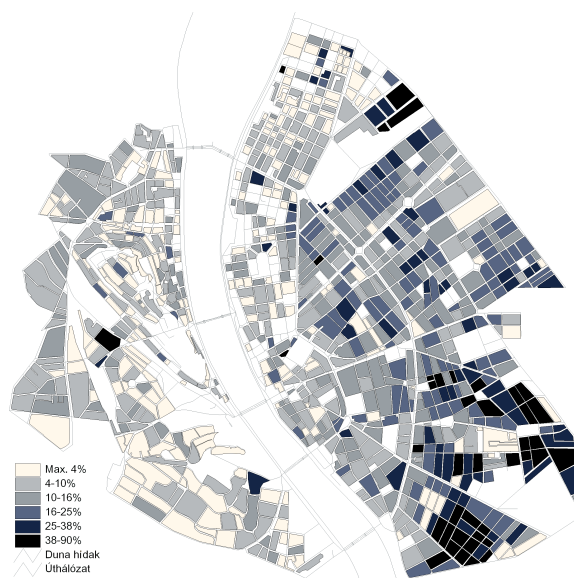


6. ábra Krízisterületek a belvárosban II. A munkanélküliek teljes lakónépességhez viszonyított aránya, 2001. Forrás: KSH adatai alapján saját szerkesztés





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. Korszerűtlen 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 újrászabályozás 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 kerületrészen 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 terézvárosi Podmaniczky utca–Szondi utca közötti tömbök, illetve a XIII. kerületi Szabolcs utca–Lehel utcai tömbök további két krízisterületi beavatkozás potenciális helyszínei. Előbbi 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 tolódott 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 Konceptió 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. Mindezek 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 kereszttüzében 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.





Egy ébredő városrész – részvételi típusú városmegújítás a Józsefvárosban

ALFÖLDI GYÖRGY–CZEGLÉDY ÁKOS–HORVÁTH DÁNIEL¹

Bevezetés

Együttműködés és társadalmi részvétel a városmegújításban – így lehetne néhány szóban összefoglalni jelen tanulmány legfontosabb mondanivalóját. Az elkövetkező néhány oldalban elsődleges célunk, hogy rövid tájékoztatást adjunk a józsefvárosi Magdolna-negyedben immár egy éve zajló szociális városrehabilitációs programról, egyben megvilágítsuk a program legfontosabb alapköveit a Mátyás téri zöldterületi mintaprojekten keresztül.

A városok állandó változásban lévő összetett rendszerek, amelyek fejlődése csak hozzájuk hasonló komplex, integrált programokkal befolyásolható, különösen igaz ez azokra a leszakadó városokra, városrészekre, amelyek önmaguk erejéből képtelenek nemcsak a továbblépésre, hanem a talpon maradásra is. Ezek az urbánus területek gyakran olyan célzott fejlesztési, regenerációs eszközöket igényelnek, amelyek a három városi szférát – társadalom, gazdaság, környezet – területileg koncentráltan, együtt próbálják figyelembe venni úgy, hogy az egyidőben párhuzamosan futó alprogramok egymáshoz számos szálon kapcsolódni, egymást erősítve fejtsék ki hatásukat.

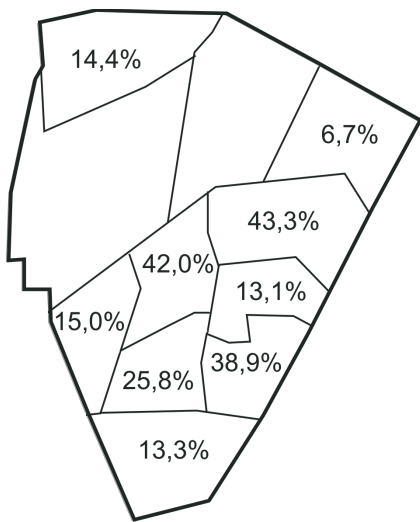
Budapest VIII. kerületében immár bő egy éve folyik az a városregenerációs program, amely a fent megfogalmazott integrált programot kifejezetten szociális céllal kívánja magvalósítani Józsefváros Magdolna-negyedben.

Szociális városrehabilitáció

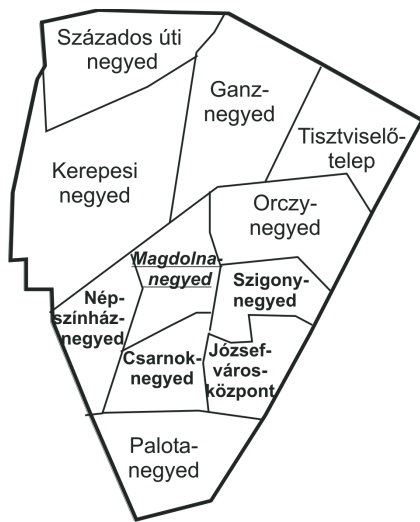
A Budapest Fővárosi Önkormányzat 2005-ben döntött a hazánkban egyedülálló, modellértékű szociális-kulturális alapú városmegújítást célzó ún. szociális városrehabilitációs modellkísérleti programok elindításáról. A programok olyan halmozottan hátrányos helyzetű városrészek megújítását szolgálják, ahol a társadalmi, gazdasági és környezeti problémák – magas munkanélküliség, alacsony iskolázottság, leromlott lakókörnyezet, stb. – összefüggő városi területeken koncentráltan jelennek meg. Természetesen a megvalósíthatóság szempontjából szükségesek olyan helyi adottságok, amelyek az önkormányzat hatékonyabb szerepvállalását lehetővé teszik (1. ábra).

¹ Rév8 – Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt., H-1083 Budapest, Práter u. 22.





1. ábra Az önkormányzati tulajdonú lakások aránya a VIII. kerületben
Forrás: Rév8 Zrt.



2. ábra A Magdolna-negyed fekvése a VIII. kerületen belül
Forrás: saját szerkesztés

A szociális városrehabilitációs kezdeményezések legfontosabb alapköve a lakosságnak a teljes megvalósítási folyamatba történő bevonása. A program a társadalmi részvétel fokozásával, a közösségi kezdeményezéseknek teret adva, azt támogatva kísérli meg újraszőni a széthullott társadalmi szövetet a közösségi kapcsolatok új formáinak kialakításával, a helyi intézmények megerősítésével, valamint a civil szociális-kulturális szervezetek támogatása, új illetve megújított közösségi helyek, találkozási pontok kialakítása által.

Budapest területén a 2005–2008 közötti időszakra három szociális városrehabilitációs akcióterület került meghatározásra:

- a) Ferencváros (IX. kerület) – Illatos úti ún. „Dzsumbuj”
- b) Kőbánya (X. kerület) – Bihari út
- c) Józsefváros (VIII. kerület) – Magdolna-negyed (2. ábra)

Magdolna Negyed Program

Az előzőekben megnevezett szociális városrehabilitációs programok, valamint a pécsi Borbála-projekt közül a józsefvárosi városmegújítás az egyetlen, amely egy városnegyed méretű területet fog át.

Józsefváros Magdolna-negyed a kerület szívében a Népszínház utca–Fiumei út–Baross utca–Koszorú utca–Nagyfuvaros utcák által határolt 34 ha-os terület, lakossága 12 068 fő (2001).





A fővároson belüli kedvező földrajzi fekvése és a gazdag multikulturális örökség ellenére az utóbbi fél évszázad folyamán erősödő szegénységi spirállal jellemezhető a városrész, amely az épített környezet adottságai, gazdasági szerepének leértékelődése és történeti, társadalmi fejlődésének kedvezőtlen alakulása miatt Budapest legnagyobb összefüggő krízisterülete. Feladatunk az, hogy elhárítsuk azt a fenyegető veszélyt, hogy a terület a főváros legnagyobb, összefüggő nagyvárosi szegénynegyedeként konzerválódjon.

A városregenerációs program általános célja egy olyan városfejlesztési gyakorlat magyarországi bevezetése, amely minden elemében a negyedben élők aktív részvételére, a fejlesztési programokba történő bevonására épül. A közösségi kezdeményezéseknek teret adva kívánja elérni egy egyedi arculatú, megújult imázssal rendelkező, vonzó városrész kialakítását. A Budapest Fővárosi és Józsefvárosi Önkormányzat, a tulajdonában álló Rév8 Zrt. szakmai stábjával közösen a Magdolna Negyed Program révén szociális, kulturális alapon kívánja elérni az élhető és biztonságos lakókörnyezet megteremtését, új közösségi-kulturális terek létrehozását, a meglévők megújítását.

Rövid áttekintés az egyes alprogramok 2006. évi eredményeiről

Bérlők bevonásával történő épületfelújítás: A helyi közösségek aktív bevonására talán leginkább építő alprogram, amelyben azok a bérlői lakóközösségek vehetnek részt, amelyek együttműködők az épületfelújítás teljes folyamatában, aktívan részt vesznek a tervezésben csakúgy, mint az épület felújítási munkáiban és fenntartásában. Az együttműködés legfontosabb feltétele az információk akadálytalan áramlása, a hiteles kommunikáció.

A negyedben 74 db teljesen önkormányzati tulajdonú bérház található, amelyek közül négy újulhat meg a program 2008. december 31-ig tartó ún. modellkísérleti időszakában. A jelenleg együttműködő lakóközösségek idei munkájának elismeréseként az a legkevesebb, hogy megnevezzük, mely épületekről van szó: Dankó utca 7., Erdélyi utca 4., Karácsony Sándor utca 22., Szigetvári utca 4.

Innovatív oktatási program: A 2006/2007. tanévre újjáalakult, 8+4 osztályos Általános Iskola és Gimnáziummá szerveződött az Erdélyi utcai iskola, amely nyitott, művészeti, oktatási, nevelési tevékenységet is végez, nemcsak a tanulók, hanem a felnőttek számára is nyújtott szolgáltatásai által a negyed oktatási-kulturális központ szerepét tölti be. A program keretében 2006. szeptemberében útjára indult a Kidpix Digitális gyermekkor és egy svéd mintát követő, négy civil szervezet által megvalósuló délutáni kiegészítő oktatási program (Ravasz Róka Projekt).

„Kesztyűgyár” – Közösségi Ház: Az iskola szomszédságában a Mátyás tér 15. sz. alatt 2007-től kezdi meg működését a „Kesztyűgyár” – Közösségi





Ház. Az intézmény egyrészt az iskola oktatási, nevelési tevékenységét kiegészítő szolgáltatásokat nyújt; előadótereivel, a civil szervezetek és kulturális rendezvények számára hasznosítható helyiségeivel, tanácsadó irodáival, „internet teázójával” szintén széleskörű közösség-szervező funkciót fog betölteni, arculatával a Magdolna-negyed új imázsának meghatározó eleme lesz.

Magdolna Szomszédsági Tanács: 2007. első félévében alakul meg ez a civil tanács (civil fórum), amely intézményesíti a lakossági részvételt, és alkalmas helyi rendezvények kezdeményezésére, szervezésére, de fontos szerepet tölthet be például az új közösségi terek fenntartásában, vagy a lakossági közterületi kontroll fokozásában.

Civil Háló: Nemcsak a program sikeres megvalósításának, hanem a kiterjedt, sok résztvevős szomszédsági tanács kialakításának is előfeltétele, hogy a területen minél több, tevékenységével elsősorban a teljes szociális, kulturális szférát lefedő szervezet telepedjen meg és támogassa a célok megvalósítását. Ennek érdekében kezdődött meg a 2006. évben az üresen álló, alulhasznosított önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiségek támogatott bérbeadása a Magdolna Negyed Program céljaival azonosulni képes, a célok megvalósításában együttműködő civil szervezetek számára.

Bűnmegelőzés: Az idei évben alakult meg az a bűnmegelőzési munkacsoport, amelynek legfontosabb küldetése, hogy összefogja a helyi – szélesen értelmezett – bűnmegelőzésben érintett szakmai szervezeteket és a civilek képviselőit.

A munkacsoport legfontosabb feladata, hogy elkészítse a negyed bűnmegelőzési akciótervét, amelynek kialakításában és megvalósításában is számítunk a lakók aktív részvételére.

Közterület-fejlesztés: A negyed közterületi fejlesztésének első akcióterülete a legfőbb helyi identitást hordozó városszerkezeti elem, a Mátyás tér, amely a 2006–2007. év során a közösség bevonásával újul meg. A megújítás során a résztvevő szervezetek és a lakosság együttműködésével számos rendezvény került és kerül a jövőben is megrendezésre. A tér átalakításának célja, hogy új funkcióival alkalmazkodjon az átalakuló környezetéhez (átalakuló iskola, közösségi ház stb.), igazi találkozási „Hellyé” váljon, alkalmas legyen kulturális rendezvények megtartására, és a helyi lakosság minden korosztály számára kínáljon szabadidős lehetőséget.

A projektársaság

A Rév8 Zrt-t a fővárosi és a józsefvárosi önkormányzat hozta létre 1997-ben városfejlesztési feladatok ellátására. A társaság tevékenysége kifejezetten egyes városrehabilitációs projektek kidolgozása, lebonyolítása. Kiemelt projektjei a Corvin Sétány Program (korábbi nevén Corvin-Szigony Projekt), a Futó Utcai Partnerségi Program és a Magdolna Negyed Program.





A társaságunk hatékonyan ötvözi magában egyszerre a közérdekű és a piaci szemléletet. A szakmai munka magas minőségét a városfejlesztés összetett tevékenységének megfelelően összeállított sokoldalú, kvalifikált szakembergárda biztosítja, amelyben megtalálhatók építészek, mérnökök, várostervezők, közigazdászok, jogászok, geográfusok, szociológusok és szociális munkások egyaránt.

A zöld kulcs – a GreenKeys projekt

A Rév8 Zrt. a Magyar Tudományos Akadémia Földrajztudományi Kutatóintézetével (MTA FKI) közösen európai uniós támogatást nyert az Európai Regionális Fejlesztési Alapból az Interreg IIIB CADSES (Central Adriatic Danubian South-Eastern European Space) Program keretében az Urban Green as a Key for Sustainable Cities („GreenKeys”) projekt megvalósítására egy nemzetközi együttműködés partnerszervezeteiként. 8 európai ország 15 városának 20 szervezete vesz részt a projektben (3. ábra).



3. ábra A GreenKeys Projekt partnerszervezetei
Forrás: Insitut für Ökologische Raumentwicklung, Dresden





A Józsefvárosi GreenKeys projekt a többi partnerváros programjával ellentétben egy városregenerációs program szerves része. A Rév8 Zrt. a GreenKeys programmal közel egy időben megkezdte a Magdolna Negyed Program megvalósítását is.

A Rév8 Zrt. és az MTA FKI feladata a GreenKeys projektben egyrészt egy zöldfelület-fejlesztési mintaprojekt megvalósítása – Mátyás tér –, másrészt ezzel párhuzamosan egy, a kerület egészére kiterjedő javaslat kidolgozása egy zöldfelületi stratégiára vonatkozóan.

A projekt színtere

A Mátyás tér (1. kép) a Magdolna-negyed településmagja, Józsefváros legrégebben körbeépült tere. A 18. század elején a hajdani szőlő- és gyümölcsöskertek közepén, „spontán” alakult ki. 1830-ban német neve Frühlingsfeld (Tavaszmező), de 1870-ben már Mathias Platz-ként (magyarul Mátyás tér) ábrázolják a korabeli térképek. Később Mátyás király térnek is mondták. A Fővárosi Közmunkák Tanácsa 1874/349. számú határozatával a tér régi nevét fenntartotta.

A teret csak a 19. század végére szegélyezte minden oldalról zárt beépítés. A tér fejlődését az 1838-as jeges ár rövid időre megtörte, a Mátyás tér területét teljesen ellepte a víz. A nagy katasztrófának a jövőre nézve kedvező hatása is volt, az árvíz után a Mátyás téren is megindult a városias építkezés. Már nem falusi jellegű, hanem klasszicista, ún. polgárházak épültek. Kivételt képez azonban a Mátyás tér 2. számú



1. kép A Mátyás tér madártávlatból

Forrás: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Főépítési Iroda





ház, amely a 19. század végén barokkizáló stílusban épült. A Mátyás tér elhelyezkedése, üzletei, üzemei miatt a történelem során a Magdolna-negyed életének központi helyévé vált. Szervező funkcióját bizonyítja az 1800-as évektől meglévő közösségi szerepköre (patika, mozi). A tér kulturális öröksége a 20. század második felében jelentősen megkopott. Az elmúlt fél évszázad folyamán a Józsefvárosról kialakult negatív sztereotípiák a Rákóczi tér mellett elsősorban a Mátyás térhez köthetők. Ezzel egyetemben a helyi társadalom életében betöltött kulturális jelentőségét megtartotta. A szociális megújítási program a tér kulturális hagyományaira építve célozza meg a Mátyás tér központi funkciójának újjáélesztését.

A koncepció

Az olyan sűrű beépítettségű, belvárosi lakóövezetekben, mint Józsefváros Magdolna-negyede minden talpalatnyi zöld növelni tudja az itt lakók komfortérzetét. E tereket tehát úgy kell kialakítani és működtetni, hogy a lakosság minél szélesebb körének igényeit kielégítsék, és ezen igények teljesülésével a helyiek e zöldterületek valódi használóivá váljanak.

A korábban meggyökeresedett szemlélettől eltérően, a helyi lakosság a tér kialakításának és megtervezésének aktív résztvevője, sőt már a tervezés megkezdése előtt a koncepcionális elgondolások kialakításának tevékeny szereplője. Így a helyiek tapasztalata és véleménye már a parktervezők első tollvonásait is döntően befolyásolta. E koncepció adta a biztosítékát annak, hogy a lakossági találkozók is megvitatott elsődleges tervezetek tartalmazzák mindazokat a térre vonatkozó elképzeléseket, amelyeket a környék lakói – a tér használói – a legfontosabbnak tartottak. A tér élhetővé, mindenki által használhatóvá alakításának fontos eleme a résztvevők széles körének együttműködése. A lakosság mellett az együttgondolkodásban, a koncepció kialakításában részt vettek a helyi civil szervezetek – amelyek kapcsolati hálójuk és a negyedben szerzett tapasztalataik révén széles körű információkkal rendelkeznek a helyi lakosság problémáiról, térhasználati szokásairól, a közterületekkel kapcsolatos elvárásairól. A tér átalakításának finanszírozása is eltér a hagyományostól, hiszen a költségek fedezése nem csak egy forrásból biztosított. E költségek fedezéséből ugyanúgy kiveszi a részét a fővárosi, illetve a kerületi önkormányzat, mint az Európai Unió által támogatott Interreg III. B CADSES / GreenKeys projektje, valamint a Rév 8 Zrt.

A terv

A tér megújításának műszaki terve egy éven át tartó egyeztetést követően készült el. 2005. őszén egy kétnapos szabadtéri rendezvény keretében a Mátyás



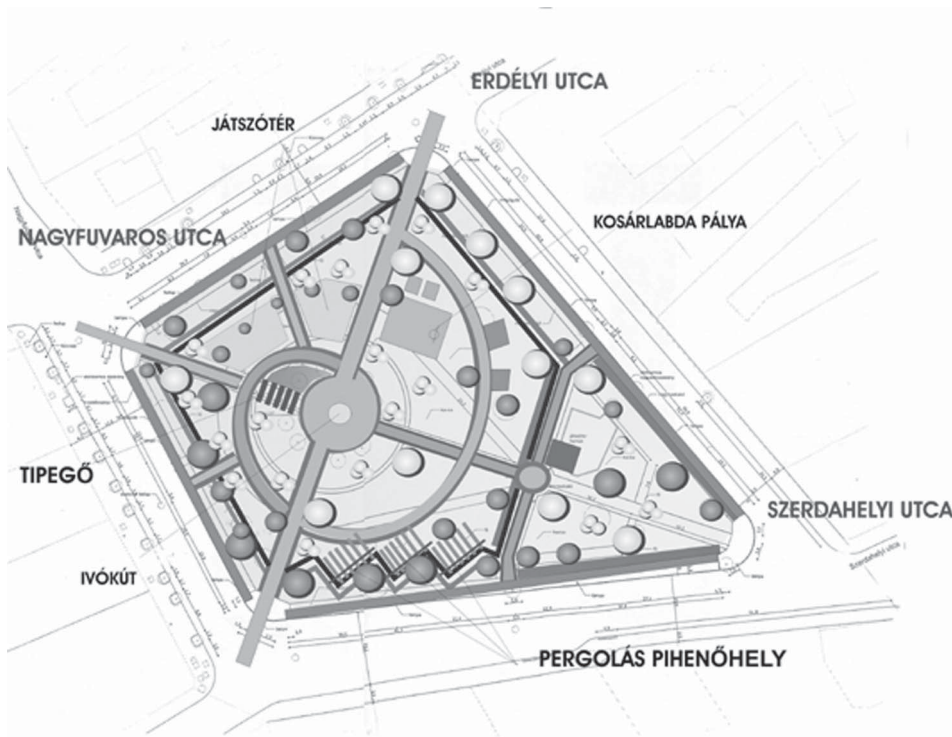


téren hirdettük meg a programot, tájékoztattuk az érdeklődőket a program alapkoncepciójáról, valamint céljainkról. Ezt követően a helyi sajtóban, illetve honlapokon tettünk közzé felhívást a tér megújítására vonatkozó igények, vélemények feltárása céljából.

Az MTA FKI koordinálásával közel fél évig gyűjtöttük a térre vonatkozó helyi elképzeléseket kérdőívek segítségével is – a budapesti Eötvös Loránd Tudományegyetem geográfus és szociológus hallgatóinak bevonásával –, miközben az első eredményektől kezdődően rendszeres lakossági találkozók keretében, széles körű nyilvánosság előtt készült el az a három vázlatterv, térhasználati funkcióterv, amelyek az eltérő lakossági véleményeket próbálták három különböző alternatívába rendezni (4. ábra).

Voltak mindenki által elfogadott sarokpontok: nyilvános WC szükségessége, minden korosztály számára vonzó funkciók elhelyezése, elkerítés és őrzés.

A három előzetes tervezetből született meg a Mátyás tér végleges terve, amely ötvözte a három korábbi alternatívát. A látványterv az alábbi képen látható (2. kép).



4. ábra A vázlattervek egyike
Forrás: Budapesti Corvinus Egyetem / Rév8 Zrt.





2. kép A megújult Mátyás tér látványterve
Forrás: Budapesti Corvinus Egyetem / Rév8 Zrt.

Az átalakuló Mátyás tér

Elmondható, hogy nemcsak a tervezési, hanem a kialakítási folyamat is sokszereplős. A terveket a Budapesti Corvinus Egyetem Tájtervezési és Területfejlesztési Tanszéke készítette el, a Budapest Fővárosi és Józsefvárosi Önkormányzat határozataival, engedélyeivel és nem utolsó sorban támogatásaival segíti a tér átalakításának folyamatát. A Rév8 Zrt. a folyamat megbízott szervezőjeként és koordinátoraként fogja át projektet a tervezéstől a fenntartás megszervezéséig. Része a folyamatnak a tér térszomszédságában található általános iskola is, amely helyet biztosít a tér átalakításához kapcsolódó rendezvényeknek, lakossági találkozóknak.

A kivitelezés első lépéseként műhelymunka keretében tanárok, diákok, tájépítészek, lakók részvételével készültek speciális utcabútorok (ún. ülődombok v. ülőgumók) újrahasznosított anyagokból a megújuló térre (3. kép). Az utcabútorok a sokszínűség megőrzése, az időtállóság jegyében születtek, miközben terepet adott a fiatalok számára az együttgondolkodásra, a kreativitásra.

A kivitelezés első üteme 2006. utolsó napjaiban fejeződik be. Kialakul a tér új szerkezete, nyomvonalai, amelyeknél az a szemlélet érvényesül, hogy a tér egy átmenő térből a találkozások helyévé váljon, amely lehetőséget teremt az ott tartózkodásra különböző korcsoportok számára.





3. kép Ülődomb-műhely 2006

Befejezés

Magyarországon először a Józsefvárosban a Magdolna Negyed Program keretében folyik kísérlet arra vonatkozóan, hogy a nemzetközi tapasztalatokat figyelembe véve (pl. GreenKeys projekt) valósuljon meg egy a közösségi részvételen alapuló városmegújítási beavatkozás egy nagyváros 12 000 fős negyedében.

Minél több súlyt kap a helyi lakosság, minél nagyobb szerepet szánunk a szomszédság számára, minél több lehetőséget nyújtunk a közösségnek ahhoz, hogy részt vehessen a döntések meghozatalában, annál nagyobb esély kínálkozik arra, hogy kialakuljon az az integrált városmegújító gondolkodás, amely új alternatívát jelent az önkormányzatok szokásos szektorális megközelítésével szemben.

A 2006. év során a GreenKeys projekt tapasztalatai igazolni látszanak azt a kezdetben naivnak tűnő elgondolást, hogy van olyan cél és van olyan program, amely sikeres megvalósítása érdekében képes együttműködni önkormányzat (fővárosi, józsefvárosi), projektársaság (Rév8), oktatási (Erdélyi utcai Általános Iskola és Gimnázium) és kutatási (MTA FKI, Budapesti Corvinus Egyetem, ELTE) intézmény a helyi lakossággal.

