



VÁROSREHABILITÁCIÓ ÉS TÁRSADALOM





Szerkesztő: EGEDY TAMÁS

Lektor: BERÉNYI ISTVÁN

Technikai szerkesztő: GARAI-ÉDLER ESZTER

Technikai munkatárs: POÓR ISTVÁN

A tanulmánykötet az OTKA támogatásával készült (D 42178 sz. posztdoktori kutatási program).

ISBN: 963 9545 08 02

Minden jog fenntartva. A szerzők és a kiadó hozzájárulása nélkül a könyv és a tanulmányok, illetve azok részei semmilyen formában nem sokszorosíthatók.

Felelős kiadó: SCHWEITZER FERENC igazgató

Borítóterv: Graphisto Kft.

Nyomdai munka: Exeon Bt.



VÁROSREHABILITÁCIÓ ÉS TÁRSADALOM

Tanulmánykötet

Szerkesztő:

EGEDY TAMÁS



Budapest, 2005





A KÖTET SZERZŐI

CSIZMADY ADRIENNE

PhD, tudományos munkatárs, MTA Szociológiai Kutatóintézet

EGEDY TAMÁS

PhD, tudományos munkatárs, MTA Földrajztudományi Kutatóintézet

ERŐ ZOLTÁN

építész, Palatium Stúdió Kft.

JANKÓ FERENC

PhD-hallgató, Nyugat-Magyarországi Egyetem

KOVÁCS ZOLTÁN

CSc, tudományos tanácsadó, MTA Földrajztudományi Kutatóintézet

LOCSMÁNDI GÁBOR

PhD, egyetemi docens, BME Urbanisztika Tanszék

MIKLE KINGA MELINDA

PhD-hallgató, MTA Földrajztudományi kutatóintézet

MORRISON, NICOLA

University lecturer, Dept. of Land Economy, University of Cambridge

SOÓKI-TÓTH GÁBOR

ügyvezető igazgató, Ecorys Magyarország Kft.

SZÉKELY GÁBORNÉ

közgazdász, KSH Társadalomstatistikai Főosztály

SZEMZŐ HANNA

szociológus, Városkutatás Kft.



TARTALOM

Előszó	7
--------------	---

Városrehabilitáció elméletben és gyakorlatban

A városrehabilitáció néhány elméleti kérdése (<i>Egedy Tamás–Kovács Zoltán</i>)	9
A sikeres városrehabilitáció (<i>Egedy Tamás</i>)	21

A városfelújítás nemzetközi sajátosságai

Városrehabilitáció az Európai Unióban (<i>Soóki-Tóth Gábor</i>)	63
A városrehabilitációs kezdeményezések nemzetközi tapasztalatai (<i>Egedy Tamás–Kovács Zoltán–Morrison, Nicola</i>)	71

Hazai eredmények és tapasztalatok

A városrehabilitáció hatásai a lakásmobilitásra és a társadalmi mozgásfolyamatokra (<i>Egedy Tamás</i>)	103
A városrehabilitáció eredményei és korlátai Budapesten (<i>Kovács Zoltán</i>)	159
Fővárosi rehabilitációs programok és eredmények (<i>Egedy Tamás–Kovács Zoltán–Székely Gáborné–Szemző Hanna</i>)	175
A városrehabilitáció és a zöldterületek viszonya Budapesten (<i>Miklé Kinga Melinda</i>)	189
Városmegújítás a Ferencvárosban (<i>Locsmándi Gábor</i>)	201



A lakótelepek rehabilitációja

A lakótelep-rehabilitáció helyzete hazánkban (*Egedy Tamás*) 229

A paneles lakótelepek jövője (*Csizmady Adrienne*) 243

Műemlékvédelem és városfelújítás

Műemlékvédelem és városfejlődés (*Erő Zoltán*) 269

Történelmi városnegyedek sorsa – tapasztalatok és tanulságok Sopronban
(*Jankó Ferenc*) 289





Előszó

A városrehabilitáció napjainkban a közérdeklődés homlokterébe került. A városfejlesztésben és városépítésben tevékeny szakemberek és tudományos kutatók mellett a döntéshozók és egyre gyakrabban a helyi lakosság is kitüntetett figyelemmel kíséri a városainkban zajló felújítási folyamatokat. A rendszerváltozás után a rehabilitáció beindulása a településeken sokáig váratott magára, hiszen az átalakulás első éveiben még hiányoztak a folyamat irányításához és finanszírozásához szükséges struktúrák. A fenti háttérstruktúrák mára kialakultak, s a felújítási tevékenységet számos Európai Unió, kormányzati, önkormányzati és helyi szereplő segíti. Az önkormányzatok is felismerték a városrészek megújításának jelentőségét és a felújításba korábban bekapcsolódó városoknak köszönhetően már sikerekről is beszámolhatunk és érzékelhetjük a pozitív változásokat.

A hazai szakirodalomban a rendszerváltozás óta viszonylag kevés olyan tudományos munka jelent meg, amely a városrehabilitáció elméleti és gyakorlati tapasztalatait összegzi. Ezt a hiányt próbálja pótolni tanulmánykötetünk, amely összefoglalja a közelmúlt városfelújítási tevékenységének nemzetközi és hazai eredményeit. A folyamatot elsősorban a társadalom szempontjából közelítjük meg és vizsgáljuk, hiszen a felújítási programok középpontjában végső soron a helyi társadalom életkörülményeinek a javítása áll. Ennek megfelelően a kötet tanulmányaiban az építészeti és gazdasági hatások elemzése mellett kiemelt hangsúlyt kap a rehabilitáció társadalmi hatásainak a bemutatása.

A „Városrehabilitáció és társadalom” c. kötet 13 tanulmányt jegyez. A kiadványban kutatók és gyakorló szakemberek írásait olvashatjuk, illetve a tanulmányok egy része a szerkesztő – Egedy Tamás – témában folytatott kutatási eredményeinek összefoglalása. A tanulmánykötet témaválasztéka gazdag, az írások több témakört is megszólítanak. Az elméleti alapok mellett az Európai Unió városrehabilitációs politikájáról, a nemzetközi városregenerációs kezdeményezések tapasztalatairól, valamint a hazai felújítási folyamatok gyakorlatáról és eredményeiről is olvashatunk a kötetben. Önálló témakörként említhető a lakótelep-rehabilitáció kérdéseinek vizsgálata, a műemlékvédelem és a városfelújítás kapcsolatának elemzése, valamint a zöldterületi rehabilitáció társadalmi hatásainak bemutatása. Tanulmánykötetünkkel átfogó képet szeretnénk adni a hazai városrehabilitáció eddigi eredményeiről és tapasztalatairól, információkat és segédkezet nyújtva mindazok számára, akik a téma iránt érdeklődnek, vagy maguk is tevékenyen részt vesznek a felújítási folyamatokban.

EGEDY TAMÁS
szerkesztő





A városrehabilitáció néhány elméleti kérdése

EGEDY TAMÁS–KOVÁCS ZOLTÁN

Bevezetés

A rendszerváltozás előtt a kelet-európai államok – köztük Magyarország – évtizedeken keresztül nem fordítottak kellő figyelmet az épületállomány karbantartására, a szükséges felújítások elvégzésére és a technológia okozta hiányosságok kezelésére, így az épített környezet problémái ezekben az országokban halmozottan jelentkeztek. Mindezek következtében a rendszerváltozáskor az elhanyagolt lakás- és épületállománnyal rendelkező városrészek jelentős hátránnyal indultak a lakáspiacon, amihez gyakran társadalmi problémák megjelenése is párosult. A rendszerváltozás után a hazai önkormányzatok és beruházók egyre gyakrabban szembesültek a felújítási munkálatok további halogatásának veszélyeivel, felismerték a városrehabilitáció szükségességét, valamint az ebben rejlő építészeti, gazdasági és társadalmi lehetőségeket.

Tanulmányunk a városrehabilitáció elméletéhez kíván hozzájárulni néhány fontos kérdés felvetésével és megvitatásával, röviden bemutatva több fogalmat és modellt, érintve a rehabilitáció történeti fejlődését, valamint a stratégiai gondolkodás, együttműködés-partnerség és finanszírozás rehabilitációval kapcsolatos főbb ismérveit.

Fogalmak, elméletek

A városrehabilitáció, a belső városrészek felújítása hazánkban azon folyamatok közé sorolható, amelyek az elmúlt évtizedekben nem kaptak elegendő figyelmet a döntéshozók részéről. Az 1980-as évek kísérleti jellegű próbálkozásai után csak az elmúlt évtizedben történt jelentősebb áttörés ezen a téren.

Városfelújítás (városrehabilitáció) alatt általában a leromlott állapotú városrészek lakóházainak és lakásainak, közösségi intézményeinek és infrastruktúrájának felújítását értjük, amelynek során törekedünk arra, hogy a városrész jellegzetes szerkezetét, beépítési módját és épületállományának értékes részét megtartsuk. A városfelújítás típusait leggyakrabban a beavatkozás mértéke szerint különböztetjük meg egymástól, azaz azt vesszük figyelembe, hogy a felújítás során milyen mértékben és mélységben kell belenyúlnunk a városrész korábbi szövetébe. Ennek alapján beszélhetünk *renoválásról*, amely a lakóházak és lakások jelentősebb alaprajzi változtatások



nélküli felújítását jelenti, és *rehabilitációról*, amely gyakran együtt jár a korábbi szerkezet (pl. lakás-, háztömb-, utcaszerkezet) átalakításával. A beavatkozás mértékét természetesen az adott városrész épület- és lakásállományának állapota alapvetően meghatározza. Előfordulhat, hogy az átalakítás csak jelentősebb bontásokkal valósulhat meg, így a rehabilitáció tipizálása például a lebontott lakások aránya alapján is történhet (*enyhe és kemény rehabilitáció*). További csoportosításra ad lehetőséget annak figyelembe vétele, hogy mire irányul a felújítási tevékenység? Célul tűzheti ki ugyanis nemcsak a lakásállomány feljavítását, a lakóházak felújítását, hanem új lakások építését, vagy a lakókörnyezet színvonalának emelését is.

Miért van szükség a városrészek rehabilitációjára? A kérdést építészeti és társadalmi nézőpontból is megközelíthetjük. Az elmúlt politikai rendszerben hazánkban nem fordítottak kellő figyelmet a lepusztuló városrészek felújítására. A politika – gyakran ideológiai tényezők által vezérelve – túlzottan az intenzív városbővítésre koncentrált (pl. az első 15 éves lakásépítési program 1960-tól, lakótelepek felépítése) és elhanyagolta a belvárosi épületállomány rehabilitációját. A rendszerváltozás után a piaci átalakulással beinduló privatizáció következtében a jobb állapotú lakások magántulajdonba kerültek, s az önkormányzatok kezében gyakran a legrosszabb állapotban lévő épület- és lakásállomány maradt (pl. Budapesten a Középső-Józsefváros esete). Amellett, hogy a városfelújítás elmaradása hosszú távon a lakóházak és lakások elértéktelenedéséhez vezet, napjainkban jelentős lakásgazdálkodási-lakáspiaci és költségvetési gondokat okoz az érintett önkormányzatok számára (pl. *kedvezőtlen lakásmobilitás*, veszteséges bérlakásállomány finanszírozása). Az épített környezet leromlása és pusztulása általában együtt jár a terület társadalmi lesüllyedésével is. Ez azt jelenti, hogy megindul a városrészből a tehetősebb, mobilisabb rétegek elköltözése és a hátrányosabb helyzetű, kevésbé tökeerős rétegek beáramlása a rosszabb állapotú, olcsóbb lakásokba, ami végső soron az épületállomány leromlásának felgyorsulásához vezet (*lefelé filtrálódás*). A városrehabilitáció elmaradása tehát nemcsak az épített, hanem a társadalmi környezetben is negatív folyamatokat eredményezhet. Ezek a folyamatok együttesen jelentkeznek és szorosan összefüggnek egymással, illetve együttesen is kezelendők, ugyanis a tapasztalatok azt mutatják, hogy kizárólag városépítészeti intézkedésekkel a társadalmi problémák ezekben a városrészekben nem oldhatók meg sikeresen. A társadalmi problémák kezelése azért is nélkülözhetetlen, mert gyakori jelenség, hogy a megújult városrészbe a megnövekedett lakhatási költségek miatt nem az eredeti, hanem magasabb státusú népesség költözik vissza és az alsóbb rétegek máshol telepednek le (*dszentrifikáció*). Így természetesen a problémák sem szűnnek meg, csak a város más területére helyeződnek át.

E negatív tendenciák kiküszöbölésére az állam – jobb esetben – felújítási tevékenységgel válaszol. A „*tiszta piacgazdasági*” modell szerint ezt többnyire kizárólag gazdasági tényezők indokolják és az állam célja elsősorban a lakás- és ingatlanpiaci mechanizmusok negatív hatásainak kiküszöbölése, míg a „*szociális-jóléti*” modell szerint az állam a társadalmi egyenlőtlenségek megszüntetésére és a hátrányos helyzetű rétegek helyzetének javítására avatkozik be. A két modelltől függetlenül ál-



talában jól behatárolható azon tényezők köre, amelyek a városfelújítást hátráltatják és problémaként jelentkeznek. Ezek az alábbiak szerint foglalhatók össze: a) a felújítás a probléma súlyához viszonyítva elmarad a szükséges mértéktől és gyakran nem is a legrosszabb állapotú területen valósul meg; b) hosszas és gyakran nehézkes tervezési-kivitelezési folyamat; c) pénzügyi források szűkössége és ennek következtében a programok gyakori elhúzódnása és felaprózódása; d) legproblematisabb és legköltségesebb lépés a rehabilitálandó terület kiürítése és a lakosság elköltöztetése; e) tulajdonviszonyok rendezetlensége, illetve szétaprózottsága (pl. vegyes tulajdonú lakóházak, LICHTENBERGER E.–CSÉFALVAY Z.–PAAL M. 1994).

Történeti visszatekintés

A városrehabilitáció fejlődésében meghatározó szereppel bír a II. világháború utáni időszak, amelynek során többször megváltozott a városépítési és rehabilitációs politika Európában (1. táblázat). A világháborút követő évek az európai államokban a háborús pusztítások eltakarításának, és az újjáépítésnek a jegyében teltek el. Ez a nemzeti jelentőséggel bíró folyamat gyakorlatilag találkozott a helyi döntéshozók célkitűzéseivel is, így a *rekonstrukció* keretében a korábban elmaradt városépítési törekvéseknek is jobban meg lehetett felelni (COUCH, C. 1990). Emellett ismét felgyorsult a szuburbanizáció, s a közigazgatási határok mentén szédületes sebességgel épültek és növekedtek az új városok és városrészek. Az 1940-es évek második felében és az 1950-es években tehát az épített környezet korábbi problémáinak rekonstrukcióján, megszüntetésén és csökkentésén volt a hangsúly. A slumok felszámolása és az állam által irányított, helyi önkormányzatok és a magán szektor által támogatott folyamat azonban szinte mindenütt az iparosított építészeti technológiák térnyeréséhez és a lakótelepek sokat bírált elterjedéséhez vezetett. Az 1960-as években egyre nyilvánvalóbbá vált, hogy az előző időszak eredményei végső soron csak áthelyezték és megváltoztatták, de megoldani nem tudták a városi problémákat. Fokozatosan nőtt az elégedetlenség a slumok felszámolásának módjával és a városszéli lakótelepek-

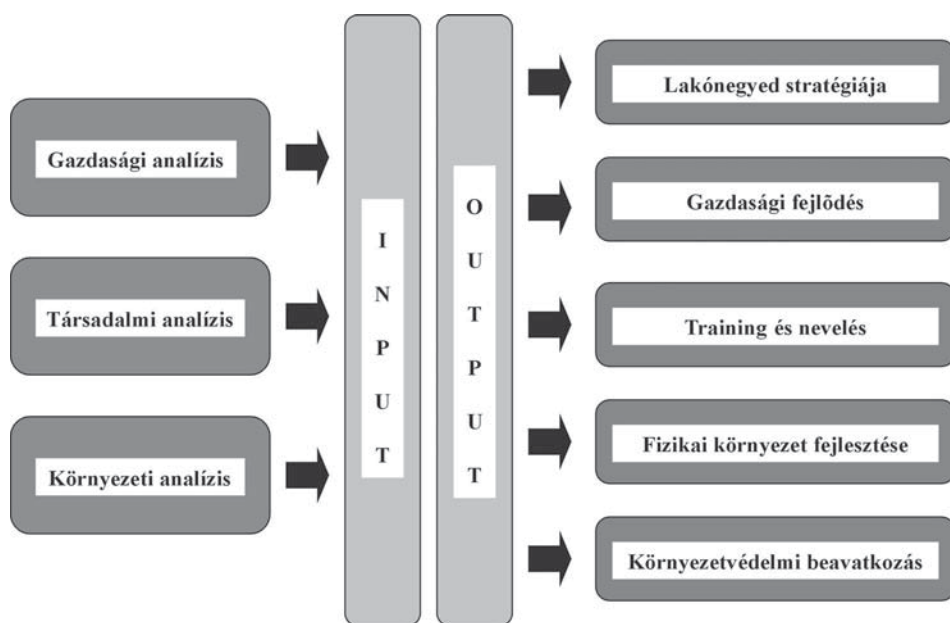
1. táblázat A városrehabilitáció fejlődési szakaszai Európában

Időszak	Fejlődési szakasz	Stratégia, fejlődési irány
1950-es évek	rekonstrukció (reconstruction)	régi városrészek rekonstrukciója gyakran „masterplan” alapján, szuburbanizáció
1960-as évek	revitalizáció (revitalisation)	szuburbanizáció, városszéli negyedek felépítése, korai rehabilitációs kísérletek
1970-es évek	felújítás (renewal)	in situ felújítások, lakónegyed szintű tervek, periféria fejlődése
1980-as évek	fejlesztés (redevelopment)	nagy fejlesztési tervek, „zászlóshajó” projektek
1990-es évek	regeneráció (regeneration)	átfogó várospolitikai és gyakorlat, integrált problémakezelés

Forrás: STÖHR, W. (1989) és LICHFIELD, D. (1992) alapján.



kel. A városrehabilitáció fokozatosan kezdte (újra)felfedezni a belvárosi negyedeket, áthelyezve a hangsúlyt a lakókörnyezet és épületállomány fejlesztésében, felújításában. Ez a *revitalizáció* – amely korai városrehabilitációs tevékenységként értékelhető – az 1970-es években is folytatódott, s a városszéli lakónegyedek megújítása kiegészült a világháború előtt épült épületállomány felújításával és helyi kezdeményezések elterjedésével. Az 1970-es években megindult *felújítás* legjelentősebb vonása talán az volt, hogy létrejött az együttműködés a várospolitikai korábban különálló gazdasági, szociális és fizikai alrendszerei között. Az 1980-as évek ugyanakkor az együttműködés és finanszírozás kérdéskörében hoztak alapvető változásokat (TUROK, I. 1987). A várospolitikai lépésről lépésre távolodott el attól a felfogástól, hogy az évtizedre jellemző *fejlesztés* számára minden szükséges forrást a központi hatalomnak (államnak) kell biztosítani, s a középpontba az együttműködés (partnerség) szerepének kihangsúlyozása került. Az 1990-es években a konszenzuális politizáláshoz történő fokozatos visszatérés, valamint az új problémák és kihívások felismerése a várospolitikára is hatást gyakoroltak. Ez vezetett el a fenntartható városfejlődés elméletének elterjedéséhez a várospolitikában, s ez az alapja és legfontosabb célkitűzése az 1990-es évek rehabilitációs tevékenységének, amelyet az európai szakirodalom összefoglalóan *regeneráció* néven jegyez. A városregeneráció lényegében olyan átfogó és integrált szemléletmód és beavatkozás, amelynek célja a városi problémák megoldása és a fejleszteni kívánt terület gazdasági, fizikai, társadalmi és környezeti feltételeinek tartós javítása (ROBERTS, P.–SYKES, H. 2000) (1. ábra).



1. ábra A városregeneráció folyamata



A városrészek gazdasági, fizikai-környezeti és társadalmi regenerációja

A városregeneráció esetében elsősorban a városrészek gazdasági (ökonómiai), fizikai-környezeti és társadalmi megújításáról kell szólnunk. A *gazdasági regeneráció* esetében keresleti és kínálati oldalról beszélhetünk, azaz egy város, illetve városrész regenerációja kettős folyamatot takar. A keresleti oldalt alapvetően a helyi kiadások mértékének megőrzése és a külső források területre vonzása határozzák meg, s ennek megfelelően ez az oldal leggyakrabban a termelés és a szolgáltatás iránti igény formájában jelentkezik és mérhető. A gazdasági regeneráció kínálati oldalának feladata elsősorban a beruházások és fejlesztések infrastrukturális hátterének a megteremtése, ami alatt természetesen nemcsak a vonalas (műszaki) infrastruktúra fejlesztését (pl. utak építése), hanem a humán (szociális) infrastruktúrába történő beruházásokat is értjük (pl. oktatás és kutatás kapcsolatának megteremtése, kommunikációs kapcsolatok kiépítése stb.).

A *fizikai környezet regenerációjának* legfontosabb feladatai és célkitűzései között említhetjük a terület potenciáljának emelését (azaz meglévő adottságainak és lehetőségeinek fejlesztését), a lakosság és a látogatók részéről megnyilvánuló igények kielégítését, beruházások csábítását a területre (illetve helyi beruházások megvalósítását), új látogatók vonzását a városrészbe, végül a helyi aktivitás emelésén keresztül a lakóközösség erősítését is. A fizikai környezet rehabilitációja egy terület teljes regenerációjában többféle szereppel is bírhat:

– *hátrányok megszüntetése*: ennek klasszikus és elterjedt példája az, amikor egy lepusztuló városrészt „piacképes” állapotba hozunk. Ahhoz, hogy az adott területen további fejlesztéseket hajthassunk végre, jelentős költségfordításokat kell alkalmaznunk még akkor is, ha a piaci kereslet az adott pillanatban ezt nem indokolja. Ide sorolható többek között a tulajdonviszonyok és a területhasznosítás túlzott szétaprózottságának feloldása, vagy a terület infrastrukturális elmaradottságának megszüntetése is.

– *vezető szerep az átalakulási folyamatban*: a fizikai környezetben végbemenő kézzelfogható és látható eredmények főszerepet játszhatnak egy terület átalakulásában, imázsának megváltozásában, s úttörő, zászlóvivő szerepüknel fogva további beruházásokat is indukálhatnak (*flagship projects*).

– *a lehetőségek kiaknázása és továbbfejlesztése*: sok városrész fizikai környezetének minősége önmagában nem indokolja a felújítást, azonban ezek a negyedek is továbbfejleszthetők és alakíthatók (pl. zöldterületi fejlesztés, vízfelületek kialakítása, pihenőparkok létesítése stb.).

– *kínálati beruházások*: ide sorolhatók azon beruházások, a hagyományos szolgáltatások helyzetének javításától kezdve a szállítási közlekedési lehetőségek javításán keresztül egészen a speciális beruházásokig (pl. turisztikai célpontok kialakítása), amelyeknek célja végső soron a terület vonzerejének növelése.

– *integrált társadalmi-gazdasági és fizikai megújulás*: az elmúlt években egyértelműen bebizonyosodott, hogy egy városrész kizárólag fizikai környezetének rehabilitációja nem feltétlenül jár együtt a terület felértékelődésével és felemelkedésével. Igazi sikereket a társadalmi, gazdasági és fizikai regeneráció együttes alkalmazása hozhat.



A társadalmi-gazdasági változások jóval gyorsabban mennek végbe, mint a fizikai környezet változásai, éppen ezért nélkülözhetetlen, hogy a fizikai környezet regenerációja során figyelembe vegyük ezen folyamatok trendjeit is. A társadalmi-gazdasági folyamatoknak ugyanis van költségvonzata, így a regeneráció sikeres kivitelezéséhez feltétlenül ismernünk kell nemcsak a jelenlegi, hanem a jövőre vonatkozó piaci, gazdasági és társadalmi feltételeket is.

A *társadalmi környezet regenerációja* jelenti talán a legnagyobb kihívást a városrészek felújítása során, ami alapvetően e környezeti alrendszer sokrétűségére, összetettségére vezethető vissza. Maga a fogalom is értelmezhető tágabb és szűkebb értelemben, tanulmányunkban és kutatásaink során viszont elsősorban a szűkebb értelemben vett megközelítést alkalmaztuk. Eszerint a társadalmi környezet egy adott területen az egyénnel együtt élő emberek, és az együttélés, mint az egyéni és közösségi tevékenységek viszonyainak összessége (FARKAS P. 2000). A városrészek társadalmi környezete közösségek formájában jelenik meg, így a városrészek társadalmi megújításának kihívásait lényegében közösségi szinten kell megoldani.

A közösségek és végső soron a társadalmi környezet regenerációja során olyan problémaköröket kell megvizsgálni és behatóan feltárni, amelyek önmagukban is számotalan feladatot állíthatnak a beavatkozás elé. Ha megpróbáljuk számba venni, hogy a munkalehetőségek biztosítása és a munkanélküliség kezelése, az oktatási-nevelési és egészségügyi helyzet javítása, a bűnözés visszaszorítása, az etnikai kérdések megoldása és a társadalom szélére sodródott csoportok támogatása milyen kihívásokat jelenthet egy városrész megújítása során, beláthatjuk, hogy ezen problémák kezelése óriási erőfeszítéseket igényel és csak az összes érintett aktív részvételével, s integrált módon oldható meg.

Különösen nagy hangsúlyt kap ebből a szempontból a kisebbségek és marginális csoportok társadalmi integrációja, ugyanis napjainkban a *two-speed-society* és a *dual city* elmélete a szegénység vizsgálatáról a figyelmet a *társadalmi kirekesztés* és a *szegregáció* jelenségének feltárására irányította, amelyek különböző társadalmi és kulturális helyzetben jelentősen eltérhetnek egymástól. Így nem elég kizárólag a szegény rétegek anyagi helyzetét, ellehetetlenülését vizsgálni, hanem arra is figyelmet kell fordítani, hogy ezek a rétegek képtelenek társadalmi, kulturális és politikai jogaik (pl. munka, egészséges élet, oktatás, minimálbér stb.) gyakorlására. Az ezen a téren tapasztalható hátrányos helyzet (szegénység, tartós munkanélküliség, rossz egészség, alacsony életszínvonal, alacsony mobilitás stb.) és ezek kombinációi akut kirekesztettséghez vezethetnek, ami a társadalom legszélére történő kiszorulást eredményez. Ez a folyamat gyakran térben is megjelenik és manifesztálódik, s megtalálható mind individuális, mind pedig szomszédsági szinten (LADÁNYI J. 1988; LADÁNYI J.–SZELÉNYI I. 1997; BELUSZKY P.–SZIRMAI V. 2000).

Stratégiai gondolkodás

A városregeneráció fent említett definíciója is egyértelműen rámutat arra, hogy a problémák átfogó kezeléséhez az 1980-as évekre jellemző opportunistá szemlélet he-



lyett egy átfogó, együttműködésen alapuló integrált fejlődési modellre van szükség. Az elmúlt évek gazdasági változásai és a globalizáció ugyanis sok városban a gazdasági, társadalmi és fizikai (épített) környezet problémáinak a növekedéséhez vezettek. A városregenerációban résztvevő szervezetek egyre inkább felismerik, hogy a problémák sokrétősége miatt a városfelújítás csak egy stratégiaileg megalapozott, lokális cselekvésre alapozott, multiszektorális és a kölcsönös partnerség keretei között zajló tevékenységként működhet sikeresen (PARKINSON, M. 1996; ROBERTS, P. 1997).

Az 1980-as évek várospolitikai megközelítésére különösen jellemző volt a stratégiai gondolkodás és hosszú távú tervezés háttérbe szorulása, s gyakran kizárólag központi (állami vagy önkormányzati) döntés alapján ad hoc jellegű projektek indultak anélkül, hogy azok városi, vagy akár regionális szintű hatásait, a település strukturális fejlődésébe illeszkedésének kérdéseit részletesebben és körültekintőbben feltárták volna. A probléma feloldására a városregenerációban az izolált város-átalakítási projektek helyett egyre inkább előtérbe került a gazdasági, társadalmi és környezeti regeneráció feltételeinek a megteremtése. A stratégiai tervezés pedig megteremti az alapot ahhoz és lehetővé teszi azt, hogy a környezeti és társadalmi tényezők figyelembe vételével a városrész hosszú távú gazdasági fejlődését se veszélyeztessük (2. táblázat).

2. táblázat A stratégiai megközelítés legfontosabb elemei

-
- egyértelműen megfogalmazott célkitűzés és stratégia
 - milyen mechanizmusokkal és forrásokkal valósítható meg a hosszú távú célkitűzés
 - a gazdasági, környezeti és társadalmi prioritások egyértelmű integrálása a regenerációs stratégiába
 - a támogatandók körének és a támogatások jellegének meghatározása
 - a privát, állami és önkormányzati (közösségi) források szintjének és felhasználásának meghatározása
 - a privát, állami és önkormányzati (közösségi) szektor szerepének és együttműködésének tisztázása
 - a partnerek várospolitikájának, tevékenységének és forrásainak horizontális és vertikális integrálása egy átfogó stratégiába
 - kapcsolódás más átfogó programokhoz (pl. bérletépítés, oktatás, közlekedés javítása stb.)
 - rövid, közép és hosszú távú célok közötti kapcsolatok tisztázása
 - a beavatkozás előtti gazdasági, társadalmi és fizikai feltételek, paraméterek pontos felmérése és ismerete
 - a folyamat „mérőföldköveinek” kijelölése és elfogadása
 - a stratégia folyamatos monitoringja és hatásainak értékelése
-

Forrás: PARKINSON, M. 1996 nyomán

A stratégiai tervezés jelentőségére az Európai Unió több kiadványában is felhívja a figyelmet. Az Europe 2000+ dokumentumban többek között felvázolta azokat a fő fejlődési trendeket, amelyek a stratégiai tervezést és gondolkodást különösen időszerűvé és szükségessé teszik. Az első és már korábban is említett fejlődési irány annak a felismerése és tudatosulása, hogy a területi tervezés nem kizárólag csak fizikai értelemben vett tervezés és területhasznosítási tevékenység, hanem társadalmi, gazdasági, környezeti és politikai folyamatok összessége, amelynek működtetéséhez stratégia kidolgozása és alkalmazása nélkülözhetetlen. A második fontos tényező, hogy nem elég kizárólag stratégiai irányokat meghatározni, hanem a különböző szintű stratégiai célkitűzéseket egy átfogóbb és összetett területi tervezési folyamat-



ba kell integrálni. A stratégiai megközelítés harmadik indukáló faktora a döntéshozatal növekvő decentralizációja regionális és lokális szintre, miáltal egyre több helyi szervezetnek is lehetősége nyílik a folyamatba történő bekapcsolódásra.

Együttműködés és a partnerség

A partnerség kiépítésének egyik legkézenfekvőbb magyarázata, hogy nemcsak az Európai Unió, hanem általában a hazai pályázati kiírások is előnyben részesítik azokat a pályázatokat, amelyeket együttműködő szervezetek nyújtanak be, vagy amelyben egyértelműen kimutatható különböző intézmények kooperációja. Az 1990-es években a különböző európai városfelújítási programok közül elsősorban azok jutottak jelentősebb finanszírozási forrásokhoz, amelyek a magán és az állami szektor, illetve az önkormányzat és a helyi közösségek, szervezetek széleskörű együttműködésével számoltak.

Ugyancsak a partnerség kialakításának irányába hat a városi problémák már korábban is említett multidimenzionális és komplex jellege, amely a városrehabilitációban érintett szereplők lehető legszélesebb körben történő bevonását és integrált koordinációját követeli meg. Ezek közé a tényezők közé sorolható az is, hogy a hatalom viszonylagos centralizációja általában a kötelezettségek és helyi szervezetek szétaprózottságával párosul.

Az eddigi tapasztalatok bebizonyították, hogy a helyi aktorok minél szélesebb körben történő bevonása a döntéshozatali folyamatokba egyértelműen elősegíti a források megfelelő elosztását, a koordinációs tevékenységet és a hagyományos várospolitikai és egyéb gátak áttörését. Emellett nem szabad megfeledkeznünk a helyi közösségek egyre növekvő igényéről arra, hogy aktívabban beleszólhassanak életük és lakókörnyezetük alakításába (ROBERTS, P.–SYKES, H. 2000).

A városfelújítás során alkalmazott partneri viszonyra nincs egyetlen univerzálisan alkalmazható modell. A szakirodalom általában három alapvető együttműködési modellt különböztet meg egymástól.

A *szinergikus modell* szerint az együttműködés során a tudás, a források, a különböző szemléletmódok kombinációja által együtt többen képesek elvégezni és teljesíteni a partnerek, mint ha egyedül dolgoznának, vagyis „az egész több mint a részek összege”.

A *költségvetés-növelő modell* azon a felismerésen alapul, hogy az együttműködés által olyan pluszforrásokhoz és pénzekhez juthatnak a partnerek, amelyekhez egyedül nem volnának képesek.

A *transzformációs modell* ugyanakkor – mivel a közreműködő felek munkamódszerei, szemléletmódja és követelményrendszer gyakran eltérőek – az együttműködésből származó, partnerek által is kiaknázható innovatív előnyökre hívja fel a figyelmet. Az együttműködések jelenleg mind külföldön, mind pedig hazánkban alapvetően az első két modell szerint működnek.



A finanszírozás

A városfelújítási programokat hazánkban a rendszerváltozás előtt kizárólag állami pénzből finanszírozták (nagyvállalatok, ingatlankezelő vállalatok), a magántőkének nem volt lehetősége a bekapcsolódásra. A piaci átalakulás után – lévén az állami források jelentősen csökkentek – a helyzet visszájára fordult és napjainkban a magántőke támogatása nélkül városrehabilitációs tevékenység gyakorlatilag elképzelhetetlen. Mivel a felújításokat önkormányzati (állami) forrásokkal manapság csak indukálni lehet, az önkormányzatok célja éppen ezért az, hogy minél kisebb önkormányzati beruházással minél nagyobb magántőkét mozgósítsanak meg. A rehabilitáció „alulról” érkező forrásai között említhetők az önkormányzat lakás- és ingatlangazdálkodásából befolyó összegek, valamint a magánbefektetők tőkéje, „felülről” pedig különböző pályázatokon keresztül (pl. Széchenyi Terv, a fővárosban a Stratégiai és Rehabilitációs Alap) juthatnak pénzhez az önkormányzatok (2. ábra). Kétségtelen, hogy források nélkül városrehabilitációs tevékenység nem folytatható. Budapesti mintaterületeken – a Józsefvárosban, Újpesten és Kőbányán – végzett kutatásaink mégis arról tanúskodnak, hogy eredményes városfelújításhoz nem szükségesek feltétlenül óriási összegek, lépésről lépésre haladva is garantálható a siker. A rehabilitációs szakemberek többségének véleménye szerint is hazánkban célravezetőbbek a kisebb léptékű mikroprojektek.



2. ábra A városrehabilitáció lehetséges forrásai Budapesten



A szociális bérlakásprogramok, mint a városrehabilitáció lehetőséges elemei

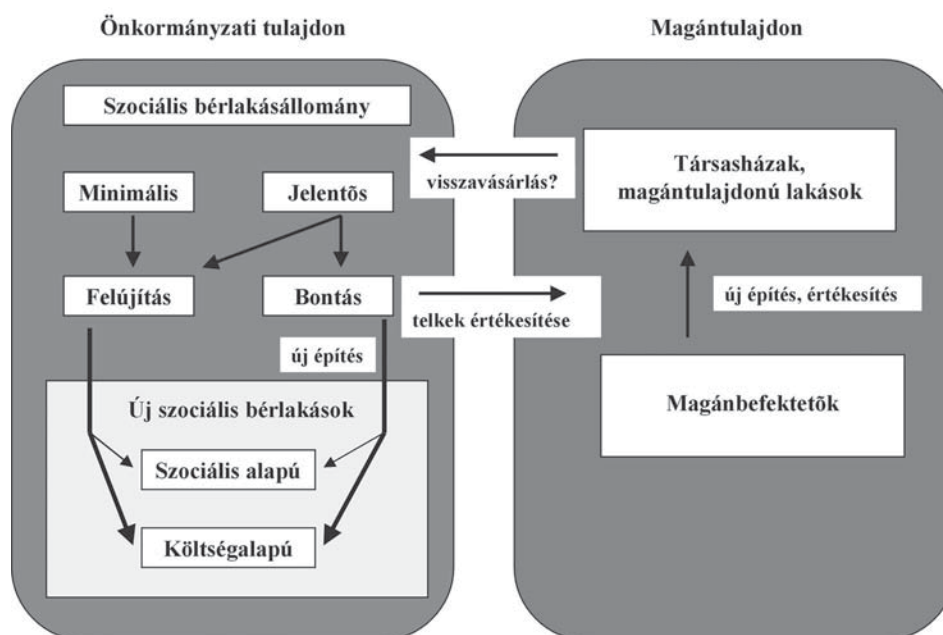
A magyar lakáspiac elmúlt évtizedben tapasztalt problémái mellett (állami lakásépítés visszaszorulása, alacsony lakásmobilitás, privatizáció negatív hatásai stb.) a szociális lakáshelyzet romlását feltétlenül ki kell emelnünk. További probléma, hogy a lakhatás kiadásai a rendszerváltozás után viharos sebességgel emelkedtek. Míg az 1980-as években a háztartás összjövedelmének 10–12%-át tették ki a lakáshoz kötődő költségek, addig ez napjainkra elérte a 25–30%-ot, szegényebb családok esetében megközelítheti a 45–50%-ot is. Nélkülözhetetlen lenne tehát egy modern szociális lakáshálózat fenntartása, ami azonban Magyarországon jelenleg még hiányzik (HEGEDŰS J. 1998).

A negatív tendenciák megállítására az 1990-es évek második felében több fővárosi és vidéki önkormányzat hozzálátott bérlakásprogramja kidolgozásához. E programok jelentőségét kormányzati szinten is felismerték, s 2000-ben állami szintű programot dolgoztak ki és indítottak el a szociális lakáshelyzet javítására¹. E program keretében az önkormányzatok állami támogatásért pályázhatnak szociális bérlakások építéséhez, felújításához vagy új lakások vásárlásához a szabad lakáspiacon. Jelenleg még csak kevés eredményről lehet beszámolni, a programok jelentős része ugyanis tervezési vagy pályázati szakaszban van.

A közeljövőben – köszönhetően többek között a pozitív kormányzati lépéseknek is – a bérlakásépítések felgyorsulása várható. A bérlakásszektor megerősítésében ugyanakkor fontos szerepet játszhatnak a lakásfelújítások is (3. ábra). Ebben a tekintetben ahhoz az alapproblémához jutunk vissza, hogy az önkormányzati lakások állapota és minősége általában rossz, s ennek jelentős költségvonzata van. Mivel a rossz állapotú bérlakások fenntartása is veszteséges, az önkormányzatok nem ritkán azt a megoldást választják, hogy a lakásokat a lakáspiacon értékesíthető állapotba hozzák és eladják, s inkább új lakások építésére fordítják az így befolyt összegeket. Emellett a fővárosban több helyen (pl. Kőbányán és Újpesten) a szociális bérlakásprogramokat sikeresen kapcsolják össze a városrehabilitációval.

A beruházás ezáltal nemcsak hozzájárul a városrész megújulásához, hanem a szociális lakáshelyzet javításán keresztül a lakáspiacon gyengébb érdekérvényesítő képességű rétegek helyzetén is javíthat, egészséges lakásmobilitást indukálva a lakónegyedben.

¹ Az Állami Támogatású Bérlakás Program 2000. júliusi megindítása óta összesen 8366 lakás felépítéséhez, megvásárlásához, illetve kialakításához közel 40 milliárd forint összegű állami támogatást kaptak az önkormányzatok. Ennek az összegnek a felhasználásával 3855 szociális bérlakással, 2228 költségalapú bérlakással, valamint 605 fiatalok részére épült garzonlakással, 1156 idősök otthonában létrehozott lakóegységgel és 522 nyugdíjas lakással gyarapodnak az önkormányzatok, illetve egyházak. Az állami támogatás több mint 70%-a a szociális helyzetük alapján rászoruló lakhatását segíti.



3. ábra A bérlakásállomány felújításának lehetséges formái

Összefoglalás

Tanulmányunkban érintettük a rehabilitáció elmaradásának lakáspiaci következményeit, felvázoltuk azokat a tényezőket, amelyek a városfelújítást hátráltatják és problémaként jelentkezhetnek. A történeti visszatekintésben megállapítottuk, hogy maga a rehabilitáció is szerves fejlődésen ment keresztül az elmúlt évtizedek során, s eljutottunk a napjainkban Nyugat-Európában alkalmazott városregeneráció elméletéhez és gyakorlatához, amely a városrészek integrált gazdasági, fizikai, társadalmi és környezeti megújítására törekszik.

A városrészek felújítása során nélkülözhetetlen az átfogó szemléletmód alkalmazása, hiszen az eddigi tapasztalatok egyértelműen bizonyították, hogy az épületek és lakókörnyezet kizárólag fizikai rehabilitációja önmagában nem garantálhatja a városrész sikeres felemelkedését, a terület gazdasági és társadalmi integrálására is nagy hangsúlyt kell fektetni.

A stratégiai gondolkodás, az együttműködés és a finanszírozás aktuális kérdéseinek felvetésével célunk az volt, hogy rávilágítsunk a felújítási tevékenység néhány kritikus elemére, s további információkkal járulhassunk hozzá a városrehabilitációs tevékenység hazai gyakorlatának előremozdításához. Hazánkban a bérlakásprogramok sikeresen kapcsolhatók össze városrehabilitációs programokkal.



Megállapítottuk, hogy az elmúlt években pozitív irányú elmozdulás tapasztalható a bérlakáspiacon, s a közeljövőben várható a bérlakásépítések számának további emelkedése, ezáltal a rászoruló helyzetének javulása, valamint a lakásmobilitás felgyorsulása.

IRODALOM

- BELUSZKY P.–SZIRMAI V. 2000. A települések társadalma – In: ENYEDI Gy. (szerk.): Magyarország településkörnyezete – Magyarország az ezredfordulón. – Stratégiai kutatások a Magyar Tudományos Akadémián, MTA, Budapest, pp. 77–98.
- COUCH, C. 1990. Urban renewal theory and practice, MacMillan, Basingstoke.
- FARKAS P. 2000. A humánökológia alapjai. – Szent István Társulat, Budapest, 252 p.
- HEGEDŰS J. 1998. A magyar lakásszektor piaci átalakulásának ellentmondásos folyamata. – *Info-Társadalomtudomány*, 43., pp. 49–58.
- LADÁNYI J.–SZELÉNYI I. 1997. Szuburbanizáció és gettósodás. – *Kritika*, 7., Budapest.
- LADÁNYI J. 1988. A lakóhelyi szegregáció alakulása Budapesten 1930–1980 között. – *Valóság*, 3., Budapest, pp. 70–81.
- LICHFIELD, D. 1992. Urban regeneration for the 1990s. – London Planning Advisory Committee, London.
- LICHTENBERGER E.–CSÉFALVAY Z.–PAAL M. 1994. Várospusztulás és felújítás Budapesten. – *Az átmenet trendjei* 2., Magyar Trendkutató Központ, 216 p.
- PARKINSON, M. 1996. Strategic approaches for the area regeneration: a review and a research agenda. – Paper prepared for the Area Regeneration Programme for the Joseph Rountree Foundation
- ROBERTS, P.–SYKES, H. 2000. Urban Regeneration. – A Handbook, SAGE Publications, London, 320 p.
- ROBERTS, P. 1997. Opinion, *BURA Journal*, October.
- STÖHR, W. 1989. Regional policy at the crossroads: an overview. – In: L. ALBRECHTS, F. MOULAERT, R. ROBERTS and E. SWYNGEDLOUW (eds): *Regional Policy at the Crossroads: European Perspectives*, Jessica Kingsley, London.
- TUROK, I. 1987. Continuity, change and contradiction in urban policy. – In: D. DONNISON–A. MIDDLETON (eds): *Regenerating the Inner City*, Routledge & Kegan Paul, London.



A sikeres városrehabilitáció

EGEDY TAMÁS

Bevezetés

A városfelújítási folyamatok szélesebb körű társadalmi hatásainak feltárására indult az EU 5. Keretprogramja által támogatott Neighbourhood Housing Models (NEHOM) nemzetközi kutatási projekt. A program 8 európai ország 11 városában végzett vizsgálatok eredményein keresztül foglalja össze a városfelújítási tevékenység legfontosabb gyakorlati tapasztalatait. A NEHOM kutatási projekt célja lényegében olyan innovatív és hatékony helyi városrehabilitációs kezdeményezések feltárása volt, amelyek segítségével a hanyatló városnegyedekben élő lakosság életkörülményei javíthatók.

A projekt lényegét esettanulmányok jelentették, s összesen 26 rehabilitációs területen történtek felmérések. Valamennyi helyi vizsgálat meghatározta az adott lakónegyed általános vonásait, történelmi fejlődését, a helyi lakáscélú kezdeményezés működését és hatásait. Emellett feltárta, hogy hogyan járult hozzá a kezdeményezés az életkörülmények javulásához a szóbanforgó lakónegyedben, illetve átfogó jellemzést adott a nemzeti lakáspolitikákról, lehetővé téve a nemzetközi összehasonlítást. A projekt a városrehabilitációban tevékeny szakemberek számára összegyűjtötte a megújítandó városrészek tipikus építészeti, gazdasági és társadalmi problémáit is, s ezek megoldására alternatív beavatkozási lehetőségeket kínált.

2004-ben jelent meg a nemzetközi kutatás eredményeit bemutató angol nyelvű kézikönyv és CD (AASE, G.–HOLT-JENSEN, A. 2003; HOLT-JENSEN, A. et al. 2004). Segítségükkel betekinthetünk az Egyesült Királyság, Észtország, Franciaország, Magyarország, Németország, Norvégia, Olaszország és Svédország nemzeti lakáspolitikájába, az adott országok lakáspiaci helyzetének és trendjeinek alakulásába. Emellett rövid összefoglalókat olvashatunk a vizsgálatba bevont mintaterületekről és az ott alkalmazott városrehabilitációs programokról. A kiadványok legnagyobb értéke, hogy a városrehabilitációban tevékeny szakemberek számára összegyűjtik a megújítandó városrészek tipikus építészeti, gazdasági és társadalmi problémáit, s ezek megoldására alternatív beavatkozási lehetőségeket kínálnak. Emellett ötletek, javaslatok és tanulmányok gazdag tárházát vonultatják fel.

A fent említett kézikönyv három részre osztható: az első részben a helyi szakemberek által készített, terjedelmes nemzeti jelentések kritikai összefoglalása található, második részében a vizsgált esettanulmányok segítségével megfogalmazott tapaszt-



talatok és gyakorlati javaslatok olvashatók, míg a harmadik rész tartalmazza a lakónegyedek tipikus problémáit, valamint a megoldásukra javasolt akciókat és beavatkozásokat. A kézikönyv tartalma négy kutató – Egedy Tamás (Magyarország), Elise Henu (Franciaország), Anneli Kährik (Észtország) és Ombretta Romice (Anglia) – integráló munkájának eredménye, aminek háttérében természetesen egy kiterjedt nemzetközi kutatócsoport aktív munkája húzódik meg.

Jelen tanulmány a NEHOM-kézikönyv meghatározó fejezeteinek magyar nyelvű, EGEDY Tamás által újraserkesztett és átdolgozott változatát tárja az olvasók elé. Az első részben a városrehabilitációban tevékeny szakemberek, várospolitikusok és döntéshozók tevékenységét segítő gyakorlati tapasztalatokat és javaslatokat olvashatunk, a tanulmány második része (melléklet) pedig a lakónegyedek leggyakoribb problémáit és a megoldásukra kezdeményezett akciókat foglalja össze.

A városrehabilitáció gyakorlati tapasztalatai és javaslatok a városrészek megújításához

A városrehabilitáció gyakorlati tapasztalatai és a városrészek megújítására tett javaslatok természetesen több szakmai nézőpontból is megközelíthetők és csoportosíthatók. Saját értelmezésünkben előtérbe helyezzük a lakónegyed-centrikus, társadalomorientált megközelítést, hiszen a különböző beavatkozásokon keresztül a városrehabilitáció célja végső soron a helyi társadalom életminőségének javítása. Szem előtt tartva az általunk legfontosabbnak ítélt lépéseket a rehabilitáció során, a következő témakörök szerinti csoportosításban tárgyaljuk vizsgálataink eredményeit:

- A lakónegyed regenerációjának megtervezése – a lakónegyed elhelyezése a tágabb városi és politikai kontextusban;
- Széleskörű és hatékony rehabilitációs team kialakítása;
- A célok kitűzése és követése – a helyi viszonyok tanulmányozása;
- A társadalmi, fizikai környezeti és gazdasági szempontból erős lakónegyed kialakítása;
- A lakosság támogatásának és bizalmának elnyerése, a lakossági részvétel növelése;
- A létező és potenciális források feltárása és mobilizálása a lakónegyedben.

A lakónegyed regenerációjának megtervezése – a lakónegyed elhelyezése a tágabb városi és politikai kontextusban

Az eredeti struktúra visszaállítása, vagy alternatív megoldások keresése?

Első lépésként – még a rehabilitáció elindítása előtt – azt érdemes átgondolni, hogy gazdasági, társadalmi és politikai szempontból a lakónegyed eredeti állapo-



tának és struktúrájának visszaállítása a célravezetőbb, vagy a városrész lakosságának és szolgáltatásainak érdekében kívánatosabb lenne más alternatív megoldásokat keresni? A lakónegyed eredeti állapotának visszaállítását és a lakónegyed fenntartását már a folyamat kezdetén érdemes megfontolni, ugyanis ez a döntés minden további lépést meghatároz (pl. a lakónegyed fenntartása pozitív hatást gyakorolhat a környező területek fejlődésére is). A kezdeményezés tervezése és beindítása előtt több fontos kérdéseket is meg kell válaszolnunk: Miért indítjuk el a projektet és mit akarunk vele elérni? Vannak-e továbbgördíthető, távolabbra is mutató pozitív hatásai a kezdeményezésnek? Azért indítjuk el a projektet, mert a területen szociálisan problémás és törékeny rétegek élnek? Azért, mert a területen jelen lévő tulajdonosok értékcsökkenéstől tartanak? Esetleg azért, mert félünk a szociális feszültségek megjelenésétől? Vagy politikai támogatást akarunk szerezni a megvalósításhoz?

Az elszigeteltség elkerülése

Az elszigeteltség elkerülése érdekében helyezzük a lakónegyedet tágabb kontextusba: A lakónegyedeket vizsgáljuk tágabb környezetükben, megvilágítva azokat a legfontosabb potenciális előnyöket, amelyeket a szomszédos területek számára nyújthatnak. A kölcsönös hasznosság elvének bemutatása – ahol a kérdéses lakónegyed nemcsak haszonélvezője a folyamatnak, hanem önmaga is hasznosan járul hozzá a szomszédos területek fejlődéséhez – alapvető jelentőségű a helyi közösség motiválásában és a beruházások területre csábításában.

Amennyiben a lakónegyed rehabilitációja egy nagy, átfogó felújítási program részét képezi, találjuk meg a program helyi kapcsolódási pontjait. A sikeres kivitelezéshez feltétlenül ismerjük meg a nemzeti programokat, sémákat és pályázati lehetőségeket, majd mérlegeljük és értékeljük, hogy az akcióterület passzol-e ezekbe a programokba?

Társadalmi értelemben az elszigeteltséget leghatékonyabban a *szociális és egyéb támogató programok* segítségével győzhetjük le. A maximális eredmények eléréséhez sikeresen járulhat hozzá, ha a helyiek mellett a szomszédos lakónegyed társadalmi csoportjait is bevonják ebbe a folyamatba. Ez kettős előnnyel is járhat: egyrészt jótékonyan hat a lakók belső imázsára, másrészt a külső imázs alakulását is pozitívan befolyásolhatja az idő múlásával.

Az elszigeteltség csökkentésében és a kezdeményezés eredményeinek megismertetésében kiemelt szerep jut *a média adta lehetőségek kihasználásának*. Körültekintően kell azonban bánni a médiával, mert nem mindegy, hogy az eredményeket és sikereket milyen formában jeleníti meg és találja a közönség számára. Fontos, hogy magát a folyamatot is bemutassák a médiumok és ne kizárólag a projekt végeredményét és/vagy a fennmaradó problémákat. Ugyanakkor tisztában kell lennünk azzal is, hogy a média a nagyobb hatás elérése érdekében gyakran téves, elferdített vagy túlzó képet ad egy projektről. Ez természetesen lehet negatív – kikozmetikázott, téves előítéleteken alapuló – és pozitív, támogató jellegű bemutatás is (*1. kép*).



1. kép A berlini Soldiner Strasse lakónegyed weboldala az interneten

Rendkívül fontos a *kapcsolatok kiépítése és ápolása* annak érdekében, hogy a lakónegyedet el tudjuk helyezni a meglévő politikai keretekben. A helyi és önkormányzati politikusokkal és döntéshozókkal ápolott kapcsolatoknak azért nagy a jelentősége, mert így szükség esetén elmagyarázhatjuk és tisztázhatjuk velük a kezdeményezés jelentőségét és hatásait. Ugyanakkor a felújítási projektek által biztosított politikai támogatás garantálja a civil társadalom felől érkező visszacsatolási mechanizmusok hatásos és következetes működését. A kapcsolatok fenntartása és ápolása azért is rendkívül fontos, mert a helyi lakosság bevonásán keresztül a kapcsolat a helyi közösséggel az idő előrehaladtával egyre szorosabbá válik és fejlődik, ugyanakkor ez az elhivatottság és stabilitás nem mindig mondható el a politikusokról. Az együttműködésben és aktivitásban tapasztalható csúcsokat gyakran hullámvölgyek, illetve kevésbé intenzív szakaszok váltják. A kapcsolatok nem ritkán a személyes ismeretségen alapulnak és folyamatos ápolásukra van szükség annak érdekében, hogy például a politikai irányvonal megváltozásából eredő problémákat megelőzzük.

Hasznos lehet a *projektért felelős helyi menedzsment befolyásának kiterjesztése a lakónegyeden túlra*. Egy jól strukturált és jól működő menedzsment befolyásának a kiterjesztése hosszú távú előnyöket is hozhat a lakónegyed számára, illetve



politikai értelemben is pozitív hatással lehet a terület helyzetére, mert a politika napi-rendjén tarthatja a lakónegyeddal kapcsolatos problémákat és feladatokat.

Széleskörű és hatékony rehabilitációs team kialakítása

A felújítás sikeréhez nagyban hozzájárulhat, ha összeállítunk egy interdiszciplinális – a lakosság képviselőit is felölelő – rehabilitációs csapatot, amely tervezi, koordinálja és kivitelezzi a folyamatot.

Stratégia a teammunka javítására

Első lépésben kidolgozandó a teammunka javítására irányuló stratégia. A kezdeményezések akcióinak és szereplőinek együttműködése, valamint a folyamatos munka érdekében ennek meghatározó részét képezi *az eljárások és leírások kidolgozása*.

Az eljárások és protokollok kidolgozása során a következő tényezőkre kell figyelmet fordítani:

Sokféleség és változatosság – A célok és kezdeményezések sokszínűsége a felújítási folyamat során sokféle partner együttműködését követeli meg. Ebben a sokféleségben a kezdeményezésnek mégis egyfajta önálló identitással kell rendelkeznie. Ennek az új, egyéni gyakorlatnak a kialakítása önmagában értékes lehet, ugyanakkor nem árnyékolhatja be a különböző résztvevők tevékenységét.

Vezető szerep – A vezető szerep meghatározása fontos feladat. Mindegy, hogy milyen összetett a kezdeményezés, meg kell határozni a felelősségi köröket és a projekt egyes részeinek megvalósításáért felelős szereplőket.

Megállapodás – A résztvevők széles köre és a megfogalmazott célok sokfélesége megköveteli a szereplők közötti konszenzus kialakítását a rehabilitáció során. Megállapodásokra van szükség, nehogy a folyamat vég nélküli eszmecsere, kevésbé hatékony döntéshozatal és stratégia nélküli akciók sorozatává váljon.

Koordináció – A stratégiai látásmód és a kidolgozott stratégia alapján működő munka megköveteli a döntéshozatal és a kivitelezés elválasztását, csakúgy, mint szoros együttműködésüket a bürokrácia okozta késlekedés elkerülésében és korlátozásában. Mindegyik résztvevőnek világos és meghatározott szerepet kell betöltenie a folyamatban és lehetőséget kell rá biztosítani, hogy azt teljesíteni tudja.

Adaptálhatóság – Általában a lakónegyedek felújítása tárgyalásokat és lobbitevékenységet igényel a koordináció hagyományos gyakorlatának megváltoztatása, a felelősség megosztása és a finanszírozási kérdések megoldása érdekében. Az új típusú irányítás az intézmények közötti együttműködésen alapul. A „top-down” menedzsmentnek készen kell állnia arra, hogy a helyi lakosságot bevonja a folyamatokba és felelősséggel ruházza fel őket anyagi és erkölcsi értelemben is.



A létező hálózatok, munkakapcsolatok és eddigi gyakorlati tapasztalatok kihasználása

A létező hálózatok, munkakapcsolatok és eddigi gyakorlati tapasztalatok kihasználása segítségünkre lehet a regenerációban. A rehabilitáció során kialakított hálózatok és munkakapcsolatok a későbbi projektek és a helyi irányítási gyakorlat innovatív bázisát képezhetik. Éppen ezért *vegyük fel a kapcsolatot a helyi intézményekkel, csoportokkal/egyénnel* és bátorításuk őket a kezdeményezésben való részvételre! Gyakran előfordul, hogy a lakónegyed fejlesztése éppen a helyi szinten már régóta tevékeny társadalmi csoportoknak, intézményeknek vagy társaságoknak köszönhetően indul be. Helyismeretük és kiépített hálózatuk lehetővé teszi a problémák megfelelő elemzését és a lehetőségek feltárását, emellett elősegíti az anyagi forrásokért benyújtandó pályázatok elkészítését és ezen keresztül a fejlesztési programok elindítását. A *meglévő hálózatok* ezenkívül segíthetik a lakónegyed menedzselésének hatékonyságát is. A már létező kezdeményezések és hálózatok nemcsak magát a projekt megvalósulását támogathatják, hanem a projekt népszerűsítésében is szerepet kaphatnak, illetve elősegíthetik a lakónegyedről alkotott kép pozitív irányú megváltozását.

A helyi szociális intézmények és egyesületek vezető szerepet játszhatnak a projekt népszerűsítésében és az eredmények bemutatásában, hiszen a sokféle érdek képviselőtén keresztül maximalizálhatják a programok helyi támogatottságát.

A már létező kezdeményezések segítségével – amennyiben lefektetjük a beavatkozás céljait és prioritásait – elkerülhető és korlátozható az egyéni érdekek előtérbe kerülése. A *tiszta és érthető szabályokat* már a munka elején határozzuk meg és azokhoz mindvégig ragaszkodjunk. Amennyiben a területen nem léteznek korábbi projektek, helyi szervezetek és hálózatok, a megvalósításhoz a lakosság hajlandóságának felébresztése és kihasználása döntő tényező. A fenti esetben egy „bottom-up” jellegű kezdeményezés megvalósítása csak kevesebb sikerrel kecsegtet, s könnyen az egyéni stratégiák kerülhetnek túlsúlyba.

Fontos az olyan *gyakorlatorientált vállalatok megközelítésének és mindennapi tevékenységének a tanulmányozása*, amelyek rutinszerűen alkalmazzák az intézmények közötti együttműködésen alapuló munkát a felújítás hatékonyságának és az irányítás kapacitásainak növelésében. Nagy előny származhat – elsősorban a munkafolyamatot koordinálók számára – abból, ha a rehabilitáció során a projektkoordinációban és kivitelezésben járatos szakmai és magánvállalkozásokra támaszkodunk. Példaként szolgálhatnak a munkamorál javítására, a felelősség megosztására és vállalására, valamint a vállalt feladatok pontos és hatékony teljesítésére. Elősegíthetik a bürokratikus akadályok leküzdését, amennyiben rájuk bízunk a projekt egyes céljainak megvalósítását. Segítségükkel korábbi vagy más jellegű projektek tapasztalatait és ismereteit vehetjük át, valamint gazdasági előnyökre is szert tehetünk. Végül, de nem utolsósorban az állami beavatkozás paternalista formájától az irányítás új, aktív formája felé mozdulhatunk el.



A szerepek megosztása a résztvevők között

A projekt tervezése és koordinációja megfelelő struktúrát, körültekintést és precizitást igényel, méghozzá úgy, hogy a hosszútávú célokra koncentrálni felosztjuk a feladatokat és szerepeket a partnerek között. Fontos, hogy a kezdeményezés menedzselésének és kivitelezésének egy részét egyes résztvevő szervezetek felelősségi körébe utaljuk. Ezt olyan formában érdemes megvalósítani, hogy ezek a szervezetek a leghatékonyabban ki tudják használni speciális képességeiket.

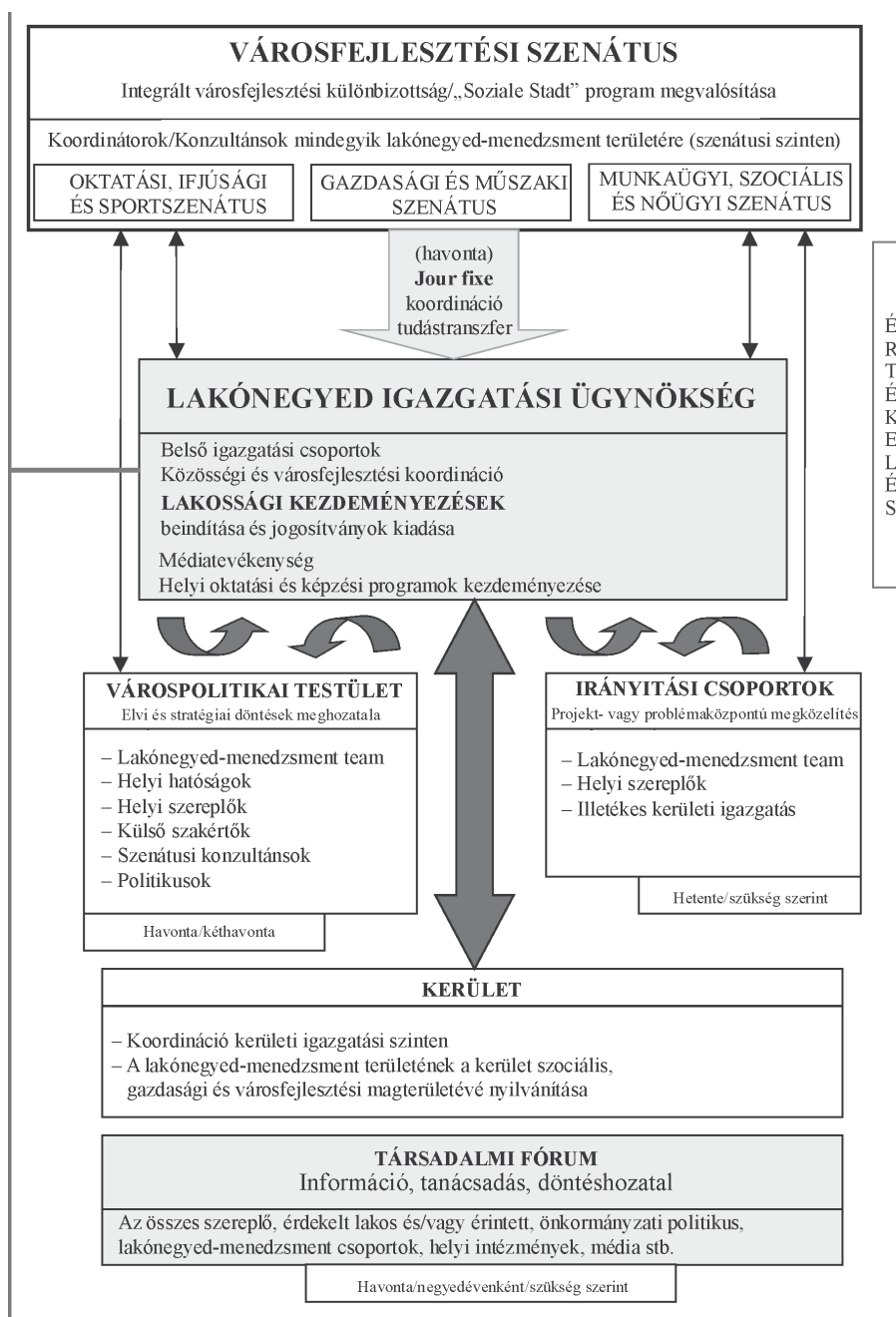
Gazdasági és gyakorlati okokból kifolyólag gyakran az a szituáció áll elő, hogy a helyi csoportok nem viseltetnek egységesen a projekttel kapcsolatban: nem mindenki képes és hajlandó azonos szinten támogatni a kezdeményezést és részt venni benne. A hangsúly ebben a tekintetben azon van, hogy mindegyik csoport kapjon egy részfeladatot, így inkább közreműködőként, mint haszonélvezőként jelenik meg a folyamatban.

Egy lakónegyed fejlesztése a szereplők és beavatkozások széles körének integrálását teszi szükségessé. Egy többcélú stratégia esetén csak a résztvevők szoros együttműködésével lehetséges a potenciálokat maximálisan kihasználni, ezért a szerepek megosztása a résztvevők között a sikeres rehabilitáció egyik alapfeltétele. A különböző résztvevők közötti együttműködés különösen fontos olyan kezdeményezések esetében, ahol a projekt vegyes tulajdonú lakónegyedben kerül kivitelezésre. A rövid távú együttműködések és szövetségek egyébként – tiszta és világos keretek között – hasznosak, mivel gyakorlatiasságot és hatékonyságot kölcsönöznek a projektnek.

A partnerek alakítsanak ki speciális szabályokat a résztvevő szervezetek működéséről, a különböző közös testületekről és intézményekről (pl. irányító testületek lakossági képvisellel, fórumok, közösségi házak stb.), a projekttel kapcsolatos, vitára bocsátható kérdésekről, a kiválasztandó partnerekről (pl. reprezentatív egyesületek, a bevonnai kívánt lakossági csoport jogi állása), a konfliktusok rendezésének mikéntjéről. Végső soron ezeket a szabályokat közösen kell megvitatni, kidolgozni és elfogadni, valamint az is fontos ismételni, hogy minden résztvevő ismerje ezeket az előírásokat. Tény, hogy a résztvevők sikeres együttműködése érdekében szükség van szabályokra, azonban ezek nem lehetnek túl szigorúak és nem jelenthetnek elviselhetetlen terhet a számukra, hiszen alapvetően egy nyitott folyamatról és önkéntes részvételről van szó.

Tisztázzuk a partnerek szerepét és tegyük „teljesíthetővé” ezt a szerepet! Az integratív politikák gyakran nagyon sokféle intézmény és szakember komplex együttműködését eredményezik, s gyakran különféle lakossági csoportokat is felölelnek (hivatalos szervezetek, bizottságok, egyének, informális csoportok) (1. ábra). Ebben a kontextusban a projekt nyitottsága érdekében a lakókat is el kell látni alapvető információkkal: Ki kicsoda? Ki mit tesz? Ki miért felelős a projektben? Kik a kulcsszemélyek, vagy meghatározó csoportok és hol található az irodájuk?

A helyi hálózatok szerepéről elmondhatjuk, hogy általában egyértelmű, mit fognak tenni a projekt során az intézményes partnernek, ugyanez azonban nem mondható el a helyi – elsősorban önálló szerveződésű – civil egyesületekről. Melyik számukra a legjobb és leghatékonyabb szerepkör? Szükséges-e őket feladatokkal meg-



1. ábra A Quartiersmanagement (Lakónegyed-menedzsment) szervezeti felépítése és a szereplők feladatmegosztása Berlinben



bízni és képesek lesznek-e ezek teljesítésére? Kell-e stratégiai szerepkört biztosítani számukra? Képesek lesznek-e ellátni ezt a szerepkört? Nem feledkezhetünk meg tehát az alulról szerveződő egyesületek részvételének biztosításáról a projektben. A társadalmi szervezetek például jól segíthetik a regenerációs program közösségi céljainak megvalósulását. Esetükben olyan speciális munkaecységek kialakítására van szükség, amelyek garantálják az általános célok megvalósulását anélkül, hogy figyelmen kívül hagynák a helyi célokat és kihagynák a helyi szereplőket a döntéshozatali folyamatból. Gyakori eset, hogy a lakónegyed felújítását a helyi, alulról szerveződő egyesületek kezdeményezik, de külső vállalkozások bonyolítják le magát a kivitelezést. Nagy hasznot hozhat a projekt számára, ha ezek a helyi szervezetek aktívan is kivehetik részüket a kivitelezésből, hiszen általuk sokkal inkább garantálható az akciók sikere és eredményessége. Ennek a megengedő magatartásnak több kézzelfogható előnye is van:

- Rugalmasságot biztosít a folyamat számára;
- Megteremti az egyensúlyt a lakónegyedben és részterületein végrehajtandó feladatok között;
- Biztosítja a kivitelezők feletti ellenőrzést és segítségükkel nyomást gyakorolhatunk rájuk;
- Lehetőséget biztosít, hogy nyomást gyakoroló csoportként lépjünk fel a kivitelezők projekt iránti elkötelezettségére és az általuk kínált szolgáltatások minőségére;
- Általános rálátást biztosít a helyi szervezetekre, így információkkal rendelkezhetünk azok tényleges céljairól és megbízhatóságáról;
- Lehetőséget biztosít továbbá arra, hogy ellenőrizzük és menedzseljük a helyi szervezeteket és döntéshozó testületeket.

Egyes esetekben ezek a szervezetek más tevékenységet is a vállukra vehetnek, mint például szociális és fejlesztési feladatok ellátása. Ezáltal tovább javul hatékonyságuk a koordinációban és a közösségi szerep vállalásában.

A különböző szereplők közötti együttműködés számtalan problémát szülhet, ezért a résztvevőknek fel kell készülniük az ilyen akadályokkal való szembesülésre és leküzdésükre.

A leggyakoribb hátráltató tényezők a következők:

Az eltérő foglalkozási és szakmai kultúrából eredő akadályok – a résztvevőknek – akik gyakran különböző gyakorlati ismeretekkel rendelkeznek és eltérő munkamódszereket alkalmaznak – fel kell készülniük arra, hogy elismerjék és tiszteljék a többi szakember tevékenységét. Ez lényegében egyfajta tanulási folyamat, amelyben az érintettek megtanulnak alkalmazkodni a különböző nézetekhez, érdekekhez és prioritásokhoz.

A menedzselésből eredő akadályok – A folyamatban résztvevő szakembereknek gyakran nem szakmájukba vágó területen is jártasnak kell lenni, például a szociális szektorban dolgozónak tisztában kell lenni a foglalkoztatással kapcsolatos törvényekkel, finanszírozási előírásokkal stb. A kezdeményezésben résztvevők (különösen



a lakosság köréből érkezők) számára lehetővé kell tenni a képzési programokban való részvételt, ami jelentősen hozzájárulhat a program sikeréhez.

Kulturális és szociális akadályok

Az érdekegyeztetés és a tárgyalások szerepe a rehabilitáció sikeres végrehajtásában meghatározó. A folyamatos érdekegyeztetés és tárgyalás segítségünkre lehet abban, hogy a konfliktusokat az intézményi háttér javítását és a szociális problémák megoldását célzó lehetőségekké alakítsuk át. A konfliktusokat inkább tekintsük erőforrásnak, mint akadálnak, hiszen a konfrontáció során különböző vélemények és álláspontok ütköznek egymással, különböző érdekek, lehetőségek és képességek kerülnek előtérbe. Csak úgy hozhatjuk meg a projektet érintő helyes döntéseket, ha ismerjük és megvizsgáljuk a lehetséges alternatívákat és nem feltétlenül a legegyszerűbb és legkönnyebben kivitelezhető megoldást választjuk. Ebben a vitában és egyezkedésben kiindulási alapul szolgálhatnak a helyi kezdeményezések eddigi és várható eredményei.

A rugalmasság szerepe a rehabilitációban

A résztvevők szerepét és a felelősség kérdését a lehető legrugalmasabban kell kezelni a rehabilitáció során. A résztvevők pontos szerepét tisztázni kell, de egyúttal biztosítsuk a lehetőséget számukra, hogy a hatékonyság és a kitűzött célok elérése érdekében szabad kezet kapjanak és felelősségi területükön túl is mozoghassanak. Törekedjünk arra, hogy a résztvevők rugalmassága az idő előrehaladtával se csökkenjen. A rehabilitációs programok a helyi szükségletek ellátására és a lakosság helyzetének javítására születnek. Az elvárások azonban idővel változhatnak és a folyamatos egyeztetések során megváltozhatnak a prioritások is, ami alkalmazkodást kíván a résztvevőktől. Érdekes tehát elkerülni a szigorúan rögzített szerepköröket, különösen azok esetében, akik közvetlenül a lakónegyedben dolgoznak és a fő kivitelezőkkel tartják a kapcsolatot. Rugalmasság és alkalmazkodóképesség a fő tulajdonságai a hátrányos helyzetű lakónegyedben dolgozó szakembereknek, ugyanis – bár képzettségük, képességeik és tapasztalataik természetesen döntő jelentőségűek –, szerepkörük jelentősen megváltozhat a rehabilitáció során.

Egy olyan felújítási kezdeményezésnek, amelynek célja a helyi körülmények javítása, nemcsak rugalmas menedzseléssel kell rendelkeznie, hanem *a folyamat finanszírozásának és monitoringjának is rugalmasnak kell lennie*. Különösen fontos, hogy a finanszírozó képes legyen felmérni a lakónegyed szervezeteinek azon képességét, hogy szükség esetén újradefiniálják a kezdeti célkitűzéseiket. A kezdeményezés kivitelezése során a projektért felelős személyeknek és szervezeteknek is fel kell készülniük arra, hogy a lakónegyedben esetleg bekövetkező változásokhoz igazítsák a célokat. Ehhez a „*gondolkodjunk hosszú távon és cselekedjünk rövid távon*” elvet érdemes követni. A rege-



nerációs kezdeményezések felújítási akciótervét ezért úgy alakítsuk ki, hogy alkalmazkodhassunk a lakónegyed változó szükségleteihez és elvárásaihoz. Mind a beavatkozásoknak, mind a kivitelezés módjának rugalmasnak kell lennie és meg kell felelnie a problémák sajátos természete által diktált követelményeknek. Ez három szinten érvényesülhet: a problémák felismerésében és körülírásában, ezek hatásainak feltárásában és értékelésében, valamint a hatások csökkentésére tett intézkedésekben.

Az új és rugalmas munkakapcsolatok hasonlóan rugalmas munkamódszerek és eljárások kidolgozását követelik meg. A sikeres kezdeményezés a közigazgatás helyi, települési és regionális szintjeinek együttműködéséből létrejött új kapcsolatokra is támaszkodik és az így kialakított új technikák egyúttal az információáramlást is biztosítják a fenti szintek között. Ezen eljárások közül a következők a legfontosabbak:

- Elemzési technikák a közösség problémáinak és elvárásainak összegyűjtésére;
- Kommunikációs eszközök a különböző nézetek közvetítésére;
- Közvetítői technikák a tervezés során kialakítandó konszenzus érdekében;
- A tervek, kezdeményezések és programok elterjesztését segítő technikák.

A szervezeti keretek lefektetése és a célok világos kitűzése

Nem kérdéses, hogy a lakónegyed felújításáért felelős szervezetek tagjai általában nagyon érdekeltek abban, hogy a folyamatot segítsék, a résztvevőket támogassák és hatékonyak maradjanak a célok kitűzésében, azok megvitatásában, értékelésében és kiválasztásában. Kizárólag a vita azonban napjainkban már nem elég arra, hogy a kezdeményezés számára stabil támogatást biztosítson és fenntartsa iránta az érdeklődést. A résztvevők támogatására és annak érdekében, hogy a kezdeményezés stabil és megbízható legyen, egyes szervezeteknek az együttműködését hivatalos formába kell önteni.

A szervezeti keretek (az együttműködés kereteinek) lefektetése bonyolult folyamat, de alapvető lépés egy szervezet kialakításakor, mivel a kezdeti fázisban még nincsen körvonalazva a konfliktusok kezelésének mikéntje (főleg azon kérdésekre amelyek vitával, tárgyalással nem megoldhatók). Éppen ezért a vitára és tárgyalásra való hajlandóság és képesség nagyban hozzájárulhat a konfliktusok megoldásához addig, amíg a szervezeti kereteket le nem fektetik. Az elfogadott szervezeti keretek ezenkívül segíthetnek a tervezési fázisban is, mert fékezhetik, vagy megakadályozhatják a résztvevők közötti konfliktusok kialakulását.

A szervezeti keretek kialakítása természetesen erősen függ azoktól, akik elhatározzák e feladat végrehajtását. Általában törekedniük kell arra, hogy számba vegyék a lehetséges konfliktusforrásokat és azok kezelését. E feladat elvégzését érdemes olyan általános érvényű célok megfogalmazásával indítani, amelyek képesek mindenkinek a nézőpontját integrálni. Az „együttműködés kereteinek lefektetése” és a „célok világos kitűzése” viszont nem keverendők össze: a célok lefektetése ugyanis



egy kérdéseket tisztázó együttműködési folyamat része, míg a szervezeti együttműködési keretek meghatározása a döntéselőkészítő és döntéshozatali folyamat része és politikai vénát is követel a résztvevőktől. A szervezeti keretek leírása, valamint a résztvevők együttműködése országonként változhat, illetve az önkéntes, társadalmi munkát végző csoportok és az (ön)kormányzat közötti kapcsolatok jellegétől is függ.

Hatékony irányítás és koordináció

A lakónegyed felújításáért felelős teamben általában sok szakember vesz részt. Fontos a *különböző téren szerzett gyakorlati tapasztalatok* jelenléte, de csak akkor, ha ezeket egy *világos és kölcsönösen elfogadott akcióterv* koordinálja. A koordinációt legjobb esetben egy független szervezet látja el, amely egyúttal a lakosság és a döntéshozók között is közvetít. A független konzultációs irodák – részletesen kidolgozott és jól bevált eljárásaikkal – sikeresen járulhatnak hozzá az együttműködés ezen új szintjén folyó munkához.

A „bottom-up” (alulról szerveződő) kezdeményezések koordinálásában rendkívül fontos egy olyan független közösségi fórumnak a megkeresése vagy létrehozása, amely a felújítás döntéshozatali folyamatában résztvevő összes szereplőt egyesíti. Előnyös, ha ez a fórum önszerveződő és saját magát irányítja. Vizsgálataink során a lakónegyedekben két alapvető szervezeti modellt figyeltünk meg: a) egy egyszerű, mindenkit magába foglaló szervezet integrálja a lakosokat, mint teljesjogú partnereket, b) önálló szervezeti egységek felelősek a helyi szervezési, kivitelezési munkálatokért, valamint a lakosság bevonásáért.

Néha a kivitelezésért felelős szervezet van megbízva egy önálló „lakossági szervezet” kialakításával. Az, hogy a két modell közül melyiket alkalmazzák, területenként változhat, és általában erősen függ attól, hogy a kezdeményezés beindításaikor milyen társadalmi erőforrások állnak rendelkezésre.

A lakónegyedben élők folyamatosan informálni kell a projekt előrehaladásáról, esetleges változásairól és hatásairól. A koordináció nem kizárólag azt jelenti, hogy kapcsolatot tartunk fenn a kezdeményezésben résztvevő szereplők között. A koordináció egyúttal lehetővé teszi és garantálja, hogy a résztvevők szerepe és a folyamatok egyensúlyban maradnak. Ahhoz, hogy koordinálni tudjuk a résztvevők munkáját és monitoring tevékenységünk sikeres legyen, a kezdeményezés és a helyi szint között is összeköttetést kell teremtenünk.

Emellett a lakónegyedből érkező reakciókat regisztrálnunk kell és a lakókat is partnerként kell kezelnünk. A projekt kivitelezése során éppen ezért azt is érdemes meghatároznunk, hogy a lakókkal milyen típusú partnerséget alakítunk ki?

Az idősebbek ugyanis általában már tagjai valamilyen helyi szerveződésnek, míg a fiatalokat konzultációs programokkal szólíthatjuk meg. Egyes csoportok kizárása és az információhiány bizalmatlanságot szülhet és negatívan hathat a projekt támogatottságára.



A helyi közösség bevonása a rehabilitációba

Amikor a helyi lakosságot megpróbáljuk a folyamat részeseivé tenni, feltétlenül el kell kerülnünk, hogy a szociálisan hátrányos csoportokat – például az alacsony keresetűeket, idegen nyelven beszélőket, etnikai kisebbségeket – kirekesszük a folyamatból. Próbáljunk meg mindenkit megnyerni a kezdeményezés támogatására. Amennyiben szükséges (főleg nyugat-európai lakónegyedekben, ahol a lakosságon belül magas arányt képviselhetnek a küldöldiek), az információkat idegen nyelven is juttassuk el a lakóknak. Ha lehetséges, minden kisebbség és társadalmi csoport képviselve legyen a kezdeményezésben. Minden csoport érezze, hogy képes közreműködni a projektben és profitálni fog belőle. *A rehabilitációt tehát a „lakossággal együtt” és nem csak a „lakosságért” kell megvalósítani.* A folyamat során *a helyi közösséget* – ami nem azonos a lakónegyeddel, hiszen koherens szociális kapcsolatok meglétét feltételezi – *különféle szerepkörökben mindvégig vonjuk be a projektbe* (2. kép). A helyi közösség bevonását segítheti a „top-down” (felülről szervezett) és „bottom-up” (alulról szerveződő) kezdeményezések összekapcsolása, valamint a helyi aktivisták bevonása. A lakók által betöltött szerepek egyébként nagyon sokféle lehetnek a kezdeményezésben és a lebonyolításban:

- gyakorlati és elméleti ismeretek hordozója,
- minőségszakértő,
- kivitelező (a hivatalos kivitelező mellett),
- tárgyalópartner,
- a folyamat hasznélvezője, aki aktívan részt vesz a projektben,
- felelős résztvevő a kezdeményezés hosszú távú fenntartásában.



2. kép A helyi lakosok részvételével működő lakónegyed-rendőrség (North Paddington, London)



Szakemberek és szakértők bevonása a rehabilitációba

A szakemberek szerepét helyi szinten kell meghatározni. A *szakemberek felkérése* során több fontos kérdés is megválaszolandó: Hogyan használjuk a szakembereket, s mire hatalmazzuk fel őket? Munkájuk során álljanak-e közvetlen kapcsolatban a lakókkal helyi tájékozottságuk növelése, valamint a stratégiák és eljárások kidolgozása érdekében? Amennyiben igen, pontosan meg kell határozni szerepüket a közösségben, csakúgy, mint kapcsolataikat a szakértőkkel és a működő hálózatokkal. Közreműködjenek-e az alulról építkező stratégiák kidolgozásában? Ha igen, szükség van egy „transzlációs fázis” beiktatására a szaknyelv érthetővé tétele érdekében. Enélkül a szakértők szerepe ugyanis könnyen diktatórikussá válhat – lévén csak ők tudják, hogy miről is beszélnek –, s „tudós” eszmecserék sorozatát produkálják majd anélkül, hogy mondanivalójuk lényege a lakónegyed tényleges ismeretén és megértésén alapulna.

Tanácsadói szerepet is felkínáhatunk a szakértőknek. Ebből a szempontból hasznos lehet a rehabilitáció számára olyan független szervezetek bevonása, akik tudásukkal és szakértelmükkel támogathatják a kezdeményezést. Ezek gazdag tapasztalatokkal rendelkezhetnek a közösség bevonásában, megoldások megvitatásában, közvetítői feladatok ellátásában, az erőforrások felderítésében és mobilizálásában.

A public-private partnership forma, amely általában szükséges a nagy volumenű, hosszú távú projektek megvalósításához, lehetőséget teremt helyi, *független rehabilitációs szervezet alapítására*. Ez lehetővé teszi, hogy a rehabilitáció szempontjából kulcsfontosságú kérdéseket kivonjunk az önkormányzaton belül folyó mindennapi politikai és egyéb csatározások köréből, csökkentjük a kompetencia kérdésekből eredő feszültségeket és a döntéseket egy független szervezet hatáskörébe utaljuk (3. kép). Legjobb esetben ezek a szervezetek önmagukat finanszírozzák, kötelezettségeiket pedig non-profit vagy profitorientált formában is elláthatják. Ugyanakkor nem feledkezhetünk meg arról, hogy egyes önkormányzati feladatok önálló vállalkozásokba történő kitelepítésével háttérbe szorulhatnak a szociális kérdések és a társadalmi érdek.

Befektetők bevonása a rehabilitációba

Habár a magánbefektetők bevonása azt a „rossz” benyomást keltheti, hogy a folyamat a dzsentrifikáció irányába mozdul el, részvételük a rehabilitációban mégis kívánatos és gyakran nélkülözhetetlen. A felújítási programok részére *a beruházók nagy választéka feltétlenül kedvező és potenciálisan sok lehetőséget kínál*. Amennyiben több beruházói forrással is rendelkezik a projekt, általában csökken az egyes partnerekre eső felelősség és egyfajta biztonsági hálót jelenthet abban az esetben, ha valaki visszavonja anyagi támogatását. Ugyanakkor társadalmi szempontból előnyösebb, ha a projektet nem kizárólag magánbefektetők finanszírozzák és irányítják.

A beruházók területre csábítása és a kapcsolattartás velük megköveteli a döntéshozóktól, hogy hosszú távon kötődjenek a lakónegyedhez és így is gondolkodjanak.



3. kép A Rév8 Rt. épülete a rehabilitációs területen Józsefvárosban

Az ingatlanfejlesztők ugyanis általában csak olyan városnegyedekbe ruháznak be, ahol a helyi döntéshozók garantálják a beruházóbarát környezet kialakítását és fenntartását. Így a beruházók már a folyamat elején láthatják tevékenységük hosszú távú hatásait.

Az önkormányzati bérlakásállomány felújításába is próbáljuk meg bevonni a magánbefektetőket, *mivel az önkormányzati és állami források általában csak a rehabilitáció indukálására alkalmasak, de többnyire nem elegendők a felújítási folyamat teljes finanszírozására.*

A célok kitűzése és követése – a helyi viszonyok tanulmányozása

Integrált vagy szektorális megközelítés?

A lakónegyed felújításában alkalmazott hagyományos, ágazati megközelítést egyre inkább felváltja az átfogó és körülmények között megtervezett szemlélet. A szektorális megközelítés Európaszerte széles körben elterjedt, ugyanakkor egyes országok olyan integrált városfejlesztési politikákat indítottak újjá, amelyek nemzeti és önkormányzati szinten is alkalmazhatók, és kisebb léptékű beavatkozások koordinálására is alkalmasak. Az *integrált városfejlesztési politika* társadalmi, fizikai környezeti és gazdasági összetevőkkel a városregeneráció új, előremutató útja. Az integrált városfejlesztés olyan időben strukturált folyamat, ami lehetővé teszi a fejlesztés és kivitelezés céljainak teljesítését. Emellett olyan elemeket is tartalmaz, amelyek segítségével felkészíti a terület fejlesztését végző



teamet, vagy a lakónegyedet és a lakosságot arra, hogy milyen karbantartási és menedzselési feladatokat kell majd ellátni, illetve ezeknek milyen hatásai lehetnek a folyamat után.

A helyi viszonyok felmérésének jelentősége

Egy terület integrációja, visszacsatolása a város többi részéhez, a helyi lakosság figyelmének és érdeklődésének felkeltése olyan tervezési és fejlesztési célkitűzések, amelyek elérésére érdemes erőfeszítéseket tenni. Sőt vannak olyan esetek, ahol kifejezetten ezek a megvalósítandó célok. E példák azonban rendkívül sokfélék lehetnek az ország történelmi, társadalmi, politikai és gazdasági fejlődésétől függően, s természetesen a települések és városok felődési trendjei is szerepet játszanak formálásukban.

A nemzeti tervező testületeknek ismerniük kell ezeket a példákat és tisztában kell lenniük az alapvető települési, városi mintákkal, módszerekkel és sablonokkal. A városi környezet, a városi minták ismerete és felvétele számtalan előnyt hordozhat magában mind országos, mind helyi szinten. Elősegítheti az együttműködés kialakítását, a monitoring kidolgozását, a tapasztalatok megszerzését és megosztását, a kivitelezés szabványosítását, vagy a finanszírozási kérdések megoldását. Emellett támogatja a lépcsőzetes fejlődést, valamint a források tisztességes elosztását. Ahhoz is hozzájárulhat, hogy elkerüljék egyes területek kizárását (vagy kikerülését) a fejlesztési tervekől. A fenti célok eléréséhez az integratív tervezés bevezetése és alkalmazása nagyban hozzájárulhat.

A fenntartható politika – amennyire lehetséges – a helyi viszonyokra épül és szem előtt tartja a lakónegyed belső erőforrásait, folyamatait és problémáit, csakúgy, mint a kívülről jövő érdeklődést és az ezek között fellépő konfliktusokat és szinergikus hatásokat. A sikeres projektek mindig erősen kötődnek az adott területhez és igazodnak az ott tapasztalható viszonyokhoz, még akkor is, ha egy nagyobb nemzeti felújítási terv részét képezik. Fel kell mérni tehát a terület heterogenitásának fokát és a felújítást ennek megfelelően kell tervezni, hiszen *a lakónegyed rehabilitációja a helyi viszonyok, a lakosság és más szereplők közötti összefüggések és kapcsolatok megértésén alapuló folyamat.*

Ahhoz, hogy a lakónegyedben fellelhető konfliktus- és problémaforrásokat felismerhessük és a felújítást sikeresen elvégezhessük, alapvető kvantitatív és kvalitatív adatokra van szükségünk a lakónegyedről. A helyi problémák feltérképezése és megoldása a helyszínen a lakosság bevonásával a legcélravezetőbb, a fejlesztési program alapját ugyanis a lakónegyed helyzetéről és problémáiról összegyűjtött, a kutatók és a szakemberek által értékelt lakossági információk képezik. Ez segíthet, hogy a problémákat és az akadályokat lehetőségekké alakítsuk át olyan látens erősségeket és gyengeségeket felfedezve, amelyek felett egy hivatalos tanulmány elsiklana.

Használjuk forrásként a felméréseket a helyi viszonyok és a lakosság szükségleteinek és elképzeléseinek felderítésében a kezdeményezés előtt, alatt és után. A



lakónegyedek fejlesztésében ugyanis fontos szerepe van a helyi szükségleteknek és elvárásoknak, és a rehabilitáció végső célja gyakorlatilag a lakónegyedben lejátszódó sokrétű folyamatokból eredő problémák megoldása. A helyi felmérések segítségünkre lehetnek a legfőbb problémák és a legfontosabb szereplők azonosításában (szakemberek, lakosok, közvetítő szervezetek), illetve a későbbi kezdeményezések céljainak és feladatainak kiválasztásában. A felmérési szakasz mellett a „helyi öntudat” kialakításának eszközéül is szolgálhat, hozzájárulhat a kompatibilis célok megfogalmazásához és mozgósíthatjuk vele a szereplőket.

A folyamat során vizsgáljuk a lakónegyed jelenlegi és várható helyzetét és győződjünk meg arról, hogy *kompatibilis-e a kezdeményezés a lakónegyeddel* (a lakónegyed toleráns-e a projekttel?). Vegyük figyelembe a területre jellemző dinamikát és trendeket, mert nehéz előre jelezni egy későbbi, elérni kívánt helyzetet, ha a körülmények közben változnak. Amennyiben a projekt során a lakónegyed hagyományos struktúrájába új akciókat és csoportokat próbálunk meg beilleszteni, hagyjunk időt azok megismerésére és törekedjünk részletes bemutatásukra a lakónegyedben. A felújítási projektek általában a lakosság lakhatási költségeinek növekedéséhez vezetnek. Mielőtt kivitelezzük a projektet, győződjünk meg arról, hogy a lakosok hajlandóak-e és képesek-e a megnövekedett kiadások fedezésére. Ennek során azt is érdemes megvizsgálni, hogy hogyan egyeztetethők össze a vagyonkezelési érdekek a szociális kötelezettségekkel.

A felmérések segítségével a helyi viszonyokat is feltérképezhetjük: megismerhetjük a területen tevékenykedő szakembereket és a mögöttük álló hálózatot, a szakemberek és lakók közötti kapcsolatokat és néha – ha vannak – a közvetítő szervezetekbe (egyesületek, lakossági tömörülések, NGO-k stb.) működésébe is betekintést nyerhetünk. Ezzel felmérhetjük a lakónegyed kapcsolati hálóját, mielőtt megterveznénk és elindítanánk a projektet. Az elérni kívánt cél érdekében szervezzünk olyan találkozót, ahol ezek a lakónegyedben tevékeny különböző csoportok megismerhetik egymást (pl. klubok kialakítása, új hálózatok kiépítése stb.)

A lakónegyed méretének meghatározó szerepe van abban, hogy a felújítás során milyen szakmai megközelítést, módszereket és eljárásokat alkalmazunk (4–5. kép). A nagy kiterjedésű lakónegyedek esetében a fizikai környezet felújítása iránti igény általában nagy. Mivel a fizikai környezet megújításával viszonylag könnyen a területre vonzhatjuk a források többségét, fennáll a veszélye annak, hogy a fizikai környezeti rehabilitáció a folyamat legfontosabb prioritásává lép elő. Legnagyobb probléma ezen a téren ott tapasztalható, hogy a tőkeigényes programok lefutása – amely általában időben korlátozott – eltér a szociális helyzet javítását célzó programok dinamikájától. Ez a lakónegyedek menedzselésének egyik kulcsproblémája. További probléma, hogy a felújítási programokban alkalmazott szociális eszközrendszer eltér a társadalom rehabilitációjának szokásos eszközrendszerétől.

Kétségtelen, hogy a fizikai környezet regenerációja rendkívül fontos – és gyakran a projekt zászlóshajójaként is tekintenek rá –, de ennek hatása és sikere korlátozott lesz, ha nem történnek hasonló volumenű beruházások a társadalmi-gazdasági szektorba.



4. kép Kis lakónegyed Bergen Vaagedalen városrészében (60 lakás, 200 lakos)



5. kép Lakótelep Berlin Marzahn városrészében (13 800 lakás, 27 700 lakos)

A projekt tervezési szakaszában *hajtsuk végre az ingatlanállomány felmérését.* Az ingatlanállomány körültekintő felmérése meghatározó a projekt sikerében. Ezáltal képet kaphatunk arról, hogy a lakásállomány mely szegmensét kell fejleszteni, milyen



várható költségvonzata lesz a rehabilitációnak és milyen befektetőkre lesz szükség? Az ingatlanállomány részletes átvilágítása hozzájárulhat a bizonytalanságok és a lakosság ellenállásának elkerüléséhez.

A felújítási folyamat megalapozása kisebb projektekkel

Az átfogó kezdeményezés sikerét megalapozhatja, ha előtte néhány kisebb léptékű, alapvetően sikeres projektet hajtunk végre a területen. Ezek a gyakorlati próbálkozások és kísérleti projektek az új, nagyobb volumenű kezdeményezések számára készítik elő a terepet.

Ebben a folyamatban törekednünk kell arra, hogy összekapcsoljuk egymással a felülről szervező (top-down) és az alulról építkező (bottom-up) megközelítést. A felülről kezdeményezett projektekben a későbbiekben átveheti a szerepet az alulról szerveződő és önmenedzselő megközelítés. Amennyiben a projekt jelentős átalakításokat hoz a lakónegyed fizikai, társadalmi és gazdasági környezetében, fontos, hogy a kezdeményezést kisebb kísérleti (pilot) projektekkel teszteljük.

Folyamatos és előrelátó tervezés

A változó és gyakran kedvezőtlen körülmények ellenére biztosítanunk kell a folyamatosságot. A projekt megvalósításáért felelős teamnek ki kell dolgoznia a javaslatok és kivitelezési tervek rövid- és hosszútávú programját annak érdekében, hogy a projekt az esetlegesen megváltozó körülmények között is megvalósítható legyen. Emellett tartós együttműködési tervet kell kidolgozni a partnerek részére.

Bár a végrehajtandó projektek többnyire határidősek, a *hosszú távú tervezés* jelentőségét nem vonhatjuk kétségbe. A fejlesztési programok a hosszú és rövid távú célokat fogalmazzák meg.

Egyrészt a hosszú távú célok kitűzésével lehetőség van a kedvezőtlen társadalmi-gazdasági trendek megfordítására, másrészt a rövid távú célokkal fenntartható az érdeklődés, biztosítja a megbízhatóságot és az elkötelezettséget a kivitelezők és a lakónegyed részéről.

Nem szabad megfeledkeznünk arról, hogy a hosszú távú akcióterveknek a képzési programokra, a tervek és stratégiák népszerűsítésére és közzétételére, valamint az eredmények ismertetésére vonatkozó elképzeléseket is tartalmazniuk kell.

Ha nyomást gyakorlunk a szereplőkre, hogy valamilyen formában kinyilvánítsák elkötelezettségüket a terület iránt, könnyen abba az irányba tolhatjuk el a folyamatokat, hogy a kivitelezők részéről előtérbe kerülnek a rövid távú akciótervek. Így azonban fennáll a veszélye annak, hogy a hátrányos helyzetű területeken élők „hivatalos célcsoportnak” és „megkülönböztetettnek” érzik magukat. Ez könnyen vezethet a lakónegyed stigmatizáltságának kialakulásához.



Ha a lakónegyedben kezdeményezett felújítás rövid távú programként valósult meg, hatásai a projekt befejezése után viszonylag gyorsan megszűnhetnek. A „projekt a projektért” módszer tehát semmiképpen sem értékelhető úgy, mint a lakónegyed tartós menedzselésének egy formája. Az integrált városfejlesztésnek ezért részét képezi az ún. *transzmissziós stratégia és terv*, ami garantálja, hogy a kivitelezők kivonulása után a lakónegyed lehetőségei és adottságai javuljanak. Ha a kezdeményezés véget is ért, szükség lesz arra, hogy az elért eredmények megtartása érdekében a fizikai környezet karbantartását vagy a helyi szervezetek tevékenységét folyamatosan támogassuk. A sikeres projekt erre is tartogat forrásokat, hiszen ha ez elmarad, a lakónegyedben ismét gyors leromlás veheti kezdetét.

A bérlők és tulajdonosok ugyanis nem biztos, hogy rendelkeznek a szükséges anyagi háttérrel az eredmények és színvonal fenntartásához. Már a felújítási folyamat elején tudatosítani kell a résztvevőkkel, hogy szükség van olyan források elkülönítésére, ami a projekt befejezése után segíti és megkönnyíti a lakosság alkalmazkodását az új viszonyokhoz. Ne kezdeményezzünk olyan programokat, amelyek nem tartalmaznak „exit” stratégiát: győződjünk meg arról, hogy a kezdeményezés továbbra is hozzájárul a kommunikációs infrastruktúra javulásához és a látható eredmények megjelenéséhez. Erre legalább addig szükség van, míg a lakónegyedben meg nem indul a saját lakhatását és megélhetését finanszírozni képes lakosság számának a növekedése (HOLT-JENSEN, A.–MORRISON, N. 2000).

A kezdeményezés hatásainak értékelése és monitoringja a lakónegyed szempontjából

A rehabilitációs projektek töke, kezdeményezések és együttműködés rendkívüli koncentrációját képviselik, de a városregeneráció csak akkor lehet sikeres és hatékony, ha a programok időben megtervezettek, a rövid és hosszú távú eredményeket elemezték és ezek egymásra épülnek.

A felújítás célja lényegében az, hogy különböző szintű, jellegű és hatású eredményeket produkáljunk. Nem valószínű, hogy bármilyen kicsik is ezek az eredmények, ne lennének hatással a lakónegyedre és a környező területekre. Ezért a rehabilitáció során *nem téveszthetjük szem elől a kisebb kezdeményezéseket és azok hatásait*. Az akciókat és a velük kapcsolatos visszajelzéseket rögzítsük és továbbítsuk a lebonyolító szervezetek felé.

Nemcsak a sikereket, hanem a hibákat is dokumentálnunk kell, hiszen ez a monitoring során segítségünkre lehet a kitűzött célok teljesülésének vagy esetleges megváltozásának értékelésében. Az elkövetett hibákból tanulhatunk, ezért ha ilyenek elő is fordulnak, ne veszítsük el kedvünket és pozitív hozzáállásunkat. Nagyon fontos a sikerek népszerűsítése és publikálása is.

Fontos lépés a *felújítás folyamatos monitoringja* annak érdekében, hogy az egyik probléma megoldására tett intézkedés ne akadályozza a másik megoldását célzó



beavatkozást. A fenti probléma elkerülésére a rehabilitációs teamnek össze kell állítani a terület részletes, világos és átfogó SWOT-analízisét.

A kezdeményezések rövid és hosszú távú hatásait és ezek összeegyeztethetőségét is értékelni kell.

Bár a rugalmasság rendkívül fontos, ezeket a lépéseket nem szabad kifejejteni, mert néhány nem várt helyzet, probléma vagy feladat felmerülése váratlanul érheti a résztvevőket. Nemcsak a SWOT-analízis előkészítése, hanem annak folyamatos frissítése is kiemelt jelentőséggel bír.

A társadalmi, fizikai környezeti és gazdasági szempontból erős lakónegyed kialakítása

A célok és feladatok kiegyensúlyozottsága

A kezdeményezés céljainak tisztázása a legelső feladataink közé tartozik. Nem számíthatunk arra, hogy az együttműködéshez partnereket találunk, ha legalább néhány közös célt nem fogalmazunk meg, s ha nem kellőképpen tisztázottak a részvétel dimenziói és a jelenlegi népességgel kapcsolatos célkitűzések. A célok megfogalmazásakor a „kívülről” és „belülről” érkező javaslatokat egyaránt vegyük figyelembe, még akkor is, ha felülről szervezett („top-down”) kezdeményezésről van szó.

Az akciók, szektorok és résztvevők közötti egyensúly fenntartására fogalmazzunk meg általános, mindenki számára elfogadható célokat. A fenti egyensúly lehetővé teszi a szociális célok megvalósítását (pl. szociális mix kialakítását), új csoportok vonzását a területre, a helyi lehetőségek javítását, lakáspolitikai lépések megtételét, a rehabilitáció bátorítását és a vagyonkezelési tevékenység megszervezését.

Az egyensúly érdekében gátoljuk meg azokat a törekvéseket, hogy az egyik szereplő a másik fölé kerüljön, s hogy a forrásokat egyenletlenül, csak néhány cél-feladatra koncentrálni osszák el. Egyúttal biztosítsuk azt is, hogy az eredmények az egyes akcióterületek és lakosságuk között ne egyenlőtlenül oszoljanak meg, ezért biztosítsuk, hogy egyik csoport se élvezzen előnyt az érdekegyeztetés során. Fontos feladat a különböző érdekek közötti egyensúlyt megteremteni.

Állítsunk fel prioritásokat úgy, hogy minden nézőpontot és szempontot mérlegeljünk és megtárgyaltunk. Ha egy kezdeményezés több lakossági csoportból egy speciális csoport helyzetének javítására vállalkozik, számítsunk a projekt támogatottsága és elfogadottsága körüli problémák növekedésére.

Nem szabad lebecsülnünk a többi csoport ellenérzését, ha a beruházás és a szolgáltatások javítása csak egy kitüntetett csoportot céloz meg. (Ez különösen olyan esetekben lehet problematikus, ahol a kezdeményezés előnyeit nem kizárólag a helyi lakosok élvezhetik – gondoljunk például a hajléktalanszállásokra, ahol más városrészekből érkező emberek is megfordulhatnak.) Habár a prioritások nem alakíthatók ki úgy, hogy a beruházás során mindenki érdekei és elvárásai egyformán teljesüljenek, törekedjünk



arra, hogy a haszon-előny oldalon minimálisra redukáljuk a „részhajlás” érzését. *Kerüljük az egyéni és specifikus érdekek előtérbe kerülését!*

Ahol szükséges, a szociális, gazdasági és fizikai környezeti célokat párhuzamosan valósítsuk meg és a megújításukra tett lépéseket együttesen alkalmazzuk. Figyelembe kell vennünk azt is, hogy ezek kölcsönösen hatnak egymásra. A fizikai rehabilitáció által felmutatott eredmények általában jól reprezentálják a helyi elit elkötelezettségét a projekt/terület iránt. Ugyanakkor a helyi lakosok számára frusztráló lehet, ha a szociális intézkedéseket nem kíséri a fizikai környezet megújítása.

Amennyiben a projekt által kitűzött célok nem teljesülnek, extra forrásokra, információkra és kooperációra lesz szükség, hogy a lakosság motiváltságát fenntartsuk és hogy a lakosság ne veszítse el a kezdeményezés iránti bizalmát.

Az épületállomány és a lakókörnyezet fizikai állapotának javítása

A lakónegyed imázsának és az életminőségnek a javítása érdekében általában változtatnunk kell az épületek és a környezet állapotán. A terület hagyományos struktúrájának és az épületek külső megjelenésének a megtartása, a fenntartható beavatkozások alkalmazása, a műemlékek és építészeti értékek megőrzése bizonyos esetekben rendkívül fontos lehet (6–7. kép). Lehetőség szerint tehát törekedjünk a rehabilitáció során a lakónegyed korábbi építészeti és társadalmi struktúrájának megőrzésére.



6. kép Az eredeti struktúra megőrzése London külvárosi negyedében (Bravington Road, North Paddington)



7. kép Az épületek külső megjelenésének megőrzése Tallin Kalamaja negyedében

A felújítás során *kiemelt figyelmet kell szentelni a lakókörnyezet fejlesztésére és folyamatos karbantartására* is. Az épületek renoválásán kívül egyéb környezeti fejlesztésekre is szükség van, mint például játszóterek építése, közösségi házak nyitása, a környezet tisztán tartása, előkertek kialakítása a helyi lakosság aktivitásának növelésére stb.. Amennyiben lehetséges, a fizikai környezet állapotának fenntartását a rehabilitáció után is kísérvük figyelemmel, hiszen a már felújított épületek állapotát veszélyeztetik a szomszédos, leromló állapotú épületek.

A hosszú távú állagmegóvást társadalmi munka keretében a lakosság kezébe lehet adni, körültekintően kell azonban eljárunk, mert a lakosok sok esetben nem képesek az elért színvonal fenntartására. Az anyagi felelősség és a terhek megosztása ennek ellenére különösen fontos a lakókörnyezet minőségének javításában. Nagy szolgálatunkra lehet, ha előre megtervezzük, hogy ki lesz a felelős a lakásállomány és a lakókörnyezet állapotának fenntartásáért a projekt lezárása után.

A privatizáció alapvetően befolyásolja a regenerációs folyamatot. Egész épületek (lakásállományok) privatizációja általában serkentőleg hat a nagyobb beruházásokra és a rehabilitációra. A privatizáció ugyanakkor gátolhatja a gyors felújítási folyamatot, ha a lakásállományt vagy a lakásokat kevésbé tökeerős, tudással és tapasztalatokkal nem rendelkező lakosoknak adják el. Ezért nélkülözhetetlen, hogy a privatizációs stratégia keretében meghatározzuk azt, hogy kinek és hogyan adjuk el a lakásokat.

A tulajdonosok humán erőforrásai (anyagi lehetőségek, képzettség, gyakorlat, részvétel) azonban gyakran korlátozottak, illetve előfordulhat, hogy az elhivatottság, a sajátérv állagmegőrzés, a közösség szélesebb bevonása és a magánbefektetők lehetőségeinek kibővítése ellenére az épület- és lakásállomány leromlását nem sikerül megállítani. Éppen ezért sok esetben szükséges a lakásállomány állapotának fenntartásába, kar-



bantartásába és felújításába külső szervezeteket is bevonni (pl. helyi önkormányzat, állam, NGO-k, magáncégek, közigazgatásban és önkormányzatokban döntéshozó pozícióban lévő személyek, akik felgyorsíthatják a rehabilitációs folyamatot). Ezeknek a külső aktoroknak nagy szerepe lehet a negatív folyamatok visszafordításában.

A funkcióváltás és a használati jog megváltoztatása sikeresen járulhatnak hozzá a rehabilitációs célok eléréséhez. Általában problémaként jelentkezik a lakónegyedekben, hogy az épületek körüli zöldterületek használata nem szabályozott megfelelően. Különösen kelet-európai lakótelepeken találkozhatunk azzal a helyzettel, hogy az épületekhez tartozó zöldterületek közterületek (vagyis fenntartásuk az önkormányzat hatáskörébe tartozik), míg az épületekben található lakások magántulajdonban vannak. Ezt a helyzetet feloldhatjuk a területek kedvező kondíciókkal történő privatizációjával, vagy úgy, hogy ezeket a területeket a lakók (esetleg egy magáncég) használatába adjuk, így ők felelnek a terület ápolásáért és fenntartásáért (8. kép).

Ha a területen magas az üresen álló lakások aránya, vagy más típusú (funkciójú) épületekre is szükség van, sikeresen alkalmazhatjuk a meglévő épületek és lakások funkcióváltását. Az üresen álló lakások és épületek például kiváló lehetőséget



8. kép Privatizált és a lakók kezelésébe adott zöldterületek a németországi Monnheimben



nyújtanak a hátrányos helyzetű csoportok (hajléktalanok, munkanélküliek stb.) elhelyezésére. Ugyanakkor fennáll a szegregáció veszélye is, ha ilyen csoportokat egy helyre koncentrálunk. Ezek az emberek elveszíthetik saját csoportjukon kívüli kapcsolataikat, ami életlehetőségeiket is csökkenti. Éppen ezért fontos annak ismerete és ellenőrzése, hogy hány problémás háztartás lakik az adott területen. Az is fontos továbbá, hogy ezek a háztartások más csoportokhoz is kapcsolódhassanak és máshol található szolgáltatásokat is igénybe vehessenek.

Dzsentrifikáció, vagy kevert szociális összetétel (szociális mix)?

A rehabilitáció után megnövekedett lakásárak és lakhatási költségek következtében a beköltöző magasabb státusú rétegek általában kiszorítják a gyorsan dzsentrifikálódó területről az alacsony jövedelmű rétegek jelentős részét. Ezt a problémát az is tovább fokozza, hogy a profitorientált befektetők és magáncégek általában nem veszik figyelembe a rehabilitáció társadalmi és kulturális következményeit. A rehabilitációs programok tehát gyakran eredményezik a szegénység térbeli áthelyeződését (szétszóródását) és a régi lakóközösségek felbomlását (KOVÁCS, Z. 2001). Ezért szükséges lenne – különösen olyan lakónegyedekben, ahol korábban egy erős és összetartó lakóközösség létezett –, hogy bizonyos szinten megtartsuk a korábbi szociális összetételt. Az önkormányzati gyakorlat általában lehetővé teszi, hogy a korábbi bérlők visszatérjenek a területre a rehabilitáció után. Ez egyrészt hozzájárul a kevert társadalmi struktúra fenntartásához, másrészt egyfajta folytonosságot biztosít a lakónegyeden belül, kiegyensúlyozva a gyors dzsentrifikációt, a beruházások és a módosabb családok beköltözésének esetleges negatív hatásait. Ugyanakkor nem feledkezhetünk meg arról sem, hogy a túl szigorú rehabilitációs előírások és a túl sok alacsony státusú lakó helyben hagyása elriaszthatja a magánbefektetőket és csökkentheti érdeklődésüket, beruházási kedvüket. Kényes kérdésként merül fel és általában nehezen megoldható feladatot jelent, hogy mi történjen azon bérlőkkel, akik nem felelnek meg a visszaköltözés feltételeinek a rehabilitáció után? Kevésbé szerencsés megoldás, ha kiköltöztetjük őket a város (városrész) más területeire, mert velük együtt a problémákat is transzformáljuk a másik lakónegyedbe. A személyes segítségnyújtás, a képzés és lehetőségek biztosítása segíthet hozzáállásbeli, viselkedésbeli hiányosságaik és anyagi gondjaik megoldásában.

Az olyan lakónegyedekben, ahol a rehabilitáció az épületállomány jelentős részét meghagyja, *a gyors átmenet helyett a társadalmi összetétel lassú, fokozatos átférmálása javasolt*. Fontos, hogy a rehabilitációs folyamat során kiegyensúlyozzuk a hirtelen, gyorsan lezajló változásokat a lakónegyedben. Ez egyrészt az épületállomány lépésről lépésre történő felújításával lehetséges, másrészt – mint már említettük – lehetővé kell tennünk az alacsony jövedelmű és hátrányos helyzetű rétegek számára, hogy továbbra is lakásukban maradjanak (erősítve ezáltal a kevert szociális struktúrát). Ebben segítségünkre lehet, ha a rehabilitációs akciók monitoringját egy független, kívülálló szervezetre bízuk.



Szociális bérlakások építése és fenntartása javíthatja a hátrányos helyzetű csoportok visszaintegrálódását a társadalomba. A szociális bérlakások építése a város különböző részein nagyban hozzájárulhat a hátrányos helyzetű csoportok életkörülményeinek a javításához (9. kép). A bérlakások építése továbbá sikeresen kapcsolható össze a terület rehabilitációjával, aminek számtalan előnye van. Kisléptékű beruházások a szociális bérlakásszektorba a magántőke által finanszírozott regenerációban javíthatják a fizikai környezetet, a szociális és magánszektor együttműködését, segíthetik a szociális mix kialakulását és annak fenntarthatóságát. A szociális bérlakásállomány fejlesztését azonban szakértőknek kell menedzselni, s ehhez feltétlenül speciális szakértelem és stratégia szükséges, mert ezen lakások célcsoportjai kevésbé jómódú, hátrányos helyzetű és gyakran „problémás” társadalmi csoportok. Javasolt, hogy kisebb léptékű bérlakásos blokkokat, vagy vegyes tulajdonú épületeket alakítsunk ki, mivel így megelőzhető a szociális és gazdasági problémák koncentrálódása egy területen.

A hátrányos helyzetű csoportok szociális integrációjának és életminőségének javítására egy másik lehetséges módszer szétköltöztetésük a város(rész) jobb területeire, s ezáltal egyfajta szociális mix kialakítása. Így a rászoruló és jómódú csoportok egyaránt jelen lesznek a területen, de a társadalmi összetétel mégis egyensúlyban marad. Ezt a térbeli (fizikai) integrációt azonban szociális integrációs programoknak is követniük kell az új lakóhelyen. Habár a hátrányos helyzetű rétegek egyenletesebb megosztása javasolt a városrészek és lakónegyedek között, nem feledkezhetünk meg arról, hogy ez nem könnyű feladat, hiszen erősen függ az adott társadalom kulturális hátterétől és a különböző csoportokkal szembeni tolerancia szintjétől.



9. kép Magas színvonalú önkormányzati bérlakások Kőbányán



Ahhoz, hogy a kevert szociális összetételt felügyelhessük és az ellenőrizetlen dzsentifikációt elkerülhessük, a helyi döntéshozóknak valamilyen formában jelen kell lenniük a regeneráció alatt és után. Ez lehetséges például lakások tulajdonlásával, a bérlők elhelyezésének szorosabb kézben tartásával, vagy lakhatási támogatás biztosításával.

Gyakran alkalmazott eljárás az önkormányzatok részéről, hogy „*átvilágítják*” a *felhíjtott, magasabb státusú lakónegyedekbe és a jobb színvonalú épületekbe elhelyezendő bérlőket*. A bérlők elhelyezése során a lehetséges konfliktusok elkerülésére – ha van rá mód – körültekintően vizsgáljuk meg az adott lakónegyed jellegét, a lakók épületen belüli összetételét és az odakerülő lakosok szociális hátterét. A problémás bérlők elhelyezésekor mérlegelni kell a lehetséges negatív hatásokat is. A társadalmi összetétel az épületekben ne legyen túlzottan egyoldalú az alacsony keresetű és problémás csoportok arányát tekintve. Ha ugyanis a lakásállomány 100%-ban szociális bérlakásokból áll, könnyen szegregálódhat és stigmatizálódhat a terület és sokkal nehezebben lesz kezelhető. A szociálisan problémás lakók koncentrációja a vegyes tulajdonú épületekben sem javasolt, mert a többi lakó számára problémát jelenthetnek. Ennél kedvezőbb megoldás lehet (anélkül, hogy jelentős számban költöztetnénk őket egy helyre) különálló, kisebb bérlakásblokkok felépítése. A legkritikusabb problémák megoldását érdemes egy speciális rehabilitációs intézmény hatáskörébe utalni. Ez segíthet azon szociálisan hátrányos helyzetben lévő csoportok integrálásában, amelyek nem jelentenek problémát a többi lakó számára.

A problémás lakók elhelyezéséből *eredő szociális konfliktusok elkerülésére vagy megoldására egy lehetséges stratégia a közvetítők alkalmazása*. A lakók közötti konfliktushelyzetek – amelyek a problémás lakók áthelyezése után jönnek létre – egyes esetekben jól kezelhetők a folyamatba bevont résztvevők hosszú távú jelenlétével. A közvetítő személyek/szervezetek jelenléte és alapvető lakossági szabályok bevezetése sok esetben elegendő a lakók közötti konfliktusok kezelésére. Ezeket az eljárásokat és módszereket már a projekt kezdeti szakaszában érdemes kidolgozni, hogy a későbbiekben sikeresen alkalmazhassuk őket.

A problémás bérlők elhelyezésekor a „*kulcsszemélyek*” *jelenléte a lakosság körében* fontos feltétel, s rendkívül előnyös is lehet. A „kulcsszemély” szerepének felvállalása nem társadalmi osztály vagy képzettség kérdése, hanem olyan karakteré, aki hajlandó saját idejét a feladatok megoldására áldozni, kötődik a lakónegyedhez, kapcsolatban áll a harmadik szektor szervezeteivel és a társadalmi munkát vállaló partnerekkel. Elsősorban olyan személyekre kell itt gondolni, akiknek lehetőségeik és képességeik is adottak helyi kezdeményezések végrehajtásához. Ez az eljárás sikeresen alkalmazható bárhol, ahol nagy arányban koncentrálnak hátrányos helyzetű rétegek – akár önkormányzati blokkokban, akár rossz imázsú lakótelepeken, ahonnan a tehetősebb rétegek elköltöznek.

A lakások bérlésének vagy bérbe adásának bizonyos fokú ellenőrzése segítheti a lakónegyed fejlődését. A társasházi vagy lakásszövetkezeti törvények és előírások szabályozhatják a magánlakások bérbe adását és annak ellenőrzését a helyi lakóközösségek által. Tartózkodnunk kellene viszont olyan szabályok átvételétől, amelyek egyértelműen arra irányulnak, hogy a „nem kívánatos” rétegeket távol tartsák a lakónegyedről. A fő cél



az lenne, hogy helyben tartsuk a tulajdonosokat, hiszen a tulajdonosok/résztulajdonosok valószínűleg nagyobb felelősséget éreznek lakónegyedük iránt, mint azok, akik bérbe adják lakásukat és nem helyben élnek. Olyan lakónegyedekben, amelyek a szegregálódás és stigmatizálódás határán állnak, sokkal könnyebben filtrálódnak lefelé, ha a lakosok/tulajdonosok szabadon mozoghatnak és minden megkötés nélkül bérbe adhatják lakásaikat. Egyes országokban olyan szabályokat és törvényeket hoztak, amelyek megkövetelik a hosszú távon bérbe adni kívánt lakás eladását.

Helyi társadalmi tőke (social capital) hiányában sajnos nagy a veszélye a hosszú távú pozitív hatásokat nélkülöző ideiglenes beköltözés elterjedésének. Így azonban a lakónegyedben élő emberek helyzete alapvetően nem változik meg a felújítási projekt után sem, hiszen továbbra is a segélyektől és támogatásoktól függenek majd. Az alsó és felső társadalmi rétegek szociális integrációja nem támaszkodhat egyetemisták, vagy más, csak átmenetileg ott élő lakosok beköltözésére.

A lakosság támogatásának és bizalmának elnyerése, a lakossági részvétel növelése

Pozitív és konstruktív lakossági részvétel megteremtése a kezdeményezés hosszú távú fenntarthatósága érdekében

A projekt támogatásának elnyerése és fenntartása érdekében *a felújítási folyamatnak széleskörű lakossági részvételen kell nyugodnia*. Ez azért is fontos, mert a közvetlen lakossági részvétel a legtöbb esetben jelentős szerepet játszik a projekt hosszú távú szociális célkitűzéseinek megvalósításában. A folyamat során annyi emberrel lépünk kapcsolatba, amennyivel csak lehet, számba véve a lakónegyed összes speciális részletét és lakosságának különböző csoportjait, csakúgy, mint a részvételt hátrányosan befolyásoló tényezőket. Egyes országokban és lakónegyedekben az intézményi kötöttségek, vagy a hatékonynak éppen nem mondható menedzsment a szakemberek és a lakók közötti félreértésekhez vezethetnek.

Egyes esetekben a fennálló menedzsment rendszer egyenesen hozzájárulhat a lakosság passzivitásának kialakulásához. Azokat az eljárásokat, amelyek a hitelesség és láthatóság növelésére vagy visszanyerésére szolgálnak, folyamatosan, lépésről lépésre kell bevezetnünk, hiszen a lakosság passzivitásának megtörése nem könnyű feladat. Kiemelten fontos olyan módszerek alkalmazása a lakók környezet iránti elhivatottságának növelésében és bevonásukban a környezet ápolására, amelyek a menedzsmentet fizikai és szociális értelemben is közelebb hozzák az emberekhez.

A lakosok közötti kommunikáció és együttműködés megteremtésével egyre jobban bevonhatjuk őket a projektbe. Bátorítsuk a lakosokat, hogy lépjenek be helyi szervezetekbe és klubokba, illetve teremtsük meg a közösségi aktivitás színtereit. A helyi intézmények (pl. közösségi házak, centrumok) kiváló infrastrukturális és szakmai hátteret teremthetnek a helyi programok részére (10. kép).



10. kép Újonnan épült közösségi ház Saksarhaugenben (Bergen, Norvégia)

A részvétel növelésére használjunk csoportos és egyénre szabott módszereket. Egyes kezdeményezések esetében a személyre szabott támogatást és konzultációt kell előnyben részesítenünk, mivel ezek jobban alkalmazkodnak a lakók elvárásaihoz (11. kép). A segítségnyújtás két típusának (kollektív és egyéni) kombinálása sok esetben kívánatos. Ezen eljárások együttes alkalmazása azért is javasolt, mert így a problémák különböző dimenzióit is megismerhetjük és lehetőségünk van arra, hogy ezeket különböző módokon közelítsük meg (pl. egyéni konzultáció és személyre szabott információk az elhelyezésről és a szociális támogatásról; kollektív találkozók és szerződések a stratégiákról).

A támogatás paternalista módja helyett válasszuk az elhivatottságot, a kötődést és az aktív cselekvést. Ügyeljünk arra, hogy csoportokat és személyeket ne privilegizáljunk túlzottan és ne keltsük bennük azt az érzést, hogy ők a kezdeményezés kitüntetett szereplői. Ezt úgy érhetjük el, ha garantáljuk az eredmények kiegyensúlyozott megoszlását a lakónegyedben és a helyi csoportok között. Egyúttal biztosítsuk a hozzáférést a projekt eredményeihez és az általuk nyújtott előnyökhöz a gyengébb gazdasági és menedzseri képességekkel bíró csoportok számára is.



11. kép A Vállalkozók Házában vállalkozási és munkahelyi tanácsadás folyik a helyi lakosság részére (Rosengrad, Malmö)

*Próbáljuk végig lendületben tartani a rehabilitációs folyamatot. Annak el-
lenére, hogy lendületben próbáljuk tartani a felújítást, előfordulhat, hogy csökken azon
résztevők érdeklődése és támogatása, akik nincsenek közvetlenül bevonva a reha-
bilitációba. Hogy ez ne következhesen be, támaszkodjunk a rövid távú célokra és
rendszeresen frissítsük a rendelkezésre álló információt. A civil társadalom érdeklő-
dését és pozitív hozzáállását úgy garantálhatjuk, ha a hosszú távú tervbe a helyszí-
nen látványos eredményeket produkáló kisebb léptékű akciókat is beiktatunk. Az ilyen
akciók segítségével egyúttal politikai támogatottságra is szert tehetünk.*

*A lakosság és a kivitelezők közötti „humán” összekötő kapocs felismerése hoz-
zájárulhat a rehabilitáció sikeréhez. A közvetítő szerepet betöltő szereplők segíthetik a la-
kosságot annak felismerésében, hogy a projektet végső soron az ő helyzetük javítására
kezdeményezték és hajtják végre. Ezek a szereplők általában vagy a közösség képvise-
lői közül kerülnek ki, vagy olyanok, akikben a közösség felismeri az összekötő szerepet
és megbízza e feladatok ellátásával. Ennek megfelelően szerepük hivatalosan elismeren-
dő és feladataik ellátásához megfelelő jogosítványokkal kell rendelkezniük.*

Jelenlét a helyszínen

*A kivitelezésért felelős társaságot és a projekt eredményeit „láthatóvá” kell
tenni a helyszínen. Ennek érdekében teremtsük meg az együttműködés és a kapcsola-
tépítés fizikai hátterét (telephelyeit). A projekt fejlesztéséért és menedzseléséért fe-
lelős csoportok telephelyének kialakítása a területen több előnnyel is jár: hasznos lehet
a koordinációs munka ellátásában, elősegíti a projekt képviselőinek „láthatóságát” a
helyszínen, növeli a projekt és a végrehajtó stáb hitelességét és segíti a kapcsolattartást
a helyi lakossággal. Ennek érdekében alakítsunk ki új helyiségeket (termeket, klubo-*



kat), vagy bővítsük a meglévő irodák kihasználtságát a közösségi élet javítására szervezett programokkal. A fizikai környezet bővítésére irányuló projektek, vagy a fő kezdeményezés eredményeiként felépülő közösségi centrumok, közterületek ugyancsak hozzájárulhatnak a helyi közösség és a projekt közötti kapcsolatok erősítéséhez és bizonyíthatják a kezdeményezés kötődését a területhez.

A bizalom építése és a helyi kötődés erősítése

Informáljuk a lakosságot a lakónegyed szerepéről a szélesebb városi perspektívában! A lakóknak tisztában kell lenniük azzal, hogy a lakónegyedben végbemenő fejlesztés hogyan kapcsolódik a nagyobb beruházási tervekhez. Az is nagy segítséget jelenthet, ha látják a történések sorrendiségét és időbeliségét. A számukra eljuttatott információk erősítik a támogatottságot és a törődés érzését.

A konzultáció a lakosság és a civil szervezetek mobilizálásának egy lehetséges módja. A részvétel gyakran indul konzultációval, a lakosság prioritásainak és elképzeléseinek feltérképezésével és ezek integrálásával a stratégiába. A fejlesztés beindulásával párhuzamosan meg kell határozni a kommunikáció menedzselésének időbeli menetét, folyamatosan kapcsolatot tartva a lakók, köztes szervezetek és szakmai körök által képviselt legalsó szinttel. A lakók – a szakemberektől eltérően – nincsenek mindig felkészülve azokra a helyzetekre, amelyekkel találkoznak és amelyeket meg kell oldaniuk. A képzés és training fontos, csakúgy mint annak tudomásul vétele, hogy a részvétel gyakorlatilag egy folyamatos tanulási folyamat.

Legyünk tisztában azon félreérthető és bizonytalan tényezőkkel, amelyek kísérhetik a kezdeményezést. A lakónegyed felújítása során az alacsony keresetű rétegek és etnikai csoportok jövője – a lakhatási költségek növekedése és néha az erőltetett kiköltöztetés miatt – bizonytalanná válhat. Ilyen esetekben nehéz lehet rábírní őket, hogy olyan folyamatokban működjenek közre, ami kiköltöztetésükhöz vezethet. Ismerjük fel ezeket a félreérthető helyzeteket és amilyen gyorsan csak lehet, vegyük számba azon eljárásokat, amelyekkel ezek a bizonytalansági tényezők kizárhatók.

A lakosság egy részét nagy valószínűséggel el kell költöztetnünk a területről. Számukra biztosítsuk ennek lehetőségét és szükség esetén kompenzáljuk őket. Ha nem fogadják el ajánlatunkat, készüljünk fel a lehetséges konfliktusokra és ezek tárgyalásos rendezésére, illetve a szükséges közvetítői eszközök és szervezetek adta lehetőségek kihasználására. A helyi közösség tartós és nyílt támogatása érdekében előzzük meg a tervezés során fellépő esetleges félreértéseket: *a tervek, eredmények és problémák bemutatására dolgozzunk ki kommunikációs eszközöket és stratégiákat.*

Minden a projekttel kapcsolatos bizonytalansági tényezőről informáljuk a lakosságot. A kivitelezés során gyakran megtörténik, hogy nem sikerül minden kitűzött célt teljesíteni. A választott stratégia bizonytalanságának forrásait osszuk meg a lakókkal! Fontos, hogy ne emeljük túl magasra a várakozásokat és a projekttel kapcsolatos reményeket.



A kezdeményezések nagyon sok mellékhatása nem tervezhető és ellenőrizhető. Hogyan kezeljük például a lakónegyed növekvő fragmentálódását? Ebben az esetben a folyamatos monitoring és értékelés lehet segítségünkre a mellékhatások kiküszöbölésére, illetve ha teamünk és maga a projekt is elég rugalmas.

Az idő tényező szerepe a közösségi konzultációban és a lakosság mobilizálásában

Ne feledkezzünk meg a helyi közösség dinamikus karakteréről: *legyünk rugalmasak időben*. Szem előtt kell tartanunk, hogy a helyi közösségeknek megvan a saját dinamikájuk és – mozgásfolyamataikat és társadalmi-gazdasági struktúrájukat tekintve – időben változó társadalmi szerveződésekéről van szó. A részvételben, konzultációban és információszolgáltatásban rugalmas eljárásokra van szükség és amennyire lehetséges alkalmazkodnunk kell a lakosság helyzetéhez és dinamikájához. Az idő tényező mérlegelésénél a lakónegyeddal és lakosságával való folyamatos kommunikációt (elsősorban annak anyagi vonzatait) hosszú távon meg kell terveznünk, különben az egyébként hatékony részvétel meggyengülhet.

A lakóközösségek bevonása a felújítási folyamatba gyakran bonyolult eljárásokat is igényel, így időt kell biztosítanunk ennek sikeres megoldásához. A lakosságnak meg kell értenie a beavatkozások lényegét és hinnie kell a támogatásukra indított akciókban. A lakók bizalmát és érdeklődését extenzív közvetlen kapcsolattartással nyerhetjük meg és természetesen elhivatottságot kell mutatnunk elvárásaik teljesítése iránt is. Érezniük kell, hogy a zajló folyamatok tényleges szereplői.

A projekt különböző fázisaiban és színterén használjunk eltérő megközelítési módokat és információbázist. A helyi közösséggel való kapcsolatokat és a részvételt a projekt kivitelezése során végig körültekintően – de a különböző színtereken eltérő módon – kell szervezni. A folyamat különböző fázisaiban és színterein eltérő mennyiségű és minőségű információra van szükség, mivel minden kezdeményezésnek megvan a saját karaktere és mindegyiknél eltérő bizonytalansági tényezők léphetnek fel. A kezdeményezés első fázisának a helyi körülmények felmérésére kell koncentrálnia (általában kérdőíves felmérés formájában). A későbbi fázisokban – a projekt operacionális fázisában – más technikákat is alkalmazhatunk (részletesebben kidolgozott vagy személyekre szabott felmérések).

A létező és potenciális források feltárása és mobilizálása a lakónegyedben

Az anyagi források feltárása

Általános tapasztalat, hogy az elméleti szakemberek, politikusok és döntéshozók, valamint a civil szféra gyakran nincs tisztában a rehabilitáció tényleges költ-



ségeivel. Megfelelő anyagi háttér hiányában azonban a projekt nem lehet sikeres. A rehabilitáció előtt derítsük fel az összes állami, önkormányzati és privát lehetőséget, ahonnan forrásokhoz juthatunk és szükség esetén ezeket *akkumuláljuk és hangoljuk össze*. Ne feledjük, hogy a *politikai kapcsolatok* nagyban hozzájárulhatnak a projekt anyagi háttérének biztosításához.

A regenerációs eljárásban *kombináljuk a közvetlen és konzumpatív finanszírozási elemeket*. Ha a kezdeményezés közvetlen (köz- és magánberuházásokból származó tőke az épületállomány és infrastruktúra javítására) és konzumpatív (a helyi munka, kulturális események, képzés és training személyzeti kiadásainak fedezése) elemeket is kombinál, lehetővé válik, hogy a fizikai, társadalmi és gazdasági környezethez kapcsolódó különböző finanszírozási programok segítségével forrásokat akkumuláljunk és ne kizárólag a városrehabilitációs keretekre hagyatkozzunk. A közvetlen és konzumpatív finanszírozás együttes alkalmazása, valamint a tőkekoncentráció vagy tőke megosztás mérlegelése ösztönzőleg hathat a kezdeményezésekre (elsősorban a magántőkéből megvalósuló projektekre). Ugyanakkor a helyi projekteknél inkább egy *hosszútávú, „fejlesztésorientált” finanszírozásra* van szükségük, mintsem egy rövidtávú, „programorientált” finanszírozásra.

A projekt finanszírozása során mérlegeljük: a forrásokat egy területre koncentrálnak, vagy egyenletesen osztjuk szét? A rendelkezésre álló források koncentrációja egy beruházási területre néha nagyobb sikereket hozhat a lakónegyedben, mint ezek megosztása és elaprózása a felújítási projektek között. Ez a módszer különösen a tőkeshiány önkormányzatok esetében alkalmazható sikeresen.

A helyi potenciálok feltárása

A folyamat során *ismerjük fel és használjuk azokat a potenciálokat, amelyek pozitívan hatnak vissza az emberekre és lakóhelyükre*. Ennek érdekében *kezdeményezünk olyan akciókat, amelyek a lakónegyed és a lakók hasznára válhatnak*. Ez a fizikai és a társadalmi környezetre egyaránt vonatkozik. Ha a megoldandó problémákat felismertük, megkereshetjük azokat az embereket, akik segítségünkre lehetnek a megoldásukban. Érdemes tanulmányozni a szereplők egymásra gyakorolt kölcsönhatásait is és összeállítani egy olyan kompatibilitási mátrixot, amely tartalmazza az egymásra gyakorolt hatásokat a megoldandó problémákra vonatkozóan. Hasonló mátrix összeállítható a projekt hatásairól és előnyeiről is, ami jelentősen megkönnyíti a kompatibilitási kérdések vizsgálatát.

A lakosság, mint meglévő és potenciális erőforrás

Minden egyes lakónegyedben – még a legrosszabb helyzetben lévőkben is – jelentős társadalmi erőforrások és társadalmi tőke koncentrálódnak, amelyek megfelelő



módszerekkel mobilizálhatók és fejleszthetők. A regenerációs folyamat elindítása előtt próbáljuk feltérképezni ezeket az erőforrásokat és szükség esetén vegyük fel fejlesztésüket a stratégiai célkitűzések közé.

Támogassuk a feltárt helyi erőforrásokat! Több lehetőségünk is van arra, hogy a felújítás során a lakosok saját erőforrásait fejleszthessék: 1) feladatokat adunk számukra; 2) bevonjuk őket a projekt menedzselését végző teambe, 3) jogi és anyagi támogatást adunk számukra; 4) felkészítjük és képezzük a helyi humán erőforrást, hogy potenciális partnerre és a lakónegyed felújításának szószólójává váljon. *A „top-down” menedzsment akkor lehet sikeres, ha használja magukat a kezdeményezéseket a helyi társadalmi erőforrások kihasználására és fejlesztésére.* Ennek elérésére például nagyobb teret adhat a döntéshozatalban a helyi szervezetnek és lakóknak.

A kezdeményezés hathatós anyagi, emberi és jogi támogatás nélkül nem lehet sikeres. Ezért *motiváljuk a lakóközösséget és bátorítsuk a kezdeményezést a „kölcsonös haszon” elvén keresztül is* (vagyis a lakónegyed nemcsak a folyamat előnyeinek haszonélvezője, hanem saját maga is előnyöket és hasznot hoz lakóinak és a résztvevőknek), továbbá határoljuk körül és tisztázzuk a legrászorultabb csoportok bevonására irányuló módszereket.

A helyi munkaerő kihasználása a rehabilitációban jó lehetőséget kínál a lakosságban rejtőző erőforrások mobilizálására. A helyi lakók foglalkoztatása a felújítási és karbantartási munkákban egyrészt hosszú távon növelheti a menedzsment hatékonyságát, másrészt növelheti az emberek önbizalmát és a környezetük iránt érzett felelősséget. Különösen fontos az alsó társadalmi rétegek bevonása a munkálatokba, mivel ez anyagi problémáikat csökkentheti és önbecsülésüket növelheti (12. kép).

A lakosság társadalmi erőforrásainak egyik legnagyobb bázisa a gyerekek és a fiatalok. Kitüntetett figyelmet szenteljünk azon gyerekeknek és fiataloknak, akik nem vesznek részt a közösségi rendezvényeken. Törekedjünk arra, hogy megpróbáljuk bevonni őket néhány pozitív közösségi programba. Szükség esetén *alakítsunk ki speciális találkozóhelyeket a gyerekek és a fiatalok számára* (13. kép)!

A felújítással párhuzamosan a résztvevő szervezetek segítségével *építsünk ki olyan kapacitásokat, amelyek tartósan jelen lesznek a területen.* Az integrált területfejlesztés végrehajtása a hagyományosak mellett új, kontextus- és helyzetfüggő kompetenciákat és képességeket is megkövetel. Ezeket erősen befolyásolhatják maga a lakónegyed, a társadalmi-gazdasági és politikai keretek és a közöttük lévő kapcsolatok. A különböző szinteken a különböző társrésztvevőknek a támogatását a regenerációs folyamat során mindvégig és utána is garantálni kell, hogy az integrált fejlesztés folyamatosságát – legalább menedzseri szinten – biztosíthassuk.

A kapacitások bővítése a projekt során felhalmozott tudás és tapasztalat felhasználásával lehetséges. Ide sorolhatjuk többek között a lakónegyed imázsának javítását, amit többféleképpen is végrehajthatunk. A projekt eredményeinek megőrkítése és megünneplése például büszkeséggel töltheti el az ottlakókat, s gyakorlati tapasztalataikat növelheti, ha ennek lebonyolításában ők maguk is részt vesznek (pl. eldönthetik, hogy mit örökítenek meg, hogyan prezentálják az eredményeket és ezt végre



12. kép A helyi munkanélküli lakosság bevonása a rehabilitációba (Soldiner Strasse, Berlin)



13. kép Mászófal a fiatalok számára a berlini Marzahn lakótelepen



is hajtják stb.) A közös események sikeres lebonyolításához tehát helyi akciók szervezésén keresztül vezet az út.

A kezdeményezés kivitelezőinek és a közösségi csoportoknak a képzése

A lakónegyedben végrehajtandó rehabilitációs folyamat során *az összes résztvevő folyamatos képzésére van szükség*. A szükséges beavatkozások típusukat és jellegüket tekintve sokfélék lehetnek. Ahhoz, hogy hatékonyak legyenek, világos szakmakulturális és gyakorlati háttérre van szükség. A résztvevők képzése a projekt lezárása után is folytatódhat, hogy a jövőben már szakértőként és a társadalmi folyamatokat ismerő szakemberekként kapcsolódhassanak be a kezdeményezésekbe. Az önkormányzati dolgozók képzésére is szükség van, akárcsak a közösségi szervezetek irányító testületi tagjainak oktatására. Ideális esetben a nemzeti finanszírozású programokhoz képzési programjavaslatok is hozzá vannak rendelve. A projektért hivatalosan felelős résztvevők mellett a helyi lakosságra is terjesszük ki a képzési programokat, növelve ezáltal a lakónépesség kompetenciáit és erőforrásait.

A szociális rehabilitációban rendkívül fontos a *személyes segítség és képzési programok megszervezése a legrosszabb helyzetben lévő lakosok részére*. A személyes képzés és a problémás csoportokkal való foglalkozás általában célravezetőbb megoldás, mint a lakónegyedből való elköltöztetésük. Az alkohol- és drogfüggők számára is szükség van a személyes támogatás kialakítására (szakemberek által), hogy segíthessünk nekik a helyi szituációhoz való alkalmazkodásban. A kiköltöztetési stratégiát csak a legsúlyosabb esetekben alkalmazzuk!

A képzési feladatok ellátáshoz szükséges intézményi háttérrel szólva megemlítendő, hogy minél jobban integrálódott a folyamatba egy ilyen feladatokat ellátó szervezet, annál többet takaríthatunk meg a helyi költségvetésben, s ezzel hozzájárulhatunk a társadalmi csoportok közötti potenciális konfliktusforrások elkerüléséhez.

A versenyhelyzet biztosítása

A lakásállomány menedzselésében és a felújításhoz kapcsolódó szolgáltatásokban *növeljük a verseny szerepét!* A versenyhelyzet a lakáspiacon (magán és állami cégek, civil szervezetek stb.) általában emeli a szolgáltatások színvonalát, növeli a professzionizmust a rendszerben és stabilizálja a menedzselési és fenntartási költségeket.

Összefoglalás

Az elmúlt években a városkutatók, tervezők, közgazdászok és politikusok figyelme egyre inkább a lakónegyedekre irányult, hiszen felismerték, hogy az embe-



rek 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.

A városrehabilitációs projektek megvalósítása egy összetett nemzeti regenerációs program keretében azonban nem egyszerű feladat és számtalan veszélyt hordozhat magában: túlzott bürokratizáció, a spontánitás elvesztése, egy túl merev koordinációs rendszer elfogadása, lehetséges konfliktusok a résztvevők között az eltérő feladatok, érdekek és célok következtében. E nehézségek elkerülésére a városrészek menedzselésében és regenerációjában az integrált, kölcsönös együttműködésen alapuló projektek lehetnek sikeresek, amelyek körültekintő tervezést és kivitelezést igényelnek.

A rehabilitációban a lakónegyedeket szélesebb kontextusban, azaz tágabb társadalmi-gazdasági és települési környezetben helyezzük el és értelmezzük, hiszen a problémák, s így a megoldások is nagyban függenek ezektől. Egyúttal általános rálátással és ismeretekkel kell rendelkezünk a megújítandó lakónegyedről, ismernünk kell jellegzetességeit és általános karakterisztikáját.

Csak így lehetséges a partnerség kialakítása, a beruházás költségeinek előteremtése és a hatékonyság biztosítása. A helyi tudásbázis alkalmazása is rendkívül fontos, hiszen a helyi partnerek, szervezetek, hálózatok és természetesen a helyi lakosság bevonása nagyban segítheti a felújítási folyamatot.

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 alkalmazzuk 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 kell szabnunk és a megvalósítás során újra és újra lendületet adnunk a folyamatnak.

A szociális fragmentáltság gyengíti a lakosság helyi kötődését és az egyik legfontosabb probléma a lakónegyedeket 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.

A rehabilitáció sikerének egyik kulcskérdése, hogy sikerül-e összeállítani egy új, multidiszciplináris 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 nyugodjon: a döntéshozók, elméleti és gyakorlati szakemberek, beruházók és a helyi lakosság is képviselve 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 megosztják, megfelelően működik a partnerek közötti koordináció és szem előtt tartják a rugalmasság jelentőségét a folyamatban.

Az elmúlt években a nyugat-európai tapasztalat alapján egyértelműen bebizonyosodott, hogy egy városrész kizárólag fizikai környezetének rehabilitációja nem feltétlenül jár együtt a terület felértékelődésével és felemelkedésével. Igazi sikereket a társadalmi, gazdasági és fizikai regeneráció együttes, integrált alkalmazása hozhat.

A regeneráció során a kezdeményezés hosszú távú fenntarthatósága érdekében nagy figyelmet kell fordítanunk a pozitív és konstruktív lakossági részvétel megteremtésére.

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-gazdasági potenciálok és források feltárása nagyban hozzájárulhat a rehabilitáció sikeréhez. Legfontosabb kérdés a források feltárásában a projekt anyagi hátterének biztosítása. Jobb esetben ez több forrásból is történhet, a felújítási folyamat előtt tehát próbáljuk meg felderíteni és akkumulálni ezeket a forrásokat.

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. A versenyhelyzet biztosítása javítja a lakáspiaci beruházások és szolgáltatások minőségét, s csökkentheti a rehabilitáció költségeit.

Bár az egyes lakónegyedek jelentősen különbözhetnek egymástól, az alapvető problémák általában mindenhol hasonlóak és jól körvonalazhatók. Tanulmányunkban az épített környezet, a helyi társadalom és a lakóhelyi menedzseléssel kapcsolatos tipikus problémákat gyűjtöttük össze és megpróbáltunk megoldásuk érdekében hathatós beavatkozásokra javaslatokat tenni.

A városrészek épített környezete a városrehabilitáció (városregeneráció) 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. 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

- AASE, G.–HOLT-JENSEN, A. (eds): 2003. Evaluating housing and neighbourhood initiatives to improve the quality of life of deprived neighbourhoods. – NEHOM CD-ROM, Bergen.
- HOLT-JENSEN, A.–HENU, E.–KÄHRIK, A.–LIHAS, R. (eds): 2004. New Ideas for Neighbourhoods in Europe. – Handbook, Bergen–Tallinn, TUT Press, Bergen, 330 p.
- HOLT-JENSEN, A.–MORRISON, N. (eds): 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.
- KOVÁCS, Z. (ed): 2001. NEHOM – D2 report: Housing policy and social exclusion. Department of Geography, University of Bergen. Bergen. 161 p.

MELLÉKLET

Problémák és akciók a lakónegyedekben

A helyi kezdeményezések vizsgálata során viszonylag gyorsan arra a következtetésre juthatunk, hogy minden projekt – a nemzeti, és helyi viszonyoktól függően – egyedi. Ennek ellenére – főleg a problémák és a megoldásukra alkalmazott beavatkozások terén – felfedezhetünk néhány általános érvényű trendet. Az azonos, vagy hasonló problémák megoldására természetesen nem csak egy megoldás létezhet, ennek megfelelően az alábbi áttekintés is többféle lehetőséget kínál. Tapasztalataink azt mutatják, hogy a problémák sikeres megoldásához általában a különféle akciók és beavatkozások együttes alkalmazása vezet.

Az alábbiakban vázlatosan áttekintjük a különböző lakónegyedek NEHOM projekt által feltárt leggyakoribb problémáit, a megoldásukra szolgáló akciókat, megemlítve ezeken belül néhány konkrét beavatkozási lehetőséget (*1. táblázat*). Az egyes akciók és beavatkozások részletesebb megismeréséhez javasoljuk NEHOM kiadványainak fellelőzését és a projekt hivatalos weboldalának felkeresését.

1. táblázat A lakónegyedek leggyakoribb problémáinak összefoglaló táblázata

Az épített környezet problémái a lakónegyedben	A lakásállomány rossz állapota A lakókörnyezet elhanyagolt állapota Üresen álló lakások, foghíjtelkek és építési területek A lakónegyed izoláltsága a fizikai környezetben, elzártsága a többi városrésztől
Szociális problémák a lakónegyedben	A hátrányos helyzetű csoportok magas aránya A lakosok szűkös anyagi forrásai, a munkanélküliek magas aránya A szociális kapcsolatok és interakciók hiánya Hiányos közbiztonság A lakónegyed negatív imázsa
A lakásállomány és a lakónegyed menedzselésének problémái	A lakásszektor kevésbé hatékony menedzselése Alacsony lakossági részvétel a menedzselésben Magánbefektetők hiánya



I. Az épített környezet problémái a lakónegyedben

A lakásállomány rossz állapota

- 1. akció – A lakásállomány felújítása*
A lakásállomány renoválása vagy modernizálása.
A rossz állapotú és minőségű épületek lebontása.
- 2. akció – A városrehabilitáció folyamatának támogatása*
Tanácsadás a tulajdonosoknak lakásaik, épületeik felújításával kapcsolatban.

A lakókörnyezet elhanyagolt állapota

- 1. akció – A rehabilitáció kiterjesztése a lakókörnyezetre*
A lakókörnyezet javításának beillesztése az átfogó rehabilitációs programokba.
- 2. akció – A lakókörnyezet karbantartása a lakosság által*
A lakókörnyezet és a közterületek felújítására szerveződő (önkéntes) kezdeményezések támogatása.
A helyi kezdeményezések támogatása a lakókörnyezet és a közterületek helyzetének javításával összefüggő tulajdonviszonyok és felelősségi körök kérdésének megoldására.
- 3. akció – Új rendezési/területhasznosítási terv kidolgozása a lakónegyedre, a korábbi funkciók megváltoztatása*
A szociális és kulturális tevékenységek lebonyolítására szolgáló infrastruktúra megteremtése és ennek támogatása.

Üresen álló lakások, foghíjtelkek és építési területek

- 1. akció – Az üresen álló lakások és a foghíjtelkek kihasználása a hátrányos helyzetű csoportok lakáshelyzetének megoldásában*
Az alacsony státusú lakosok beköltöztetése az üres lakásokba.
Szociális lakások építése a területen.

A lakónegyed izoláltsága a fizikai környezetben, elzártsága a többi városrésztől

- 1. akció – Új rendezési/területhasznosítási terv kidolgozása a lakónegyedre*
A közlekedési viszonyok és a lakónegyed elérhetőségének, megközelíthetőségének javítása.
Az üres telkek kulturális és szabadidős célú használata úgy, hogy abban a város más részein lakók is részt vehetnek.

II. Szociális problémák a lakónegyedben

A hátrányos helyzetű csoportok magas aránya

- 1. akció – Új lehetőségek megteremtése a jelenlegi lakosság részére*
A lakhatási körülmények átalakítása úgy, hogy azok jobban megfeleljenek a hátrányos helyzetű rétegeknek.
A bérleti elhelyezésére kidolgozott politika és stratégia átdolgozása.
A törekény csoportok támogatásában a rendelkezésre álló infrastruktúra jobb kihasználása (közösségi házak, szakmai hálózatok és csoportok stb.).
- 2. akció – Jómódú rétegeket területre csábítása, illetve a hátrányos helyzetű csoportok „szétszórása” a területen*
A tulajdonviszonyok megváltoztatása, tulajdonosi összetétel átalakítása.
A lakásállomány felújítása és új, magasabb színvonalú lakások felépítése a területen.
Új városi funkciók kialakítása és új tevékenységek kezdeményezése a lakónegyedben.

A lakosok szűkös anyagi forrásai és lehetőségei, a munkanélküliek magas aránya

- 1. akció – A helyi lakosság kompetenciáinak és erőforrásainak fejlesztése*
A lakosság helyi munkaerőpiaci szükségleteinek megfelelő képzési programok indítása.
A lakók képességeinek és viselkedésének fejlesztése.
A lakók szociális ellátásában szerepet játszó szervezetek hálózatának bővítése és támogatása.
- 2. akció – A foglalkoztatás javításának és a helyi üzleti szektor terjeszkedésének támogatása*
Olyan ügynökségek és szervezetek alapítása, amelyek segítik a lakosok elhelyezkedését és munkába állását, illetve segítenek alkalmazásukban.
Kedvező feltételek megteremtése a vállalkozások és üzletek beindításához.
Helyi lakosok bevonása a rehabilitációba, a fenntartási és karbantartási munkákba.
A lakók segítése egyéni támogatási programokkal (pl. pénzügyi tanácsadás), tanácsadási módszerek alkalmazása.
- 3. akció – Jómódú rétegeket területre csábítása*
A tulajdonviszonyok megváltoztatása, tulajdonosi összetétel átalakítása.
A lakásállomány felújítása és új, magasabb színvonalú lakások felépítése a területen.
Új városi funkciók kialakítása és új tevékenységek kezdeményezése a lakónegyedben.

A szociális kapcsolatok és interakciók hiánya, konfliktusok a lakosság különböző csoportjai között

- 1. akció – Közösségépítő programok kezdeményezése*
A lakosokat és a helyi civil szervezetek kezdeményezéseinek támogatása.



- Közösségi házak (helyiségek) kialakítása és a kapcsolatok kiépítésének támogatása.
A hátrányos helyzetű csoportok integrálódásának segítése (közösségi házak, klubok, szakértői hálózatok segítségével).
2. *akció – A lakossági csoportok közötti konfliktusok csökkentése*
Közvetítő szervezetek létrehozása, szociális szakértők segítségül hívása.
Helyi szabályok lefektetése vagy eljárások kidolgozása a lakók viselkedésének átformálására.

Hiányos közbiztonság

1. *akció – Bűnmegelőzési programok indítása*
Biztonsági intézkedések kidolgozása vagy alkalmazása (kapucsengek felszerelése, bejáratok biztonságossá tétele stb.).
Helyi informális felügyelet, őrző-átjáró megszervezése.
Informális lakónegyed-rendőrség (polgárőrség) alapítása és szorosabban együttműködés a rendőrséggel.

A lakónegyed negatív imázsa

1. *akció – A lakónegyed jobb imázsának kialakítása a médiában*
A publikációs lehetőségek és a média kihasználása (pl. újságok, televízió, internet).
2. *akció – A lakáskörülmények és a tulajdonosi viszonyok megváltoztatása, a fizikai környezetet átalakítása*
A lakásállomány és a lakókörnyezet felújítása.
A tulajdonviszonyok megváltoztatása úgy, hogy magasabb státusú rétegeket vonzunk a területre.
A lakónegyed elérhetőségének és közlekedési viszonyainak javítása.
Új városi funkciók kialakítása és új tevékenységek kezdeményezése a lakónegyedben.
3. *akció – Több szociális és kulturális program, tevékenység elindítása – a szociális interakciók térszíneinek fejlesztése*
Olyan programok szervezése, amelyek a lakónegyedbe vonzzák a látogatókat más városrészekből.
A szociális kapcsolatok kiépítésének támogatása a lakónegyedben.
4. *akció – Magánbefektetők területre csábítása*
A döntéshozatali folyamatban több jog és lehetőség biztosítása a magánbefektetők részére.
Új városi funkciók és szolgáltatások megteremtése a lakónegyedben.
A public-private partnership (PPP) folyamat támogatása és erősítése.

III. A lakásállomány és a lakónegyed menedzselésének problémái

A lakásszektor kevésbé hatékony menedzselése

1. *akció – A lakásszektor menedzselési rendszerének újraszervezése és átalakítása*
A menedzselő cégek munkatársainak segítése szervezeti változtatásokkal.
Az alsó szintű menedzselés támogatása helyi menedzser-teamek kialakításával.
A lakónegyed menedzselésében az ágazatok (szektorok) együttműködésén alapuló megközelítés alkalmazása.
A menedzselési feladatok átruházása a közszférától vegyes tulajdonú cégekhez vagy NGO-khoz.
2. *akció – Koordinált együttműködési programok kialakítása, a szakemberek közötti konfliktusok csökkentése*
Független koordinációs szervezet létrehozása a partnerek közötti közvetítésre és tárgyalásra.
Reprezentatív vezetői csoport létrehozása a rehabilitáció és más projektek irányítására.
3. *akció – A tervezett projekt összekapcsolása a lakosság szükségleteivel és a helyi körülményekkel*
Lakossági felmérések lebonyolítása és fórumok szervezése.
A szakemberek szaktudásának kihasználása a folyamat során.
Egy minden szereplő által elfogadott lista összeállítása, amely a célokat és akciókat tartalmazza.

Alacsony lakossági részvétel a menedzselésben

1. *akció – A lakosok menedzselési folyamatban történő részvételének bátorítása és segítése*
A menedzselő szervezetek, cégek elérhetőségének és láthatóságának javítása az akcióterületen.
Helyi találkozók és workshopok szervezése a lakosság részére.
A lakossági szerveződések (civil szervezetek) bátorítása a lakásállomány és a lakókörnyezet menedzselésében való részvétellel.
Speciális módszerek és eljárások alkalmazása a különböző csoportok részvételének növelésére.
A lakosság bevonása a rehabilitációba és a karbantartási munkálatokba.
2. *akció – A lakosság menedzselési folyamatban történő részvételének hivatalos formába öntése*
Politikai és intézményes jogok megadása a lakosságnak.

Magánbefektetők hiánya

1. *akció – Kedvezőbb feltételek megteremtése a magánbefektetők számára*
A döntéshozatali folyamatban több jog és lehetőség biztosítása a magánbefektetők részére.
Új városi funkciók és szolgáltatások megteremtése a lakónegyedben.
A public-private partnership (PPP) folyamat támogatása és erősítése.





Városrehabilitáció az Európai Unióban

SOÓKI-TÓTH GÁBOR

Bevezetés

A városrehabilitáció egy átfogó jövőkép megvalósítása érdekében tett intézkedés-rendszer, amelynek célja a sajátosan városi problémák helyben történő megoldása, törekedve az érintett területek gazdasági, társadalmi és környezeti helyzetének fenntartható módon történő javítására. A városrehabilitáció fő feladata, hogy a spontán városfejlődésből fakadó kedvezőtlen folyamatokat módosítsa, ill. tudatos városfejlesztési lépésekkel részben korrigálja. Ennek érdekében jelentős nagyságrendű közcélú források felhasználására van szükség, aminek hatékony, célorientált felhasználása a program egyik fő feladata.

A városok az Európai Unió gazdasági és társadalmi életének kiemelkedő színterei, az Unió össznépességének 80%-a, mintegy 300 millió ember városokban és városkörnyéki településeken – ún. „metropolisz terekben” – él és dolgozik. A városi tér az innováció és a gazdasági növekedés központja, ugyanakkor itt jelentkeznek a legkoncentráltabban a gazdasági visszaesés kedvezőtlen következményei, mint a munkanélküliség, a városi területek leromlása, szociális feszültségek stb. Még a gazdagabb városok gazdasági teljesítményét és társadalmának egyensúlyát is fenyegetik a „várospusztulás” egy-egy szűkebb városi körzetet érintő problémái.

Tanulmányunk az Európai Unió városrehabilitációs politikáját, a felújítási folyamatát, a legfontosabb városrehabilitációs programokat, valamint a finanszírozással kapcsolatos kérdéseket foglalja össze.

A városrehabilitáció folyamata az Unióban

A városok rehabilitációjával kapcsolatos jelenlegi uniós programok egy 1997-ben kiadott közlemény¹ nyomán körvonalazódtak, amely a gazdaság fejlesztését (ezen belül a foglalkoztatás bővítését), a társadalmi egyenlőség biztosítását, a városi környezet minőségének fejlesztését és a politikai döntéshozatal során a helyi demokrácia érvényesítését tekintette a városrehabilitáció alapvető feladatának. Az Európai Bizottság a

¹ Towards an Urban Agenda in the European Union.



városrehabilitáció akcióterületi megközelítését támogatja, amely a gazdasági, a szociális, a kulturális, a környezetvédelmi, a közlekedési és a közbiztonsági szempontokat együttesen és egyforma hangsúllyal kezeli.

A városrehabilitáció akcióinak végrehajtása során az intézkedésekben résztvevő között feladatmegosztás működik. A szubszidiaritás elvének érvényesítése lehetővé teszi, hogy a döntéshozás a lehető legalacsonyabb, legalkalmasabb szinten történjen. Az uniós forrásokból, elsősorban a Strukturális Alapokból támogatott rehabilitációs projektek akkor a leghatékonyabbak, ha nemzeti, regionális és helyi kezdeményezéseket egészítenek ki és ezzel az EU hozzáadott értéket tud biztosítani a projektnek, tehát az EU szerepvállalás nem cél, hanem eszköz.

A városi területek jellegzetes problémái többdimenziósak és részben arra vezethetők vissza, hogy vertikálisan az adminisztráció különböző szintjei között, horizontálisan pedig a különböző államigazgatási szervek között nincs együttműködés a közsféra tevékenységében. A partnerségre azért van nagy szükség, mert a komplex városi problémákat egyetlen kormányzati testület vagy szervezet sem tudja önállóan megoldani. A problémamegoldás ugyanakkor megosztott felelősségvállalást kíván. Minden érintettnek cselekvőként kell fellépnie, ezért is fontos az állampolgárok, a magán és a közösségi szektor (gazdasági társaságok, vállalkozók, non-profit szféra, érdekképviselők stb.) bevonása a rehabilitációs folyamatba, amit idegen szóval participációnak neveznek. Végül, de nem utolsó sorban a rehabilitáció során a természeti források hatékony felhasználása, a hulladék és szennyezőanyag kibocsátás minimalizálása is fontos célkitűzés, amely megköveteli az öko-szisztéma(k)ban való gondolkodást. Uniós forrásból éppen ezért nem támogathatók a környezeti fenntarthatóság elvét sértő beavatkozások.

A városrehabilitációnak az EU vonatkozó dokumentumainak értelmezése szerint a piaci hatékonyság elvén kell működnie, azaz amennyire csak lehet, a piac működését kell felhasználni a városnegyedek és a városban működő rendszerek gazdasági potenciáljának erősítésére, valamint a megjelenő gazdasági és társadalmi igények kielégítésére. Ugyanakkor beavatkozásra is szükség van, hiszen a piac nem tökéletes. A piaci elv a kereslet, a végfelhasználói igény kielégítésén valamint a magánszektorral történő együttműködésen alapul. A keresletnek és a valós igényeknek meghatározniuk a rehabilitációs beavatkozásokat, nem pedig a szakmai vagy politikai elit elképzeléseinek. Ezért fontos a projektek kidolgozása és megvalósítása során a közösségi részvétel szervezése, ami ugyan több ráfordítást és bizonyos politikai résztvevők számára esetleg kellemetlen meglepetéseket is tartogat, de biztosítja, hogy a beavatkozások hatása tartós maradjon (Soóki-Tóth G.–Tasan-Kok, T. 2003).

Az Európai Unió városrehabilitációs projektjeinek előfeltétele, hogy a regionális fejlesztési programokban karakteresen megjelenjenek a városi elemek. Így a Strukturális Alapokból finanszírozandó programozási dokumentumokban is szerepelniük kell az adott régió főbb városi területeire vonatkozó integrált városfejlesztési intézkedéseknek. Azért, hogy a program céljai teljesüljenek, a városrehabilitációs stratégiáknak egy sor alapelvnek kell megfelelniük. Ilyen alapfeltétel a kritikus lakosság-



tömeg és a kapcsolódó támogatási rendszerek, valamint a működő helyi partnerkapcsolatok megléte. Ez utóbbiakkal szemben elvárás, hogy széleskörűek és hatékonyak legyenek (nem elég a formális együttműködés kinyilvánítása) és magukba kell foglalniuk a gazdasági és társadalmi (civil) szervezeteket, lakossági csoportokat, beleértve a környezetvédőket és egyéb hasonló – a politikai döntéshozatal számára nem mindig „könnyen kezelhető” érdekképviselőket.

Fontos szempont az integrált területi megközelítés, beleértve az intézményközi partnerkapcsolatok erősítését. Az akcióterület stratégiai tervének kapcsolatban kell lennie a gazdasági, a társadalmi, a környezeti és a műszaki hálózatokkal és a tágabb értelemben vett városi régió stratégiáival. Nagyon hangsúlyos elem a gazdasági, a szociális, a környezetvédelmi, a közbiztonsági és a közlekedéspolitikai szemlélet integrációja. További szempont az esélyegyenlőség biztosítása a munkához jutás és a képzési lehetőségek terén és minden egyéb olyan területeken, ahol koncentráltan jelentkezik a társadalmi kirekesztettség. Végül, de nem utolsó sorban a projekteknek explicit módon kell támogatniuk az EU környezetvédelmi politikájának és vonatkozó intézkedéseinek helyi szinten történő alkalmazását.

Az URBAN I. és URBAN II. program

A városrehabilitációs tevékenységet az Európai Unió az Európai Regionális Fejlesztési Alapon (ERDF) keresztül támogatja. Az ERDF-et 1975-ben hozták létre, céljai közt szerepel az Unión belüli regionális különbségek mérséklése, illetve a régiók fejlődésének és átalakulásának elősegítése. Az ERDF keretén belül a városrehabilitációra vonatkozó tevékenységek a 2. Célkitűzés alapelveit valósítják meg². A Strukturális Alapok 2. számú Célkitűzése azt célozza meg, hogy újraélesszen minden olyan területet, amely strukturális nehézségekkel küzd, legyen az ipari, agrár, vagy halászattal foglalkozó terület. Jóllehet ezek a területek olyan régiókban találhatók, amelyeknek a

² 1. Célkitűzés (területi): Azon régiók fejlődésének és strukturális alkalmazkodásának támogatása, amelyek fejlettsége elmarad a többitől. Azok a régiók tartoznak ebbe a csoportba, amelyek egy főre jutó GDP-je – vásárlóerő paritáson mérve és az EU utolsó háromévi rendelkezésre álló adatainak bázisán számolva – kevesebb, mint a közösségi átlag 75%-a. Elsősorban az alapvető infrastruktúra fejlesztése és az üzleti célú beruházások ösztönzése a feladat. Ez mintegy 50 régiót érint, ahol az EU összlakosságának 22%-a él. Ezen térségek a megszerezhető támogatás 70%-át kapják.
2. Célkitűzés (területi): A gazdasági és társadalmi szerkezetátalakítás miatt strukturális nehézségekkel küzdő területek támogatása. Ide tartoznak az ipar és szolgáltatások területén változásokon keresztül ment régiók, a hanyatló vidéki körzetek, a halászáttól függő, válságba jutott területek és a nehézségekkel küzdő városi térségek. Ezekre a válság sújtotta területeken az Unió lakosságának mintegy 18%-a él és a teljes támogatásból 11,5%-ot kapnak.

3. Célkitűzés (tematikus): Az oktatási, képzési politikák modernizációjának támogatása, foglalkoztatás javítása. (forrás: BOCSOR M.–KENGyel Á.–SZÜCS A. 2000. A területfejlesztési politika új irányai az Európai Unióban, Közgazdasági Szemle, november).



fejlettségi szintje közel áll az uniós átlaghoz, viszont a különféle társadalmi és gazdasági nehézségek következtében ezeken a területeken nagy a munkanélküliség. A 2. számú Célkitűzés alatti akciók az ipari területek és a lerobbant városnegyedek rehabilitációját, a vidéki, valamint halászzattól függő területek elérhetőségének javítását és ezek újraélesztését célozzák a területi tervezés, a rehabilitáció, az építés, a környezetvédelem, és az infrastruktúra és egyéb létesítmények fejlesztésének eszközeivel.

Az ERDF keretén belül került meghirdetésre az URBAN kezdeményezés. Az URBAN I. program 1994–1999 között zajlott, az URBAN II. pedig most van folyamatban (1. táblázat). Az ERDF első Községi Kezdeményezése 1994–1999 között valósult meg az URBAN I. program keretén belül. Ennek célja az volt, hogy beindítsa a fenntartható fejlődést az uniós tagállamok problematikus városnegyedeiben 2000–2006 között. Az 1994–1999 között zajló tervezési szakaszban az URBAN I. összesen 118 városrészben finanszírozott programokat. Ezzel párhuzamosan 1989–1999 között 59 mintaprojekt is megvalósításra került az Európai Regionális Fejlesztési Alap innovációs kezdeményezéseinek keretében (TASAN-KOK, T. 2003).

1. táblázat Az URBAN I és URBAN II program összehasonlító adatai

	URBAN I	URBAN II
Résztvevő területek száma	118	70
Résztvevő területek lakossága (fő)	3,2 millió	2,2 millió
Legnagyobb program (fő)	Bécs (130 000)	Amsterdam (62 000)
Legkisebb program	Bari (8000)	Amadora (10 000)
ERDF-támogatás	953 millió €	700 millió €
ERDF-támogatás/program	8,1 millió €	10 millió €
ERDF támogatás/fő	300 €	320 €
Teljes beruházás	1800 millió €	1580 millió €
Teljes beruházás/fő	560 €	720 €

Az URBAN II. programot, a Bizottság 1998 októberében fogadta el, mint az URBAN I. folytatását. Az URBAN II. még hangsúlyosabban tűzi ki azt a célt, hogy problematikus városnegyedek gazdasági és társadalmi rehabilitációjának innovatív modelljeit dolgozzák ki és alkalmazzák. A program épít a térségi dimenzióra a Bizottság által hozott intézkedésekben és elsősorban azokra a lehetőségekre helyezi a hangsúlyt, amelyeket a Strukturális Alapok által részben finanszírozott regionális fejlesztési programok nyújtanak. Magyarország korábban nem csatlakozott ezen kezdeményezésekhez és az Uniós tagsággal a folyamatban lévő URBAN II. program sem nyílik meg számunkra, viszont a Nemzeti Fejlesztési Terv Regionális Operatív Programja lehetőséget ad a városrehabilitációs célok támogatására a Strukturális Alapokból származó forrásokból (sajnálatos módon 2004–2006 között országosan rendkívül csekély forrást irányoz elő a ROP). (ERŐ Z.–SOÓKI-TÓTH G. 2003).

Az URBAN II. kezdeményezés során a városrehabilitációs tevékenységre kiválasztható területek lakosság száma minimum 20 ezer körüli, ez a szám 10 ezerre csökkenthető megfelelően indokolt esetekben. Minden támogatandó nagyvárosnak, városnak, városrésznek egyetlen orvosolandó problémát kell bemutatnia egy adott



koherens földrajzi területen belül (1. ábra). Minden egyes területnek igazolnia kell, hogy szüksége van a gazdasági és társadalmi rehabilitációra. A támogatandó városrészek az 1. és 2. számú Célkitűzések alapján a támogatható területeken belül vagy ezen kívül is lehetnek. Az alábbi kritériumok közül legalább háromnak meg kell felelniük:

- hosszan tartó és nagyarányú munkanélküliség,
- alacsony gazdasági aktivitás,
- a szegénység és a társadalmi kirekesztettség magas szintje,
- a helyi gazdasági és társadalmi nehézségekből fakadóan jól meghatározott igény az átalakulásra,
- a bevándorlók, etnikai és kisebbségi csoportok vagy menekültek magas száma,
- alacsony képzettségi szint, jelentős készséghiányok, magas iskolai kimaradási arány,
- magas fokú bűnözési ráta,
- bizonytalan demográfiai trendek,
- különösen lepusztult környezet.



1. ábra Az URBAN II programban résztvevő városok



Ezen felül a tagállamok egyéb kritériumokat is alkalmazhatnak. A kidolgozásra kerülő stratégiáknak maximalizálni kell a kiválasztott területeknek a tagállamban és a közösségi szinten érvényesülő hatását és ki kell hangsúlyozniuk kell a javasolt akció megkülönböztetett szerepét. Emellett a következő alapelveket kell figyelembe venniük:

Vegyes használatú területek kialakítása és környezetbarát barnamezős fejlesztés (beleértve az épületek és közterületek fejlesztését, valamint a történelmi és kulturális örökség megőrzését) oly módon, hogy fenntartható munkalehetőségek jöjjenek létre. Fontos az etnikai kisebbségek és a helyi közösségek jobb integrációja, a közbiztonság fejlesztése, a fiatalok bűnözés megelőzése, a zöldmezős beruházások és a városi terjeszkedés által létrehozott feszültség csökkentése.

Szükséges olyan vállalkozási és munkavállalási megállapodások (partnerség) létrehozása, amelyek igazodnak a helyi munkaerő-politikai kezdeményezésekhez és munkalehetőségeket teremtenek. Elsősorban olyan intézkedésekről van szó, amelyek a negatív környezeti hatásokat akarják kiküszöbölni, illetve védeni és fejleszteni akarják a lakókörnyezet minőségét. A kultúra megőrzése és terjesztése mellett fejleszteni kell az alternatív gondozó és egyéb szolgáltatásokat is, figyelembe véve a népesség változó összetételét.

Fejleszteni kell a kirekesztés ellenes stratégiákat olyan akciók segítségével, amelyek egyenlő lehetőségeket biztosítanak és olyan csoportokat céloznak meg mint a nők, a bevándorlók és a menekültek.

Fejleszteni kell a hatékony, gazdaságos és környezetbarát integrált tömegközlekedést. Segíteni kell a gyalogos, kerékpáros közlekedést, hogy ezáltal csökkenjen a motorizált egyéni közlekedés.

Csökkenteni kell a szemétermelést, a zajszintet és hatékony vízfelhasználást kell bevezetni. Vissza kell szorítani a széndioxid alapú energiafelhasználást azáltal, hogy hatékonyabb energiafelhasználási rendszereket és megújuló energiaforrásokat alkalmaznak. Az intézkedések célja az, hogy csökkenjen a CO₂ és egyéb mérgező anyagok kibocsátása.

Fejleszteni kell az információs társadalom technológiája nyújtotta lehetőségeket azért, hogy a közösség érdeklődésére számot tartó szolgáltatások a kisvállalkozások és az állampolgárok rendelkezésére álljanak. Ezzel is hozzájárulhatnak a szociális integrációhoz, a gazdasági innovációhoz, az integrált környezetvédelmi politikához és működtetéshez, az emberi erőforrások irányításához, a munkahelyteremtéshez, valamint olyan szolgáltatások menedzseléséhez, mint az egészségügy, az oktatás és a képzés.

Bármennyire is meglepő a hazai pénzforrások körül forgolódo, alapvetően beruházói logikán alapuló várostervezési, fejlesztési gyakorlatunk számára, az URBAN program tanulsága szerint a leghatékonyabb eszköz a városok lepusztulásának megelőzésére az, ha egy jól behatárolt területen világos, konkrét – tegyük gyorsan hozzá az adott terület és az ott élők problémái szempontjából releváns – célokat tűznek ki. A problematikus területek természetesen nem elszigetelt egységként kezelendők.

A végső cél tulajdonképpen az egyes akcióterületek integrálása a megközelíthetőség fejlesztésével, a látogatók vonzásával, a magánvállalkozókkal való együttműködés-



sel. Fontos cél továbbá egy olyan helyi fejlődés megteremtése, amely lehetővé teszi a város számára, hogy szervesen magához kapcsolja a problematikus területet.

A programok finanszírozása

A 2000-es Közlemény kitér arra, hogy minden akció, amelynek részfinanszírozását az ERDF vállalja, – összhangban az egyéb közösségi intézkedésekkel, beleértve a versenyszabályokat is – a Strukturális Alapok eljárásrendje szerint történhet. Az ERDF a lakásszektorra nem finanszírozza, de mivel a lakáskörülmények elválaszthatatlanok a rehabilitációtól, ezért a programoknak fel kell mutatniuk, hogy az URBAN II. kezdeményezés támogatásán túlmenően rendelkeznek egyéb nemzeti vagy helyi pénzforrással, amelyet lakásügyi célokra különítettek el.

A komplex rehabilitációs projektek megvalósításához nemcsak a Strukturális Alapok, hanem az Unió fejlesztési bankja, az Európai Beruházási Bank (EIB) által nyújtott hitelek is felhasználhatók. A bank 1958-as megalapítása óta elsősorban a hátrányos helyzetű régiókban az infrastruktúra fejlesztésének és a termelő beruházások finanszírozásában vett részt. 1988-tól szerepvállalása a városrehabilitáció területén tovább szélesedett komplex rehabilitációs programok, a természeti és épített környezet, a kulturális örökség megőrzésére irányuló kezdeményezésekkel.

1997-től a finanszírozható projektek köre tovább bővült: a bank a városrehabilitáció sikeres megvalósításához elengedhetetlen lakásprojektek és a humántőke fejlesztését célzó oktatási és egészségügyi infrastruktúra és szolgáltatásfejlesztési komponensek megvalósítását is támogatja.

Az EIB 1990 óta az Európai Unióhoz csatlakozó országokban közel 20 milliárd eurós hitelkihelyezést hajtott végre. A térségben – az illetékes hatóságokkal együttműködve kidolgozott prioritások mentén – a közlekedés, a távközlés, az energiatermelés, és -hálózatok, az iparfejlesztés (külföldi tőkebefektetések finanszírozása), a környezetvédelem és életminőség, valamint az egészségügy és az oktatás területén van jelen társ-finanszírozóként a bank.

A városi infrastruktúra területén számos projekt mellett kifejezett városrehabilitációs programot Lengyelországban és Romániában valósítottak meg EIB hitelből. A keleti régióban lényegesen kiterjedtebb a bank városi infrastruktúra-fejlesztési, illetve általában a közlekedési (út és vasút), az energia és a vízi közmű beruházásokkal kapcsolatos hitelezési tevékenysége.

Összefoglalás

Tanulmányunkban áttekintettük az Európai Unió városrehabilitációs politikáját és folyamatát. Bemutattuk, hogy a rehabilitációval kapcsolatos jelenlegi programok az 1990-es évek második felében körvonalazódtak. A felújítási programokban kiemelt



szerepe van a szubszidiaritás elvének, a participációnak, valamint a partnerségnek és az együttműködésnek. Mint azt láthattuk, a felújítási folyamatnak a piaci hatékonyság elvén kell működnie, ugyanakkor megkülönböztetett figyelmet kell szentelni a környezeti fenntarthatóságnak. Mindezt egy integrált területi megközelítés keretében kell megvalósítani, amelyben a társadalmi szempontokat is figyelembe kell venni. A problematikus városnegyedek társadalmi és gazdasági megújításának elősegítésére hozták létre az URBAN programot, amely 1994 óta a városrehabilitációs tevékenység meghatározó programja az EU-ban. A rehabilitáció finanszírozásában a központi szerepet az Európai Regionális Fejlesztési Alap (ERDF), az Európai Fejlesztési Bank (EIB) és a Strukturális Alapok töltik be.

IRODALOM

- Commission of the European Communities: Communication from the Commission to the Member States of 28.4.00 URBAN II., Brüsszel.
- EIB Lending in the Future Member States of Central Europe, 2003 február. www.eib.org
- ERŐ Z.–SOÓKI-TÓTH G. 2003. Budapest Városrehabilitációs Program felülvizsgálat és továbbfejlesztési javaslat. Ecorys Magyarország Kft. Palatium Stúdió Kft. – Kézirat.
- SOÓKI-TÓTH G.–TASAN-KOK, T. 2003. Városrehabilitáció az Európai Unióban. – Ingatlan és Befektetés, VI. pp. 14–15.
- TASAN-KOK, T. 2003. European Union and urban regeneration activities: URBAN I. and II. and Community Initiative Programmes.



A városrehabilitációs kezdeményezések nemzetközi tapasztalatai

EGEDY TAMÁS–KOVÁCS ZOLTÁN–NICOLA MORRISON

Bevezetés

Tanulmánykötetünk első fejezetében részletesen bemutatunk a NEHOM-program városfelújítással kapcsolatos gyakorlati eredményeit és javaslatait. A projekt feladatai között szerepelt többek között az is, hogy a vizsgált kezdeményezések tapasztalatainak összegyűjtésével és rendszerezésével vonja le a városregeneráció folyamatával kapcsolatos általános érvényű következtetéseket, valamint adjon áttekintő képet az európai rehabilitációs projektek helyzetéről és országok közötti transzferálhatóságának lehetőségeiről.

Tanulmányunk – amely a NEHOM-projekt „Transferability Report” c. összefoglaló munkájának felhasználásával készült (EGEDY T.–KOVÁCS Z.–MORRISON N. 2004) – szorosan összefügg „A sikeres városrehabilitáció” c. írásunkkal, szemléletmódjában azonban eltér, mivel az elméletre helyezi a hangsúlyt. Először számba vesszük a projektek kivitelezésének és megvalósíthatóságának általános tapasztalatait, részletesebben kitérve az intézményes keretekkel, stratégiával, finanszírozással, a lakónegyeddal és annak lakosságával összefüggő megállapításokra. Másrészt áttekintést adunk a kutatásba bevont rehabilitációs kezdeményezésekről és röviden elemezzük a projektek más országokban és régiókban történő átvételének feltételeit és lehetőségeit.

A könnyebb áttekinthetőség érdekében a kezdeményezések összehasonlítása során nem térünk ki az esettanulmányok részletes ismertetésére, a bemutatott táblázatok ennek megfelelően kivonatosak és tájékoztató jellegűek. Az összehasonlító fejezetekben példaként hivatkozunk egyes országokra és esettanulmányokra, ezek részletes bemutatása azonban meghaladná a tanulmány kereteit¹.

¹ Ha részletesebben is meg szeretné ismerni az Olvasó a kutatási eredményeket (országok, esettanulmányok, publikációk stb.), javasoljuk a NEHOM-projekt kiadványait (angol nyelvű kézikönyv és CD) és weboldalát (www.nhh.no/geo/NEHOM).



A projektek kivitelezésének és megvalósíthatóságának általános tapasztalatai

Az intézményi háttér szintjei

A központi kormányzati szint

A lakónegyedek felújítási stratégiáinak kialakítása során a központi és regionális kormányzatok, a kerületi és települési önkormányzatok, valamint a hatóságok (pl. a rendőrség) gyakran kerülnek kapcsolatba egymással. Természetesen a politika is ennek megfelelően alakul, s *helyi stratégiai partnerkapcsolatok* jönnek létre. Fontos megemlíteni, hogy ebben a folyamatban a különböző központi kormányzati szabályok és rendelkezések – helyi szinten történő alkalmazásukkor – nem léphetnek ellentmondásba egymással. Sajnos a különböző minisztériumok által kitűzött célok között viszont gyakran ellentmondás van, ami a programok végrehajtásának hatékonyságát erősen csökkenti. Ezért az európai kormányzatokra egyre nagyobb nyomás nehezedik abban a tekintetben, hogy a helyi változásokat jobban elősegítő politikát folytassanak.

Annak ellenére, hogy a nyugat-európai országokban a központi kormányzati ellenőrzést nem mindig fogadják kitörő lelkesedéssel a helyi szinten, megállapíthatjuk, hogy ez még mindig jobb a kelet-európai helyzetnél. Ezekben az országokban ugyanis a nemzeti politika keretei sokkal lazábbak és kevésbé ösztönzik a partnereket a konfliktusok tárgyalásos rendezésére és az együttműködési készség fejlesztésére. A volt keleti blokk országaiiban helyi szinten a stratégiai erőfeszítések középpontjában az érdekelt „összehozása” áll, illetve központi kérdésként szerepel a projektek végrehajtásához szükséges – elsősorban állami forrásból származó – anyagi eszközök előteremtésének nehézsége.

A települési (önkormányzati) szint

A lakónegyedek rehabilitációja városi és kerületi szintű stratégiai döntéseket igényel, amelyeket szakértőkkel történő konzultációk után kell meghozni. Csak így lehetséges azon hibás lépések elkerülése, melyek a városrész fejlesztése során szociális, fizikai és kulturális téren keletkezhetnek. A városfelújítás *legfontosabb szintje a települési önkormányzati szint*, mivel a tervek a legtöbb esetben ezen a szinten készülnek, a programok és kezdeményezések pedig itt valósulnak meg. Általában a helyi önkormányzatok ebben a folyamatban rendkívül fontos szerepet játszanak, hiszen ők állnak a legközelebb a projektek konkrét helyszíneihez, az akciók érintettjeihez és a résztvevőkhöz. A helyi önkormányzat és a lakónegyedek kapcsolatának jellegét és minőségét a külső körülmények fényében kell értékelni: ez az elszigeteltségtől a közömbösségen, ellenkezésen és integráción keresztül a lehetőségek kihasználásán alapuló megközelítésig széles skálán mozoghat. Ez utóbbi olyan átalakítási és regenerációs politikákat hordoz magában,



amelyek jelentős strukturális beruházásokkal járnak a lakónegyedben, s ezeket mintegy lehetőségként használják a célirányos szociális és környezeti regenerációs projektek megvalósításában. Ugyanakkor a helyzet abból a szempontból rendkívül változatos képet mutat, hogy ezek a beruházások mennyire képesek egyéb helyi fejlesztéseket indukálni.

A kezdeményezések megvalósításában a szereplők felelőssége is nagyon fontos. A NEHOM esettanulmányokban leírt kezdeményezések a köz- és magánszféra lakásépítő vállalkozásaitól származtak vagy kormányzati programok keretében valósultak meg. Nyilvánvaló, hogy utóbbi esetben a szereplők lehetőségei jóval tágabbak, mint amikor a lakók non-profit szervezetei vállalják magukra a kezdeményezést és a feladatok végrehajtását.

A különböző irányítási (igazgatási) szintek közötti kapcsolat

A sikeres városfelújítás egyik feltétele a különböző irányítási szintek közötti jó kapcsolat, ezért törekedni kell a döntéshozatali szintek közötti rugalmasság megteremtésére. Bár világos, hogy helyi szinten a települési önkormányzat a főszereplő, a lokális kezdeményezéseknek kapcsolatot kell találniuk a várospolitikai és nemzeti (regionális) stratégiák irányába is. A helyi kezdeményezések és a szélesebb politikai célkitűzések közötti kohézió az együttműködés komoly lehetőségeit kínálja. Ebből a szempontból a következő együttműködési szintek a legfontosabbak:

- A központi kormányzat és a helyi önkormányzat együttműködése (különösen a centralizált irányítású államokban);
- A központi kormányzat és a régiók együttműködése (különösen a szövetségi és regionális szerveződésű államokban);
- A régiók és települési önkormányzatok együttműködése (különösen a szövetségi államokban);
- A települési önkormányzatok és kerületek együttműködése (kétszintű városi közigazgatási rendszerekben).

A partnerség jelentősége a döntéshozói szinteken

Minthogy a helyi önkormányzatok szoros kapcsolatban állnak a környezetükben működő intézményekkel (rendőrség, egészségügyi intézmények), előnyben vannak az *átfogó és integrált stratégiák* kialakításakor. Az ilyen partnerség alapja azonban gyakran az önkéntes jóakarat és az egyének kezdeményezőkézsége. Ha a testületek képviselői nem rendelkeznek tényleges döntéshozói, végrehajtói hatalommal és nincsenek ösztönözve a kezdeményezések kidolgozására és a társadalom irányába történő közvetítésére, akkor a testületi ülések gyakran értéktelen eszmecserekké válnak. Ilyen körülmények között a képviselők gyakran frusztráltak és gyakoriak a konfliktusok.



tusok is, illetve a felújításban érdekelt gyakorlati szakemberek rövid távú érdekei ütközhetnek a szakértők és elméleti szakemberek hosszú távú elképzeléseivel.

A független szervezetek szerepe

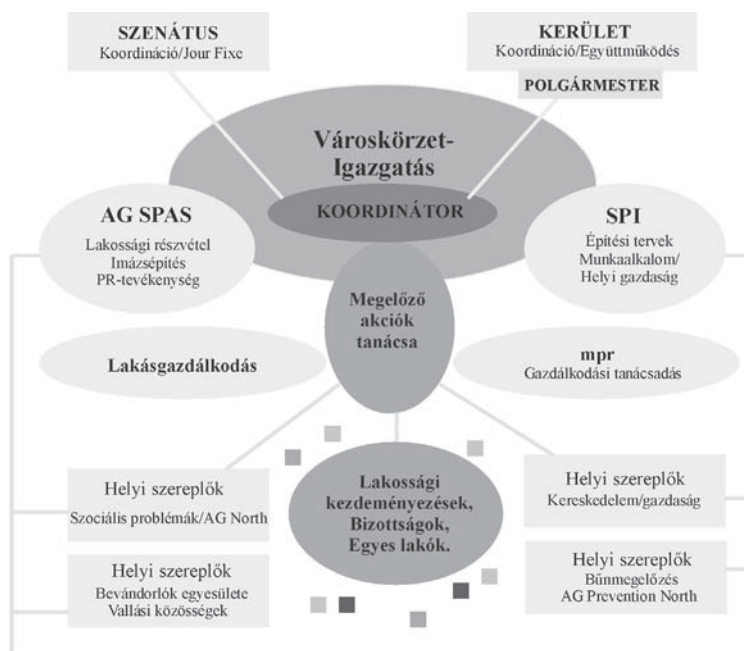
A független, de teljes mértékben elismert, a különböző szintű partnerek között *közvetítő szervezetek (ügynökségek)* kulcsfontosságúak a lakónegyedek által kezdeményezett projektek sikeres megvalósításában. A projektek olyan szervezetek gondozását igénylik, amelyek hatékony adminisztratív infrastruktúrát biztosítanak a menedzselési tevékenységhez, képzési feladatokat látnak el és egyéb munkaadással és munkavállalással kapcsolatos tevékenységeket végeznek (bérelszámolás, adózás, panaszok és fegyelmi ügyek kivizsgálása stb.). A NEHOM esettanulmányok között számos példa található, amely az ilyen szervezetek hatékonyságáról tanúskodik. Az olaszországi Via Arquatában (Torino) építésszek külső szervezete, az Aventura Urbana közvetített a különböző helyi szerepvállalók és lakók között. Az ugyancsak torinoi Via Ivreában egy helyi fejlesztő ügynökség töltötte be ezt a szerepet, a franciaországi Aigues-ben pedig külső szolgáltató cég koordinálta a helyi akciókat. A német szociális integrációs városfejlesztési program keretében az úgynevezett Quartiers Management irodák voltak az egyes szereplők közötti egyeztetés kulcsszereplői és kísérték figyelemmel a lakónegyedek komplex stratégia keretében megvalósuló felújítását (1. ábra). Hasonló döntéshozó, irányító és közvetítő szerepet játszanak a budapesti mintaterületeken tevékenykedő társaságok is: a Rév8 Rt. a Józsefvárosban, a SEM IX Rt. a Ferencvárosban, vagy a Rehabilitációs Programmenedzser Iroda Kőbányán.

Az átalakuló gazdaságokban a feladatok sikeres menedzseléséhez szükségszerű volt, hogy a feladatok végrehajtását az állami kézben lévő szervezetektől a részben magántulajdonú szervezetek NGO-k (azaz non-governmental organisations, nem kormányzati szervezetek) vegyék át. Észtországban például létrehozták a Lakástulajdonosi Egyesületeket (FOAs – Flat Owner Associations), Magyarországon pedig a folyamatot – mint már említettük – önkormányzati tulajdonban lévő részvénytársaságok irányítják.

Az intézményes keretek átalakulása

A tervezési rendszer változásai

A különböző országokban végzett vizsgálatok azt mutatják, hogy egyre általánosabbá válik a hasonló, ám korántsem szabványosított eljárások alkalmazása a rehabilitációs folyamatok során. A különbségek elsősorban ott jelentkeznek, ahol intézményi szempontból más a központi kormányzat és a helyi önkormányzatok kapcsolatának gyakorlata és értelmezése, ami természetesen szorosan összefügg az adott országok jogi és intézményi rendszerével. Itt kell megemlíteni azt a tényt is, hogy az



1. ábra Példa egy lakónegyed-menedzsment felépítésére: a berlini Schöneberg-Nord Quartiersmanagement szervezeti struktúrája

alkalmazott tervezési eljárások és rendszerek rendkívül különbözőek lehetnek ezekben az országokban. Kivételes esetekben vagy a szokásos módszerekkel nem kezelhető esetekben ad hoc eljárások alkalmazására kerülhet sor. Ismét más esetekben bevett eljárásokat és eszközöket igyekeznek kipróbálni az új intézményes keretek között, például amikor a nemzeti és helyi kormányzatok mellett egy harmadik partner – az Európai Unió – jelenik meg.

Vannak olyan országos rendszerek, amelyek igyekeznek igazodni az EU politikájához és ezek kialakítása egy viszonylag új és követendő modellt állít elénk: Ezek célja saját, önálló módszerek és eljárások kidolgozása, az önkormányzati politika fejlesztése, a piac és a harmadik szektor (társadalmi munkában tevékenykedő szervezetek) kapcsolatának megteremtése, valamint olyan új gyakorlat és szabványok kialakítása, amelyek a közpénzek és közszereplők bevonásával végrehajtott projekteken alapulnak. Más országokban az Európai Bizottság szociális politikáját saját, hagyományos politikájukkal összhangban állónak tekintik, és annak megerősítéséért értékelik. Az első eset kedvezőbb előfeltételeket kínál a projektek kivitelezésére, és sikeresége a közsféra által menedzselt beavatkozások, a siker a központ által képviselt közpénzen megvalósuló akciók, a centrum és a periféria, valamint a kormányzat és a helyi önkormányzat közötti kapcsolatokon múlik.



A hagyományos ágazati (szektorális) politikától az integrált városfejlesztési politika felé

A globális, nemzeti és helyi jellegű társadalmi változások új követelményeket támasztanak a lakáspolitikával szemben. A lakáspiacon és lakáspolitikában tapasztalható különbségek és trendek ugyanis a problémáknak a lakónegyedek szintjén történő kezelését követelik meg.

Számos példa mutatja ugyanakkor, hogy a lakásállomány fizikai állapotának felértékelődése önmagában még nem vezet fenntartható pozitív változásokhoz. Ezért a kezdeményezéseknél a társadalmi szempontokat is figyelembe kell venni, illetve a helyi rehabilitációs akcióknak a gazdasági, szociális és épített környezeti problémákat együttesen kell kezelniük.

Az 1990-es évek végétől a NEHOM-projektben részt vevő országok többsége kísérletet tett arra, hogy elszakadjon a hagyományos, ágazati vagy egy bizonyos problémát megcélzó városi politikától és elmozduljon az integrált városfejlesztési politika irányába. Ez a politika sokkal átfogóbb és figyelembe veszi a lakónegyedek szintjén jelentkező problémák sokrétűségét is.

Még ha ezt az integrált és szélesebb megközelítést is alkalmazzuk, figyelembe kell vennünk, hogy az intézményi keretek és a kapcsolódó politikák országról országra változnak. A felelősség megosztása és a finanszírozás a nemzeti, regionális és települési szintek között az egyes országokban különböző módon történik. Ehhez hasonlóan a lakásberuházó vállalatok és vállalkozások, valamint a civil szervezetek szerepvállalása is más és más a vizsgált országokban.

A klasszikus, bürokratikus közigazgatástól az irányítás és koordináció új kultúrája felé

Az integráltabb politika megjelenésével fokozatos eltávolodás tapasztalható az igazgatás hagyományos, konzervatív módjaitól. Úgy tűnik, hogy olyan országok, mint Olaszország, Németország és az Egyesült Királyság a közigazgatás mélyen gyökerező hierarchikus kereteitől eltávolodva a hatalom megosztásának városi politikája felé haladnak. A városfejlesztési politika határozottabb érvényre juttatásának elengedhetetlen feltétele a kormányzati szervek közötti együttműködés. Ezek a változások kormányzati szinten feltétlenül szükségesek, de egyes intézményekben az eltérő szakmai környezet és kultúra, valamint az alkalmazott munkamódszerek különbségei következtében problémák merülhetnek fel.

Az anyagi források minisztériumok közötti elosztásából ugyancsak származhatnak konfliktusok, ami a hatékonyság növekedése helyett kaotikus finanszírozási viszonyokhoz vezethet. Hasonló problémák merülhetnek fel a központi, a regionális kormányzati szervek, valamint a települési önkormányzatok közötti hatalmi kompetencia és felelősség kapcsán is.



A helyi kezdeményezések és a nemzeti programok összekapcsolása

Feltétlenül szükség lenne a nemzeti szintű (sőt talán EU-szintű) *városrehabilitációs politika* kidolgozására és megvalósítására. Az európai szakértők kétségbe vonják, hogy a nagyvárosi (szociális) problémák megoldhatók lennének kisebb léptékű, lakónegyedszintű felújítási akciókkal. Ezek sikeresnek bizonyulhatnak helyi szinten, ugyanakkor a gondokat más városrészekbe „exportálhatják”. Éppen ezért elengedhetetlennek tűnik átfogó intézkedések meghozatala ezeken a településeken.

A végrehajtás és a hatalom megosztásának problémái éppen a helyi kezdeményezések során vetődnek fel a legélesebben. Egyrészt akadályok merülhetnek fel azzal kapcsolatban, hogy ki irányítsa a projekt végrehajtását? Milyen prioritások alapján történjen az anyagi eszközök elosztása? Kié a döntéshozatali jog a végrehajtás során? Az ilyen jogosítványok elégtelen koordinációja esetén a kezdeményezések hatékonysága jelentősen csökkenhet. Példaként említhető, hogy Észtországból a *világosan lefektetett nemzeti programok és pénzügyi céltámogatások hiányában* a lakástulajdonosi egyesületek működésének hatékonysága szenved csorbát. A túl szigorúan ellenőrzött és *merev helyi koordinációs rendszer*, a hosszadalmas vizsgálati és értékelési mechanizmusok a megvalósítás során késedelmet okozhatnak és nem ritkán irreális hivatalos célkitűzések megfogalmazásához vezethetnek. *A túlzottan szigorú számviteli és jogi szabályozásból származó akadályok* sok esetben éppúgy a kezdeményezések sikertelenségét okozhatják, mint az ellenőrzés és az anyagi források hiánya. Mindkét esetben a helyi kezdeményezések veszítenek spontánitásukból, aminek a jó elképzelések és az innovációs készség látják kárát. A jó ötletek zátonyra futhatnak, illetve a civil szervezetek és a helyi lakosság részvételi hajlandósága is könnyen odaveszhet.

A különböző politikák közötti kohézió

A rehabilitációs folyamat során az egyik legfontosabb követelmény a települési és a helyi kerületi politika közötti kohézió, ami jelentősen befolyásolja a projektek minőségét és sikerét, valamint az adott projekt máshol történő alkalmazhatóságát. A kohézió szimbolikus mutatók segítségével értékelhető, amelyek a fizikai és társadalmi-politikai környezetre egyaránt vonatkozhatnak:

– A fizikai környezetre vonatkozóan általában a lakóknak közös elképzelésük van a tervekben szereplő városrészekről. Belső imázssal rendelkeznek lakóhelyükről, ami lényegében a helyi közösség véleménye az adott városrészeiről. Ebben hisznek és ezt képviselik kifelé. A külső imázs ugyanakkor az, amit a lakónegyed bizonyos szociális és fizikai vonásai keltenek a városrészen kívül élőkben.

– Társadalmilag, pontosabban politikailag a kohéziót azzal jellemezhetjük, hogy a lakók mennyire bíznak a város döntéshozóiban, azaz a települési önkormányzat választott képviselőiben és mennyire érzik úgy, hogy a testületi döntések – azok is, amelyek lakóhelyüket közvetlenül nem érintik – az ő érdeküket képviselik.



Stratégiai lépések a rehabilitáció során

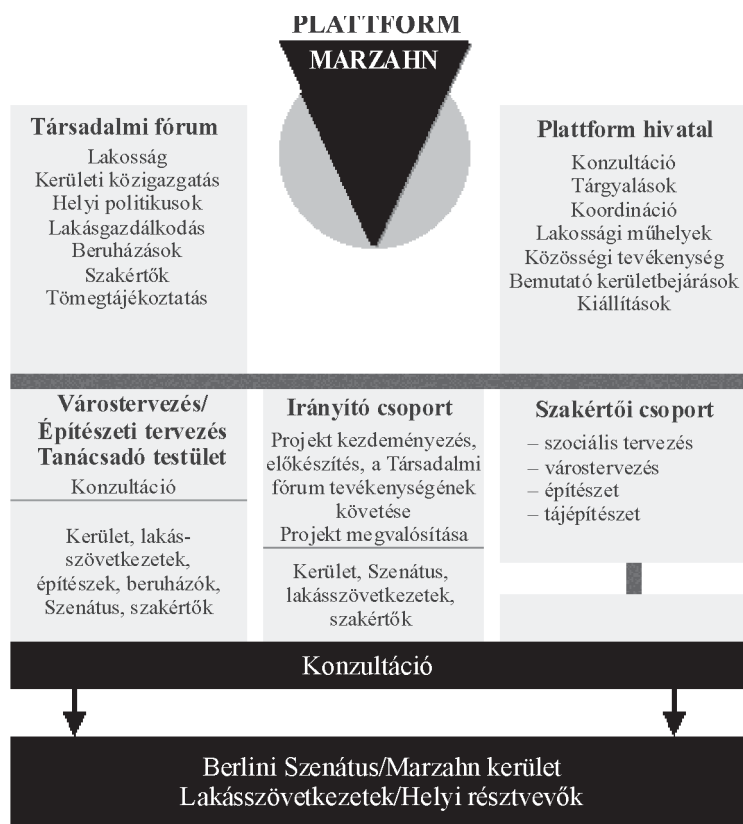
Gazdasági, szociális, vagy fizikai regeneráció?

Vajon szociális, gazdasági, vagy fizikai téren kell először lépünk egy terület megújításakor? A kérdésre egyértelmű válasz nem adható, mivel minden a rehabilitációs folyamatban résztvevő szereplőktől, a részvétel jellegétől, a lakónegyed fizikai környezeti és társadalmi viszonyaitól, illetve a folyamatot befolyásoló várospolitikai kontextustól függ. A közigazgatási keretek és eljárások, a műszaki és közigazgatási adminisztratív rendszerek, a finanszírozás és az egyéb anyagi források elérhetősége ugyancsak döntően befolyásolhatják a folyamatot. A nemzetközi tapasztalat azt mutatja, hogy a fizikai, szociális és gazdasági regenerációt egyidejűleg célszerű megvalósítani a felújítási folyamat során.

Partnerség és együttműködés – A szerepek és feladatok világos meghatározása

A rehabilitációs esettanulmányok során vizsgált területek különböztek a lakónegyedek és a projektek méretében, nemzeti programokhoz való kapcsolódásukban, valamint a finanszírozás jellegében (állami, önkormányzati, magántőke). Egyaránt megtalálhatók voltak közöttük a rehabilitációs megaprojektek és viszonylag kisebb léptékű közösségi kezdeményezések is (pl. helyi lakossági fórumok lebonyolítása). A dimenziótól és a mintaterület elhelyezkedésétől függetlenül azonban minden esetben lényeges volt a szerepek és feladatok egyértelmű meghatározása és az, hogy a különböző partnerek világosan ismerjék a projekttel kapcsolatos kötelezettségeiket.

A célkitűzések meghatározása és a partnerségben résztvevők kijelölése az együttműködés minden szintjén elengedhetetlen feladat, legyen szó akár stratégiai, akár helyi szintről (2. ábra). A stratégiai szinten különösen fontos, hogy a magas szintű állami hivatal koordinációs tevékenysége jól működjön és gondolkodásmódja ne legyen szűklátókörű. A politikai szint hathatós együttműködése rendkívül fontos, hogy helyben, az akció területén jobb eredmények születhessenek. Az együttműködéshez jó feltételeket teremtenek a szereplők között megkötött szerződések és megállapodások, amelyekben meghatározzák a helyi kezdeményezésre vonatkozó törvényes hatásköröket. A projektben résztvevők könnyen elveszíthetik érdeklődésüket, amennyiben nincs formális szerződés és a stratégiai célok nincsenek lefektetve. Még abban az esetben is támadhatnak konfliktusok az együttműködők között és a helyi vezetésben, ha a megegyezések létrejöttek és az innovatív felújítási tervet kidolgozták. Ezért fontos, hogy a helyi beavatkozásokra vonatkozó megállapodások megújítása és módosítása a lehető legrugalmasabb legyen a folyamat során. Általános jelenség, hogy azokban az országokban, ahol nem kötnek jogilag érvényes megállapodásokat, a partneri kapcsolatok gyengébben működnek és nehézségek merülnek fel az együttműködés fenntartásában.



2. ábra A rehabilitáció legfontosabb szereplőit integráló Plattform Marzahn szervezeti struktúrája Berlinben

A partnerség és együttműködés során felmerülő kérdések és konfliktusok általában megoldhatók és a problémák gyakran lehetőségekre válhatnak. Ez különösen akkor sikerülhet, ha az intézményi rendszer megfelelő. A NEHOM kutatások azonban azzal a tanulsággal szolgáltak, hogy ideális intézményi háttér nem feltétlenül létezik. Nem szabad megfeledkeznünk továbbá arról sem, hogy *az országok politikai, jogi és kulturális viszonyai különbözőek.*

Rugalmasság a projektek megvalósítása során és a rugalmas eljárások szükségessége

A központi politika célja az általános célkitűzések körvonalazása és kijelölése, míg a helyi akció célja a különleges és lényeges célok meghatározása. A központi direktívák és a helyi akciók közötti kapcsolatnak rugalmasnak kell lennie: az esettanulmányok





elemzése azt mutatja, hogy az eredményesség akkor biztosítható maradéktalanul, ha a fentről jövő utasítások és előírások csak korlátozott számban vannak jelen. Az utasítások vagy irányelvek nem lehetnek se túl merevek, se túlságosan korlátozó jellegűek, hogy a helyi szereplők – az önkormányzatok, a közösségben tevékenykedő magánvállalkozók és közszereplők – képzelőerejüket és kreativitásukat használva megtalálhassák a lehető legjobb megoldásokat. A viszonylag nyílt politika a középszintű döntéshozók – ami gyakran a regionális döntéshozókat jelenti – rugalmasságát követeli meg, míg az alsó – települési – operációs szinten a megvalósítás során nagyobb szabadságra van szükség, hogy a helyi szituáció ismerete a helyi szakemberek tudásával társulva elősegítse a helyben jelentkező speciális problémák megoldását.

Míg az aláírt megállapodásokkal hitelesített együttműködés általában az első lépés a kezdeményezések sikeres megvalósítása felé, az ilyen beavatkozásoknak is viszonylag flexibilisnek kell lenniük. A mindennapos munka során a rugalmasság lehetőséget nyújt a helyi partnereknek az irányítás gyakorlására, és arra, hogy az adott – esetleg időközben megváltozott – helyzethez bármikor alkalmazkodhassanak. A központilag ellenőrzött és indokolatlanul szigorú monitoring alatt álló kezdeményezésekkel szemben azok bizonyulnak sikeresnek, ahol a kontroll lazább és a döntéshozatal, illetve az anyagi eszközökről rendelkező jogokat egyértelműen a helyi szintre ruházták át. Ilyen esetekben a partnerek érdeklődése az összes szinten (a lakosságot is beleértve) megmarad és a nyílt párbeszéd lép az előtérbe. Amikor a helyi önállóság tágabb teret kap, a kezdeményezések innovatívabbakká válnak és jobban alkalmazkodnak a helyi kontextushoz. Ebből a szempontból legalább annyira fontos, hogy a különböző partnerekben tudatosítsuk ezeket a rugalmas munkakereteket és az irányító testületekben minden képviselő tisztában legyen az alapvető szabályokkal és saját lehetőségeivel. Olaszországban a lakóhelyi megállapodások jó példát mutatnak a *rugalmas és átlátható munkakapcsolatokra*.

A folyamat output oldalát, vagyis a projektek speciális és mérhető, a tervezési és finanszírozási fázisban kialakított céltermékeit ideiglenesnek kell tekintenünk. Könnyen megeshet ugyanis, hogy a projekt előrehaladtával más eredmények válnak fontosabbá a lakónegyedben, mint amiket a tervezési stádiumban körvonalaztak. Ez pedig azt jelenti, hogy mind a finanszírozóknak, mind a menedzsereknek nyitottnak kell lenniük az ilyen változtatásokra és rendelkezniük kell olyan módszerekkel, amelyek alkalmazásával az újonnan jelentkező és a tervezett outputok közötti értékek összevethetők.

Az „exit” stratégiák és az átmeneti időszak

A NEHOM projektben vizsgált kezdeményezések legfontosabb üzenete az, hogy a helyi kezdeményezés vagy a nemzeti program helyébe a megvalósítás után egy *világos stratégiának* kell lépnie. Enélkül az első sikerekre nem lehet építeni és a lakónegyedben belüli nehézségek ismét megjelenhetnek. Egy francia példa (Les Aigues) jól szemlélteti mindezt: a kezdeményezés befejeztével a partnerségben kialakított új keretek felbomlottak, a partnerek motiváltsága alábbhagyott és visszatértek a régi, hagyományos



irányítási struktúrákhoz. A partnerek közötti vitákban és tárgyalások során nem szabad szem elől téveszteni ezt az átmeneti időszakot. A partnerség „kikényszerítése” helyett világos stratégiát kell kidolgozni és alkalmazni annak érdekében, hogy a szoros együttműködés hosszú távon folytatódjon és minden szereplő elkötelezett maradjon akkor is, ha a fő pénzforrás már nem elérhető. A világos átmeneti stratégiákat tehát idejében ki kell alakítani, hogy minden egyes résztvevő számára jusson szerep a kezdeményezés továbbvitelében. Mít tehetünk ennek érdekében?

Fontos üzenete a vizsgált projekteknek, hogy a kezdeményezések a megvalósulás után se veszítsenek lendületükből. *A partneri kapcsolatokat meg kell erősíteni és azoknak továbbra is működniük kell.* Ehhez hasonlóan, az újabb partnerek és anyagi források felkutatásának is folytatódni kell hosszú távon. Az olyan kérdéseket, mint „Hol keressük a forrásokat?”, „Hogyan igényeljük forrásokat?”, „Hogyan versenyezzünk más helyi kezdeményezésekkel?” – már idejekorán fel kell vetni. Ez a kérdés különösen fontos az átalakuló gazdaságokban, ahol a települési önkormányzati források szűkösek, nem is beszélve arról, hogy a városfelújításban résztvevő független szervezetek sem tökeerősek.

Az értékelés és felmérés szerepe

A lakóhelyi kezdeményezés elindítása előtt fontos a lakónegyed társadalmi-gazdasági hátterének megismerése. A felméréshez olyan *megfelelő és jó mutatók* kiválasztása szükséges, amelyek összességében lefedik a társadalmi összetételt, a terület fizikai környezetét (beleértve a lakásállományt) és tájékoztatnak a környezet állapotáról. Mindegyik programnak tartalmaznia kell azon paraméterek előzetes meghatározását, amelyeket a felmérésben használnak és ezeket tüntessük fel az értékelési keretprogramban. Jelöljük meg, mely mutatók monitoringja szükséges a hatások felméréséhez és ezeket a szükségletekhez igazodva hosszú távon hogyan kell alkalmazni. Ez azt jelenti, hogy a célkitűzéseknek megfelelő mutatókat kell választanunk.

A mutatók alapján végrehajtjuk a lakónegyed *általános értékelését*, majd ennek alapján kidolgozzuk a *regenerációs stratégiát*. *Folyamatos értékelési technikákat* is alkalmazunk, hiszen ezek lehetővé teszik a programok módosítását és elég rugalmasak ahhoz, hogy a felújítási munkálatokat a kormányzati szabályozás ne korlátozhassa hátrányosan. A regenerációs folyamat nem érhet véget a projekt befejeztével, szükséges a *monitoring rendszer* kialakítása és működtetése a helyi folyamatok és a kezdeményezés hatásainak nyomon követésére. Alakítsuk ki az *értékelés rendjét* is, de minden projektet külön értékeljünk.

A kapcsolatok és a visszacsatolási mechanizmusok jelentősége

A fentiekből arra következtethetünk, hogy míg az egységes irányítás szükségessége tagadhatatlan, a helyi szolgáltatások helyzetén javítandó speciális projek-



tek érdekében változtatni kell az eddig alkalmazott eljárásokon. A helyi projektekben a társadalmi kirekesztettség elleni küzdelem sikere vagy kudarca ugyanis attól függ, hogy milyen a kapcsolat a városrész klasszikus szereplői, a lakónegyedben a szolgáltatásokat folyamatosan ellátó nagy, hagyományos szervezetek és maga az innovatív projekt között. A projekt tervezése és működése során kiemelt figyelmet kell fordítani az ilyen kapcsolatok fenntartására. Egyrészt ezen keresztül biztosíthatjuk a projekt sikerét, másrészt a klasszikus résztvevők a visszacsatolási mechanizmusokon keresztül garantálhatják, hogy a projektből a lakónegyed hosszú távon profitál. Ha ezek a visszacsatolási mechanizmusok nem működnek és a nagy szervezetek emiatt nem tudják rögzíteni és feldolgozni a visszajelzéseket, akkor a kísérleti innovációs projektek rövidtávon előnyöket hozhatnak, a hosszú távú eredmények viszont viszonylag csekélyek és korlátozottak lesznek.

A rehabilitáció finanszírozása

A pénzügyi lehetőségek mérlegelése

A gazdasági lehetőségek sorsdöntőek lehetnek a kezdeményezések sikeres megvalósításában. A tapasztalatok azonban azt mutatják, hogy a szakembereknek igen kevés elképzelésük van *a rehabilitáció tényleges költségeiről*, ezért ez a kérdéskör mindenképpen nagyobb figyelmet érdemel. Amikor a lakónegyedükért felelősséget érző elméleti és gyakorlati szakemberek azt mérlegelik, hogy mely kezdeményezések látszanak megvalósíthatónak, a pénzügyi szempontokat feltétlenül figyelembe kell venniük. Ugyancsak lényeges annak az ismerete, hogy az adott országban a projektek számára milyen *pályázati úton elnyerhető pénzügyi támogatások* léteznek. Érdekes 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 a szociális kérdések megoldásába, mivel az egyes országok között óriási különbségek tapasztalhatók ezen a téren. Nem ritka jelenség, hogy a szociális problémák megoldásában érdekelt új partnerek a lakónegyedben fontos finanszírozóvá léphetnek elő, ha az állam visszafogja a szociális beruházások támogatását.

A helyi források szerepe

Kutatásaink során világossá vált, hogy a kezdeményezések megvalósításának legfőbb akadályát a megfelelő finanszírozás hiánya jelenti. A kelet-európai országokban a pénzhány gyakran akadályozza – sőt sok esetben lehetetlenné teszi – a városrészek megújulását. A külső forrásból (pl. EU-támogatással) mindössze a kezdeményezések tervezése és értékelése finanszírozható, a projektek megvalósításához he-



lyi beruházásokra és forrásokra is szükség van, ezek azonban sokszor szűkösek. A tervezett projektek így gyakran azért nem valósulnak meg, mert jelentős beruházást igényelnének a helyi önkormányzattól. A kelet-európai helyi önkormányzatok képtelenek a teljes rehabilitációs folyamat finanszírozására, így a közpénzek elsősorban folyamatindukáló szereppel bírnak a magántőke területre vonzásában. Ilyen értelemben az alacsony költségvetésű projektek könnyebben kivitelezhetők Európa keleti felén.

A helyi vállalkozások és társaságok ugyancsak finanszírozhatják a regenerációt, így támogatva a helyi önkormányzatokat. Ha nem képesek közvetlenül finanszírozni a folyamatot, információkat gyűjthetnek a lehetséges támogatásokról, szervezési feladatokat láthatnak el és segíthetnek a kommunikáció javításában. További akadályt jelenthet a helyi források tekintetében a lakók anyagi forrásainak és hozzájárulásának korlátozottsága, amely lassíthatja a projekt végrehajtását (pl. a tallinni lakókörnyezet renoválása esetében).

A rehabilitáció és a piaci viszonyok

A kezdeményezéseket gyakran a piaci viszonyok határozzák meg. A lakónegyed ugyanis inkább piaci helyszínt jelent, mint sem olyan helyet, ahol a lakónépesség otthonokat teremt, és ahol a használati érték legalább olyan fontos, mint a cseereérték. A lakónegyedekben tehát napjainkra megváltozott a helyzet, s nagy szükség lenne a piacorientált várospolitikák alkalmazására. A szolgáltatói piac növekvő versennyel válaszolt a lakossági kezdeményezésekre, ennek következtében a választék bővült és magasabb színvonalú szolgáltatások váltak elérhetővé. A választás lehetősége elméletileg aktivizálja a lakókat, hogy megvitassák az alternatívákat és ezek közül válasszanak. Ebbe az irányba az első lépést a különböző városi intézmények, illetve a helyi lakosok közötti együttműködés jelentheti.

A lakónegyedek szerepe a felújítási folyamatban

A lakónegyedek természete és működése az utóbbi időben folyamatosan a városkutatás és a politika érdeklődésének homlokterében áll. Ennek legfőbb oka az a növekvő figyelem, ami a hátrányos helyzetű rétegek koncentrációjának gazdasági és társadalmi következményeit övezi. Európaszerte felismerték a kormányzatok az olyan politikák kialakításának szükségességét, amelyek a lakónegyedekben élő emberek elvárásain és az ott gyűjtött tapasztalatokon alapulnak.

A társadalmi kirekesztettség kezelése csak úgy lehetséges, ha jobban megértjük az emberek lakónegyedükön belüli interakcióit és azok mozgatórugóit. Ez ezért is fontos, mert a lakónegyedek lehetőségeket kínálnak és hordoznak magukban és erősíthetik az identitástudatot, ugyanakkor korlátozhatják a lakók személyes életlehetőségeit.



A helyi viszonyok

A NEHOM-projekt keretében vizsgált lakónegyedekben a körülmények, a résztvevők, érdekek és jogi személyek széles skálája jellemző. Hangsúlyoznunk kell, hogy minden vizsgált projekt és mindegyik lakónegyed a környezeti alrendszerek egyedi, sajátos kontextusával bír, ami megnehezíti az általános érvényű következtetések levonását (1–2. kép). Éppen ezért fontos a helyi jellemzők, sajátos problémák és lehetőségek ismerete és meg kell találni a megfelelő eszközöket a helyi szükségletek kielégítésére. Világossá vált, hogy nincs olyan módszer és modell, amely minden lakókörnyezetben egyésen alkalmazható lenne.



1–2. kép Két példa a hasonló lakásszámú és lakónépességű negyedek jelentős különbségeire. –
A = Saksarhaugen (Bergen, Norvégia); B = Kalliste (Marseilles, Franciaország)



A jelenlegi viták – a partnerség keretében végzett sikeres munka javítása érdekében – a helyi viszonyok megismerésének fontosságáról szólnak. A figyelem gyakran az intézményi háttér javítására irányul anélkül, hogy a különböző helyeken felmerülő problémákkal tisztában lennének. Így viszont feszültség támadhat a nemzeti politika és a helyi viszonyok között. Tudomásul kell vennünk, hogy egyes lakónegyedek állapotán még a nagyarányú társadalmi beavatkozás és a partnerek széleskörű bevonása ellenére is csak nehezen lehet változtatni. Az állami (önkormányzati) szektornak éppen ezért meg kell értenie a magántőke vezérelte lakáspiacon zajló folyamatokat és ösztönöznie kell az egyének részvételét.

A NEHOM kezdeményezések eredményeinek kelet-európai tesztelése során világossá vált, hogy a különböző országokban található szociális problémák rendkívül hasonlóak, ezért a kezdeményezések célkitűzései, a gondolkodásmód és a problémák megoldásának megközelítése más lakónegyedekben is hasznosíthatók. Ez azért is fontos, mivel egy projekt máshol történő megvalósításához a problémáknak és a jogi feltételeknek is azonosnak vagy hasonlóknak kell lenniük a két helyszínen – vagyis ott, ahol már megvalósult, illetve ahol megvalósítani szeretnék. Be kell látnunk, hogy a körülmények (pl. finanszírozás, intézményi és szervezeti rendszer, tulajdonviszonyok) a legtöbb esetben különböznek az egyes lakónegyedekben, ami az egyes projektek teljes átvételét és közvetlen alkalmazását megnehezíti. Ugyanakkor a helyi körülményekhez történő adaptálás könnyebben megvalósítható ilyen esetekben és több sikerrel is kecsegtet.

Az ingatlan- és lakásállomány, valamint a műemléki védetség alatt álló épületek

Az ingatlanállomány – a helyi viszonyoktól függően – kulcsszerepet játszhat a rehabilitációs folyamat segítésében vagy gátolásában. A piaci folyamatok és az önkormányzati politika minden projekt számára (kedvező vagy kedvezőtlen) előfeltételeket teremt, amit gyakran nem vesznek tudomásul az önkormányzatok. Itt elsősorban a városi kultúra ingatlanpiachoz való hagyományos hozzáállását kell megemlíteni.

A lakásállomány, a helyi közösség és a háztartások mutatói – mint például a lakásállomány kora, a saját tulajdonú és a bérlakások aránya, a lakott lakások aránya, a demográfiai összetétel –, alapvetően befolyásolják a projekt kimenetelét és eredményeit. Mint ahogy arra már több szakértő is rámutatott, a *lakásállomány tulajdoni viszonyai* kulcsfontosságú szerepet játszanak a városrehabilitáció folyamatában. A kezdeményezések gyakran olyan területeket céloznak meg, ahol magas az önkormányzati tulajdon aránya, mivel a magántulajdon magas aránya általában lassítja és megnehezíti a felújítási folyamatot. A *lakónegyed elhelyezkedése* is fontos tényező, hiszen különbséget kell tennünk a belső területek és a periféria között. A periférián elhelyezkedő nagy lakótelepek felújítása például egészen más rehabilitációs stratégiát és beavatkozást igényel, mint a belvárosi negyedek feljavítása.



A regenerációs folyamatban különleges figyelmet kell szentelnünk a *helyi identitás* és a *kulturális örökség* megőrzésére, mivel a projekteket erősen befolyásolja a műemlékterületek jellege és a helyi várostervezési politika (3. kép). Az olyan kiegyensúlyozatlan regenerációs stratégia, amely kizárólag a negyed fizikai állapotának feljavítására összpontosít, könnyen a helyi identitás eltűnéséhez vezethet. A rehabilitációs projekteknek figyelembe kell venniük az építészeti örökséget és a jelenlegi épületállomány megőrzését, hiszen sok 19. században felépült, építészetileg értékes városrészben szegény és marginalizálódott rétegek élnek. A szegényebbek védelme a régi városközpontokban valóban hátráltathatja a dzsentrifikációt, más esetekben viszont éppen a megfelelő gazdasági és szociális intézkedések meghozatala védheti ki ennek az ellenkezőjét.

A lakosság, mint a rehabilitáció egyik kulcsszereplője

A helyben lakók igényei

A hátrányos helyzetű területek sikeres integrálásához és a magasabb életminőség eléréséhez nagyon fontos az ott élő emberek igényeinek és kívánságainak ismerete. Hogyan is lehetnének sikeresek a beavatkozások, ha csak közelítő elképzeléseink vannak a lakosság elvárásairól és arról, hogy min szeretnének változtatni lakókörnyezetükben és mindennapi életükben? Éppen ezért minden kezdeményezésnek a lakónegyed lakónépességéből kell kiindulni. A lakók igényeinek és szükségleteinek a kezdeményezés előtti, alatti és utáni felmérése ugyancsak fontos, mert a lakók többsége akkor lesz elé-



3. kép Műemléki védettség alatt álló épület a rehabilitációs területen Tallin Kadriorg városrészében



gedett a környezet átalakításával, ha az funkcionálisan és kényelmi szempontból is alkalmas lesz a mindennapi használatra. Ebből a célból lakossági felméréseket és összejöveteleket érdemes rendezni. A „hagyjuk, hogy maguk tervezzék meg a negyedét” megközelítést azonban kerülni kell – nem azért, mintha erre nem lennének képesek, hanem – mert a profi tervezők jobban tudják, milyen eszközök állnak rendelkezésre, és melyek az elérhető források. A városfejlesztési terveket tehát a lakók által megfogalmazott, majd a kutatók és szakemberek által értékelt helyi tényekre és problémákra kell alapozni.

A helyi társadalom érdekei, hozzáállása és aktivitása

A kutatás során kiderült, hogy a városnegyed lakóinak bizalmát megnyerni és érdeklődését felkelteni a felújítás iránt a hagyományok és a szocio-kulturális körülmények következtében nem könnyű. A bizalmat csak pozitív tapasztalatok válthatják ki, melyek a projekt indulásakor még nincsenek. Ezért a helyi szervezetek és a lakók kezdetben igen gyanakvóak, ami passzivitásban és a „majd meglátjuk mi lesz” hozzáállásban nyilvánul meg.

A tapasztalat szerint a lakók érdeklődésének felkeltése több okból is nehéz. A gazdasági okok között említhetjük, hogy a legtöbb lakó csak abban az esetben érdekelt a felújításban, ha saját anyagiakkal nem kell hozzájárulnia a folyamathoz. A jogi okok közül kiemelhetjük, hogy nem szívesen áldoznak olyan terület felújítására anyagiakat és energiát, amely nincs saját tulajdonukban. A harmadik legfőbb ok az érdeklődés hiánya, ugyanis a lakók addig nem hajlandók részt venni a fejlesztési folyamatban, amíg hosszú távon közvetlenül nem befolyásolhatják a lakókörnyezetükben bekövetkező változásokat. A gyakorlati tapasztalatok szerint az akció területén élők a projekt tervezésekor és annak kezdeti fázisában inkább passzívak, a megvalósítás során azonban aktivitásuk egyre nő. Ez nem véletlen, hiszen időre van szükség ahhoz, hogy a projekt fontosságát felismerjék. A legnehezebb feladat a passzivitás megtörése. Ez nem megy egyszerre, hanem lépésről lépésre kell haladni, lehetőséget nyújtva a lakosságnak a kezdeményezés céljainak és saját részvételük fontosságának a megértéséhez. Minél több lakó tapasztalja meg a részvétel előnyeit, annál jobban felméri és érzi annak igazi értékét.

A helyi kezdeményezések sikeres megvalósításának komoly akadálya, hogy a helyi lakosságnak általában téves elképzelései vannak a helyi és országos politika céljairól és azokat rosszul is interpretálják. Ez abból adódik, hogy hozzáállásuk az ilyen elképzelésekhez többnyire eleve negatív. Ezért is fontos a világos és könnyen hozzáférhető információk biztosítása a helyi lakosság számára a kezdeményezésről, annak céljairól, eszközeiről, a szereplőkről stb. Ez bizalmat kelthet és elősegítheti a helyi társadalom nagyobb arányú részvételét a kezdeményezésben. A NEHOM kezdeményezések egyik legfontosabb mondanivalója az volt, hogy a kezdeményezésekbe bevont helyi lakosságot nem szabad üres ígéretekkel traktálni, és nem szabad megengedni, hogy kiábránduljanak a projektből.



Az olyan szociális problémákkal folytatott küzdelemben, mint például a társadalmi kirekesztettség csökkentése és a lakónegyedek szociális kohéziójának javítása, célszerű figyelembe venni a *népesség jóléti szintjét*. Normális foglalkoztatottság, az akciókért vállalt felelősség, részvétel a különböző hálózatokban létfontosságú az *egyének önértékelése* szempontjából, amely hosszú távon az egész lakókörnyezetet megváltoztathatja. Már az olyan, látszólag apró dolgok, mint az emberekkel történő tiszteletteljes bánásmód és igényeik figyelmes meghallgatása pozitív irányú változásokat hozhatnak.

A lakók hasonló társadalmi státusza (pl. egy háztömbben lakó tulajdonosok) meghatározza érdekeiket és részvételi hajlandóságukat a közös akciókban. Az eltérő jogokkal és kötelezettségekkel rendelkező lakók kevésbé motiváltak és gyakran elzárkóznak az együttműködéstől. Ezért a „lakástulajdonosi” tényezőt általában hosszú távon is célszerű figyelembe venni, mivel erősíti az ingatlan és helyzete iránti érdeklődést és elősegíti az „együttműködő lakos” viselkedési kultúrájának elterjedését. Így a lakók intézményesülése – a gazdasági előnyök mellett – az informális társadalmi ellenőrzés egy speciális formáját, a környék biztonságára való törekvést is magával hozza. Az ilyen lakóhelyek jelentősége – úgy tűnik – a pozitív tapasztalatból tanulás láncreakciószerű terjedésével párhuzamosan nő. A pozitív eredményeket hozó kezdeményezések a „reménytelennek” nyilvánított, erősen stigmatizált környékek számára is pozitív jövőképet testesíthetnek meg.

A helyi lakosság bevonása a rehabilitációba

A helyi lakosság aktív bevonása a projektekbe nélkülözhetetlen, s komolyabb beruházásokat nem, inkább tudást és szervezőkészséget igényel. Általában a különböző helyi akciók segítenek meggyőzni a helyben élőket, hogy bekapcsolódjanak a környék megújítási folyamatába és hatást gyakoroljanak arra.

Fontos elmagyarázni és lehetőség szerint bemutatni a lakóknak, hogy a lakónegyed társadalmi életében milyen változásokat eredményezhet, ha aktívan részt vesznek a folyamatokban és a helyzet javítására vonatkozó innovatív elképzeléseket megvalósítják. A beavatkozások szociális eredményei sokfélék lehetnek: a munkanélküliek munkához jutnak, a szomszédok közötti kommunikáció javul, a környéket jobban megismerik az ott élők, így nő az „otthon” érzése az emberekben és csökken a bűnözéstől való félelem. Az emberek tudatában is változások mennek végbe: a projektbe bekapcsolódók egyre jobban megértik az akció lényegét és saját szerepüket a folyamatban.

A helyi lakosság bevonásához, valamint a kezdeményezéssel kapcsolatos hozzáállásuk megismeréséhez nagyon hasznos lehet a lakosság képviseleti rendszerének kiépítése. A képviselők a helyi problémákat a lakosság nézőpontjából közvetíthetik a projektért felelős intézmények felé, illetve a lakók felé információkat nyújthatnak a felújítás előrehaladásáról.



Önálló (egyéni) felújítás, mint a helyben lakók bevonásának egyik lehetséges formája

Egyes esetekben – elsősorban nyugat-európai városokban – lakóhelyi kezdeményezés keretében a lakók saját maguk menedzselték az épületek felújítását. Ilyen projektekkel találkoztunk a svédországi Holma és a franciaországi Kalliste mintaterületeken.

Az egyéni felújítási kezdeményezéseknek köszönhetően a lakók részt vehetnek lakónegyedük rehabilitációjában (4. kép). Az önálló, egyéni felújítás hozzájárulhat ahhoz, hogy a lakók fontos feladatot kapjanak önmaguk számára és a területen lakó társaik érdekében. Az ilyen kezdeményezések sikeréhez lényeges feltétel a lakás-építő és -fenntartó vállalatok gondoskodása és azon szándéka, hogy a lakók életminőségén javítsanak. Ily módon nemcsak a lakók és a vállalatok közötti kapcsolatok változtathatók meg, hanem a vállalatok lakáspiaci pozíciója is javítható. Az egyéni felújítást alkalmazó kezdeményezések jó példát szolgáltatnak arra, hogy a vállalkozások hogyan léphetnek fel a lakónegyed társadalmi lecsúszása ellen. Az egyéni felújításon alapuló projektek azonban – érdeklődés, idő, szakmai hozzáértés hiányában – nem minden esetben működnek. A vizsgált negyedekben a lakossági kezdeményezések csak akkor voltak eredményesek, ha a menedzsment hatékony és „látható” volt, az egyéni beruházásokat megfelelően használta fel, a döntéshozási mechanizmusok korrektek voltak és a lakókban kialakították azt az érzést, hogy ők is a folyamat részesei.



4. kép A lakosság bevonása a rehabilitációba és a lakókörnyezet karbantartásába a malmői Holma városrészben



A kelet-európai országokban *társadalmi-kulturális, műszaki és strukturális tényezők* gátolják a saját felújítások alkalmazását. A társadalmi-kulturális tényezők között a szakmai hozzáértés, a szabadidő és az érdeklődés hiánya említhető. Jellemző műszaki tényező az épületek igen gyenge állapota, amikor a feladat már nem csupán a fenntartás, hanem alapvető szerkezeti javítások végrehajtása lenne (pl. a tetők, víz-, gáz- és villanyvezetékek cseréje, függőfolyosók megerősítése). Ehhez természetesen nagyfokú szakértelemre van szükség, az átlagember szaktudása ehhez kevés. A strukturális tényezők ugyancsak döntőek lehetnek, mert bizonyos kelet-európai országokban (pl. Magyarországon) az építési törvények előírásai szerint a lakás-felújítási munkálatok túlnyomó részét csak megfelelő képesítéssel rendelkező szakemberek végezhetik el. Amennyiben az ilyen munkálatokat nem szakemberek végzik, nem adható állami/önkormányzati támogatás, annak ellenére sem, hogy a magas munkaköltségek miatt gazdasági szempontból érdemes lenne a munkálatokat önerőből végezni.

A lakosság képzése

Az esettanulmányok egyik fontos következtetése, hogy a projektek megvalósításuk során végig lehetőséget nyújtanak a lakosság képzésére. Ez az oktatási perspektíva kétféleképpen fejleszthető: mint egy *új foglalkoztatási modell* és mint egy *új projekt menedzsment modell* része. A közszféra általában lassan reagál a munkaerőpiac egyre növekvő rugalmasságára, s az ezzel kapcsolatos viták elsősorban arról szólnak, hogy az milyen előnyökkel járhat a magánszektorban tevékenykedő munkaadók számára. A közszférában európai szinten az utóbbi időben drámai módon megnövekedett a fluktuáció, mivel a pályakezdők egyre jobban felismerték az alacsonyabb képzettséget igénylő munkalehetőségek közötti könnyű átjárást, noha ez a munkaerő-piaci elmozdulás általában nem segíti elő egyéni karrierjük fejlődését. Ugyanakkor a foglalkoztathatóság és a több területen alkalmazható készségek fejlesztése a fiatal korosztály társadalmi kirekesztettségének megakadályozására irányuló kormányzati stratégiák fontos részét képezi.

Egy másik szempont is felmerülhet, ha tartós munkanélkülieket, alacsony képzettségűeket és hátrányos helyzetű embereket alkalmaznak: Jelentős plusz erőfeszítéseket igényel, hogy számukra részletes instrukciókat adjunk, bíztassuk és elismerjük tevékenységüket, elnyerjük bizalmukat és figyelmet fordítsunk rájuk. Segítséget kell nyújtani a társadalomba való ismételt beilleszkedésükhöz anélkül, hogy életükbe túlzottan beavatkoznánk. Ehhez nemcsak sajátos képességekre van szükség (pl. szociális érzékenység, empátia, türelem), hanem megfelelő intézményi háttérre is. A helyi szereplők felhatalmazása a folyamatokba való beleszólásra – amely a lakásegységeken és lakásszövetkezeteken keresztül valósítható meg, és amelyet a közmunka tovább erősíthet – pozitív hatással lehet a felújításra. Ezáltal felszabadíthatók a munkanélküliekben és lecsúszott rétegekben lévő rejtett tartalékok, ami jelentős szociális és anyagi előnyt hozhat a lakónegyed számára (5. kép).



5. kép Munkanélküliek alkalmazása közmunkásként a rehabilitációban (Soldiner Strasse, Berlin)

A képzés másik fontos szempontja a lakók bevonása a projekt kivitelezésébe és menedzselésébe. A helyi lakosság és a szociális kérdésekkel foglalkozó szakemberek között feszültségek keletkezhetnek, mivel egyesek túlzottan a foglalkoztatásra és a projekt finanszírozására koncentrálnak. Egyes lakók ugyanis beleszólást követelnek a foglalkoztatási és projektfinanszírozási kérdésekbe, míg a szakemberek ragaszkodnak a munkavállalói jogok érvényre jutásához és a pénzügyi feddhetetlenséghez. Utóbbira általában egy ingatlanfejlesztőnek, mint hivatalos munkaadónak a megbízásával látnak garanciát. Egy nagyobb hivatalos szervezet munkáltatóként történő bevonása a projektbe egyfajta kockázatkezelési stratégia olyan projektek esetében, ahol a munkajogi és gyakorlati kérdésekbe bevont lakók többségének trainingje nem megoldott, illetve ahol a kisebb, futamidő után már nem garantált finanszírozású projektekkel járó általános kockázat nagy.

A projektek hosszú távú hatásainak lakossági feltételei

A lakáskörülmények és a lakókörnyezet a városi folyamatok állandó és fontos elemei, ezért a rehabilitációban állandó figyelmet igényelnek. A megváltoztatásukra és javításukra tett lakossági kezdeményezéseknek akkor lesznek hosszú távú pozitív hatásai és következményei, ha a lakosok:

- a folyamat résztvevőinek és részeseinek tartják magukat,
- úgy érzik, hogy részvételük az önkéntesség elvén alapul,



- látják a folyamatok eredményét és pozitívan értékelik anyagi hozzájárulásuk felhasználását,
- képesek egymással kommunikálni, képesek a bizalom kiépítésére egymással, vezetőikkel és a folyamatban részt vevő intézményekkel,
- egyre jobban megismerik lakókörnyezetük sajátos helyzetét és természetét,
- elkezdik keresni a szaktanácsadást és az ingatlankezelői szakszolgáltatásokat. Összességében akkor tekinthetjük sikeresnek a projektet, amikor a kezdeményezés az első sikeres akciókból szisztematikus folyamattá válik.

A szakemberek és lakók közötti együttműködés

A szakembereknek olyan új munkamódszereket kell elsajátítaniuk, amelyek elismerik azt a tudást és tapasztalatot, amit a helyi lakosság nyújthat a projektek kivitelezésében, ugyanakkor a lakóknak is meg kell tanulniuk hivatalosabb keretek között dolgozni. Alapvető kérdés az integratív projekteknél, hogy hogyan egyeztetik össze azon speciális outputokat, melyeket a szakemberek és a lakók saját maguk hoztak a projektbe és amelyekhez természetesen ragaszkodnak.

Az ilyen jellegű konfliktusok megelőzésére az operatív csoport képzését a projekt kezdetétől fogva biztosítani kell. A hatékony csoportmunka kialakítására időt kell biztosítani az érintetteknek és ahhoz is időre és tehetségre van szükség, hogy a projekt irányításáért felelős csoport szerepét, funkcióit és összetételét meghatározzák. Mindez azt jelenti, hogy a projektmenedzsment megfelelő kialakítása szerepeljen a projekt fontos célkitűzései között. Ez egyrészt szükségessé teszi a projekt értékelését, másrészt a projekt kezdeményezőitől különleges irányítási készséget és tudást igényel. Az esettanulmányok másik fontos tanulsága az volt, hogy a lakónegyedben dolgozó szakemberek közötti kapcsolatok változnak. Képességük és hajlandóságuk, hogy a projekt véghezvitele érdekében együtt dolgozzanak a helyszínen, egyértelműen fejleszthető.

A rehabilitációs kezdeményezések összehasonlítása és transzferálhatósága

A vizsgálatok módszertani háttere

A NEHOM-projekt kezdeti szakaszában adatbázis készült az innovatív és hatékony lakás-felújítási és lakónegyed megújítási kezdeményezésekről. A 8 európai országban összesen 26 kezdeményezést vizsgáltak az esettanulmányok elkészítéséhez. Követelmény volt, hogy olyan projektek kerüljenek kiválasztásra, amelyek a helyi közösségek, önkormányzatok és a magánszektor együttműködésén alapuló innovatív példákat nyújtanak a lakónegyedek lakásgazdálkodási gyakorlatára, emellett hatékonyan javítják a lepusztult



városi környezetben lakók életminőségét, növelik a helyi lakosság és a szereplők teljesítmőképességét, valamint szociális vállalkozói készségét. A kezdeményezések ennek megfelelően a fizikai rehabilitációtól a lakónegyed-menedzsment kialakításán keresztül a munkahely-teremtési programokig széles skálán mozognak.

Az adatbázis kialakítása során háttérinformációkat gyűjtöttek a kutatók a népesség társadalmi-gazdasági jellemzőiről, a lakónegyedről és a lakásállományról, valamint a projekt által érintett terület lakókörnyezetéről és annak fizikai állapotáról. Amennyiben lehetséges volt, a 26 lakónegyedről egymással összevethető statisztikai információkat is gyűjtöttek és ezeket elemezték. Emellett városi és országos szintű adatok is begyűjtésre kerültek, ami lehetővé tette a lakónegyedek relatív helyzetének meghatározását városi és országos szinten².

A kvantitatív adatok mellett kvalitatív módszereket is alkalmaztak a kutatásban résztvevő szakemberek. Lakossági mélyinterjúk készültek a lakónegyeddel kapcsolatos személyes benyomások felderítésére, valamint annak megismerésére, hogy milyen társadalmi mozgásfolyamatok voltak jellemzők a lakónegyedben a kezdeményezés előtt, illetve milyen változások álltak be a projekt után. Ennek alapján értékelhetővé vált, hogy az adott beavatkozás hogyan változtatta meg a helyben lakók mindennapi életét és mennyiben segítette elő egy szorosabb társadalmi kohézió kialakítását a lakónegyedben. E háztartási kérdőíveken kívül interjúk készültek a helyi politika – elsősorban lakásügyben érintett – szereplőivel és szolgáltatókkal, hogy a projekttel kapcsolatos véleményüket és értékelésüket megismerjék³.

A kutatás következő szakaszában a különböző lakónegyedeket és kezdeményezéseket szélesebb témakörök alapján osztályozták. Ez a lépés alapvető fontosságú a szociálisan kirekesztett lakónegyedekben zajló átalakítási folyamatok megértéséhez és az ilyen lakókörnyezetben követendő politika meghatározásához.

Ez a kutatási szakasz egyúttal lehetőséget biztosított néhány átfogó téma felvetésére és olyan keresztvizsgálatok elvégzésére, ami a kutatás harmadik szakaszában – a kezdeményezések európai országok közötti transzferálhatóságának vizsgálatában – vált meghatározóvá.

² A NEHOM-projekt keretében gyűjtött kvantitatív információ a földrajzi helyzetre, a fizikai környezetre, a környezeti állapotra, a népességszámra és korszerkezetre, a vándorlásra, a háztartás szerinti összetételre, a háztartások évi átlagos jövedelmére, a munkanélküliek és a szociális ellátásban részesülők arányára, az etnikai és nemzeti kisebbségekre, a lakások tulajdon szerinti megoszlására, az épületek korára és kihasználtságára vonatkozó adatokat tartalmazott. Itt kell megjegyezni, hogy a viszonylag kis mintaterületekre nehéz volt beszerezni összevethető és megbízható adatokat.

³ Minden esettanulmány mintegy 20 lakossági, valamint 6 politikussal és szolgáltatóval készült mélyinterjút tartalmazott. Bár reprezentatív minta kiválasztására törekedtek a kutatók, mégis fontos szempont volt az, hogy a megkérdezettek a szociálisan kirekesztettek köréből kerüljenek ki (tartós munkanélküliek, gyermeküket egyedül nevelők, idősök, etnikai kisebbségek). A lakosokat két csoportra osztották: a kezdeményezésbe bevontakra és az abból kimaradtakra. Így lehetővé vált a vizsgált kezdeményezésről a különböző vélemények felmérése és értékelése.



A lakónegyedek alapvető jellemzői

A NEHOM-projektbe bevont kezdeményezéseket – az alapvető összehasonlíthatóság érdekében – egyszerűen kategorizálták az elhelyezkedés, a népességszám, a tulajdoni viszonyok és a lakásállomány minősége alapján (1–4. táblázat). Az elemzésnek ebben a kezdeti fázisában világossá vált, hogy a NEHOM adatbázisában szereplő területek a lakónegyed típusok széles skáláját képviselik. Nem meglepő, hogy az akcióterületek a városok belső, középső és peremterületei között nagyjából egyenlő eloszlást mutatnak, mivel azokat az egyes országokban éppen ezen szempontok szerint jelölték ki (1. táblázat). Például Norvégiában, Magyarországon, Olaszországban és Angliában egy-két esettanulmány került kiválasztásra a belső, illetve peremterületekről, hogy a kirekesztés különböző típusait megismerjék és az adott lakónegyedekben megvizsgálják a kezdeményezések hatékonyságát.

Fentiekhez hasonlóan a lakónegyedek népességszáma is széles skálán mozog (2. táblázat). Észtországban például 1000 főnél alacsonyabb lakosságszámú területeket választottak ki, mivel úgy ítélték meg, hogy ez a megfelelő méret a lakónegyedekben zajló speciális dinamika és a társadalmi-fizikai környezet átalakulásának megértéséhez. Ugyanakkor Németországban két 10 000-nél főnél nagyobb népességű lakónegyedet jelöltek ki, hogy érzékeltessék azt az összetett és kiterjedt környezetet, amelyben a különböző felújítási kezdeményezések zajlanak.

A 3. táblázat a mintaterületek lakásállományában uralkodó tulajdoni viszonyokat mutatja be az akció beindítása előtt. E táblázatot az előzővel összevetve nem fe-

1. táblázat A lakónegyedek elhelyezkedése néhány NEHOM esettanulmányban

Belváros	Átmeneti öv (városközpont távolsága > 5km)	Periféria
Lovstakksiden (Norvégia) North Paddington (Anglia) Aigues Douces (Franciaország) Monheim (Németország) Via Arquata (Olaszország) Kadriorg (Észtország) Józsefváros, Ferencváros	Vaagedalen (Norvégia) Les Flamants (Franciaország) Holma (Svédország) Mustamae (Észtország) Kőbánya	Saksarhaugen (Norvégia) Newbiggin Hall (Anglia) Kalliste (Franciaország) Tensta (Svédország) Marzahn NW (Németország) La Scampia (Olaszország) Újpest

2. táblázat A mintaterületek lakónépessége néhány NEHOM esettanulmányban (fő)

< 1000	1000–2000	2000–4000	4000–10 000	10 000 <
Rothaugen (Norvégia) Vaagedalen (Norvégia) Adolph Bergs (Norvégia) Mustamaie (Észtország) Kadriorg (Észtország)	North Paddington (Anglia) Aigues Douces (Franciaország) Les Flamants (Franciaország) Pallaseum (Németország) Via Arquata (Olaszország)	Saksarhaugen (Norvégia) Kalliste (Franciaország) Holma (Svédország) Ferencváros Újpest	Rosengard (Svédország) Józsefváros Kőbánya	Tensta (Svédország) Monheim és Marzahn (Németország) La Scampia (Olaszország)



3. táblázat Tulajdoni viszonyok a lakónegyedben néhány NEHOM esettanulmány szerint

Vegyes tulajdon	Szociális szektor > 50%	Más tulajdoni forma dominál
Saksarhaugen (Norvégia)	Rothaugen (Norvégia)	Kalliste (Franciaország)
North Paddington (Anglia)	Newbiggin Hall (Észtország)	Pallaseum (Németország)
Soldiner Strasse (Németország)	Les Flamants (Franciaország)	Mustamae (Észtország)
Via Ivrea (Olaszország)	Holma (Svédország)	Kadriorg (Észtország)
Kadriorg (Észtország)	Marzahn NW (Németország)	
Magyar esettanulmányok	La Scampia (Olaszország)	

dezhető fel olyan trend, hogy a szociális bérlakásszektor a társadalmilag marginalizált peremterületekre koncentrálódna, mint azt korábbi kutatások megállapították. Nyolc esettanulmány, ahol az önkormányzati (állami) tulajdon aránya meghaladta az 50 százalékot, valóban városperemi negyedekben készült, másik hét esetben viszont a központhoz közelebb fekvő területeken. Ehhez hasonlóan a vegyes lakástulajdonú negyedek sem kizárólag a központi területekhez kapcsolódnak, hanem elszórtan fordulnak elő. Habár a kiválasztott mintaterületek valóban a fenti három szempont szerint kategorizálhatók, le kell szögezni, hogy a vegyes tulajdoni forma, csakúgy mint a köztulajdon meghatározása országok szerint változik. A lakás tulajdoni viszonyai a különböző országok intézményi és politikai berendezkedésének a függvénye.

A fenti helyzet összetettségét hangsúlyozandó, a 4. táblázat bemutatja a szociális bérlakásszektor működtetéséért felelős és a tulajdonosi jogokat gyakorló szervezetek típusait az egyes országokban. Bár a szociális bérlakás kifejezést sokszor az önkormányzati tulajdon szinonimájaként használják, a valóságban ezek működtetéséért különböző intézmények felelnek. A lakások tulajdoni viszonyait alapjában véve jogok, kötelezettségek és társadalmi viszonyok együttesének kell tekinteni. Ezzel tökéletesen tisztában kell lennie a lakáspolitikai szereplőinek is, amikor megpróbálják a helyi lakosságra átruházni a felelősséget a lakónegyedben zajló folyamatokért. A jogok és felelősségek helyi közösségre történő átruházásának és a társadalmi tőke újrapiálásának a lehetőségei a lakónegyedben a lakástulajdon formáitól és az intézményrendszerrel függően jelentősen változhatnak. Éppen ezért fontos, hogy tisztában legyünk ezekkel a kapcsolatokkal, amikor a szociális kohézió biztosítását célzó beavatkozásokat szeretnénk kidolgozni és a kezdeményezések különböző európai országokra történő kiterjeszthetőségét kívánjuk értékelni.

4. táblázat A szociális bérlakásszektor üzemeltetéséért felelős szervezet a NEHOM tagországaiban

Norvégia	Helyi önkormányzat/lakásszövetkezetek
Anglia	2/3 helyi önkormányzat, 1/3 lakásegységek
Franciaország	Helyi és minisztériumi szinten szerveződő, önkormányzati tulajdonban lévő vállalatok. Magánvállalatok növekvő részvétele a szociális lakásépítésben
Svédország	Helyi önkormányzatok, önkormányzati tulajdonú vállalatokon keresztül
Németország	A bérlakásszektor döntően magántulajdonban van (magánszemélyek, bankok, lakásszövetkezetek, NGO-k)
Olaszország	Regionális és szövetkezeti szinten szerveződő, önkormányzati tulajdonban lévő szervezetek (ATC)
Magyarország	Helyi önkormányzat
Észtország	Helyi önkormányzat



A helyi lakásállomány beavatkozás előtti relatív állapota is felmérésre került. Bebizonyosodott, hogy rendkívül fontos az egyes akcióterületek helyi viszonyainak ismerete a lakásállomány és az épített környezet minőségének és állapotának értékelésekor. Önmagában a minőség fogalma viszonylagos, hiszen jelentése attól függően változhat, hogy az értékelést végző szakember szubjektíven mit tekint elégtelennek és gyenge minőségűnek. Vizsgálataink szerint a legrosszabb minőségű lakások szinte kivétel nélkül a szociális bérlakásszektorban találhatók (nem feledkezve meg a fogalom országoként eltérő meghatározásáról – lásd a 4. táblázatot). Ez a megállapítás mind a vegyes tulajdonú, mind a túlnyomórészt szociális bérlakásokból álló lakónegyedekre igaz. A szociális lakásszektor leromlása a nyugat- és kelet-európai országokban egyaránt jellemző és nagyrészt a közsféra csökkenő beruházásainak és az állam lakáspiacról történő kivonulásának a következménye. A két kelet-európai ország abból a szempontból kivételt képez, hogy a legrosszabb állapotban lévő lakások egyaránt előfordulhatnak a rendszerváltozás után privatizált és tulajdonosok által lakott, valamint a magán és önkormányzati tulajdonú bérlakások között. Itt elsősorban arról a kilencvenes években privatizált lakásállományról van szó, amely korábban állami tulajdonban volt.

A lakásállomány értékeléséből az is egyértelműen kiderül, hogy a lakások és a lakókörnyezet állapota meghatározza magát a területen elindítandó kezdeményezést is. Bizonyos negyedek, mint például Józsefváros (Magyarország), La Scampia (Olaszország) és Aigues Douces (Franciaország) nagyon alacsony színvonalú lakásállománnyal rendelkeztek, és a várospolitikai elsősorban ezt a problémát igyekezett felszámolni. Az itteni akciók célja tehát a fizikai rehabilitáció és a lakásállomány megújítása volt. A közösségre építő szociális célkitűzések és a társadalmi tőke újraépítése másodrendű szempontok voltak. Ezzel szemben más lakónegyedekben, például Svédországban, a lakásállományt már korábban feljavították és jelenleg is karbantartják, így a fizikai rehabilitáció nem játszott meghatározó szerepet a projekt során. A svédországi esettanulmányokban – nem véletlenül – a gazdasági és szociális szempontok kaptak elsőbbséget. A lakásállomány jellege és minősége alapvető hatást gyakorol a szociális kohézió erősítését célzó politika hatékonyságára. Helyesen vagy helytelenül, egyes lakónegyedekben ezek a kezdeményezések alárendelődhetnek a helyi döntéshozók azon törekvésének, hogy a folyamatot a fizikai rehabilitáció irányába tolják el (lásd az 5. táblázatot, ami a lakónegyedekben alkalmazott kezdeményezések célkitűzéseit veszi számba).

A lakónegyedek dinamikája a társadalmi kirekesztés tükrében

Annak ellenére, hogy a vizsgált lakónegyedek között azok földrajzi helyzetét, népességszámát, a lakások tulajdoni viszonyait, a lakásállomány viszonylagos műszaki állapotát tekintve jelentős különbségek tapasztalhatók, a társadalmi kirekesztés legtöbbjükben hasonló formában jelentkezik (KOVÁCS, Z. 2001). Szinte mindegyik lakónegyedet a mun-



kanélküliek, a kisebbségek és a fiatal népesség magas aránya, a gyakori antiszociális viselkedés, a közösségen belüli erős szociális fragmentálódás és a szegregáció jellemzi⁴.

A kezdeményezések hatékonysága szempontjából nagyon fontos, hogy a kisebbségek koncentrációja egy területen nem „százalék” kérdése, hanem sokkal inkább számít, hogy ezek az etnikai csoportok hogyan és milyen formában jelennek meg az adott lakónegyedben. Fel kell mérni, hogy a különböző bevándorló csoportok kultúrája és az etnikai sokszínűség mennyiben kelt feszültséget és vált ki ellenséges magatartást a lakónegyedben és hogy ezek jelenléte vajon hozzájárul-e a társadalmi fragmentáltság növekedéséhez? Hasonlóképpen, a fiatalok magas aránya nem feltétlenül jár együtt a fiatalabb és idősebb generációk közötti feszültségekkel és antiszociális viselkedéssel. Végső soron tehát nélkülözhetetlen a helyi társadalmi viszonyok körültekintő ismerete, még mielőtt a döntéshozók a szociális kohézió erősítését célzó projektet kezdeményeznének és indítanának el a lakónegyedben (HOLT-JENSEN A.–MORRISON N. 2000).

A lakónegyedeken belüli társadalmi dinamika feltérképezése lehetővé teszi számunkra a lepusztult lakónegyedek kialakulásához vezető társadalmi-gazdasági folyamatok megértését. Ismét arra a következtetésre juthatunk, hogy mindegyik lakónegyed egyedi és összetett, sokrétű jelenség. Az európai lakónegyedekben például teljesen különböznek egymástól a háztartások mozgása és a bevándorlási folyamatok alakulása, léteznek viszont általános érvényű folyamatok. A táblázatok és esettanulmányok alapján az országokat csoportosítva felvázolhatók a társadalmi dinamika főbb típusai. A helyi társadalmi folyamatokban tapasztalható különbségek a következő három tényező kölcsönhatásának tulajdoníthatók:

- a lakástulajdon típusai a területen, ezek hatása a helyi lakosság kötődésére az adott területhez és arra, hogy mennyire érzik magukat a negyed gazdáinak,
- a terület kulturális identitása és hogy ez mennyiben függ az etnikai összetételtől, a korszerkezettől és a helyben lakás időtartamától, illetve hogyan befolyásolja a szolidaritást és az általános konszenzuseresést a lakónegyedben,
- a vándorlási mérleg alakulása, a ki- és beköltözések közötti egyensúly alakulása és hogy a fluktuáció hogyan hat az ott élők lakóhelyi kötődésére és a terület stabilitására.

A fenti tényezők alapján a társadalmi dinamikát tekintve két nagy csoportot különíthetünk el egymástól. Alábbiakban a fent említett három tényező kölcsönhatásait és megnyilvánulásait vázoljuk a két csoportra vonatkozóan.

⁴ Az általános tendencia alól természetesen akadnak kivételek. Az etnikai koncentráció kisebb gondot jelent a saksarhaugeni (Norvégia), newbiggini és a „Single mother” projektekben (Anglia). A fiatalok magas aránya nem jellemző például Via Arquata (Olaszország) területén, valamint a magyar és észt mintaterületeken. Az utóbbi két ország esettanulmányai szerint az antiszociális viselkedés és a társadalmi fragmentálódás szintje is alacsonyabb volt ezekben a lakónegyedekben.



1. csoport: Vegyes lakástulajdonú negyedek a lakosság nagyarányú fluktuációjával.

A népesség tehetősebb rétegei, elsősorban a helyben lakó és ott született tulajdonosok elhagyják a negyedet. Az újonnan betelepülők szegényebb, átmenetileg beköltöző lakók, például fiatal egyedülálló munkanélküliek és külföldi bevándorlók. Ők gyakran újonnan épült szociális bérlakásokban élnek a lakónegyed szélén. Gyakran kerülnek konfliktusba a tulajdonosokkal, ami további lökést adhat az elvándorlásnak. Sok lakástulajdonos inkább bérbe adja lakását – mint sem eladná – és a magánbefektetők ingatlanokat vásárolnak fel bérbeadás céljából.

A magántulajdonú lakást bérlők számának növekedése újabb destabilizáló tényezőként jelenik meg. A területre csak átmenetileg beköltöző – tehát a lakóhelyhez csak kevésbé kötődő – népesség magas aránya általában távol tartja a lakónegyed felújításában érdekelt magánbefektetőket. A háztartások számára ezek a lakónegyedek olcsó lehetőséget kínálnak a lakáspiacon, s pillanatnyi anyagi és szociális helyzetüktől függően be- vagy kiköltöznek a területre. Mindent egybevetve a lakosság fluktuációja nagy, bár a legtöbb esetben a be- és kiköltözések száma egyensúlyban van és a vándorlási mérleg a nullához közelít.

A fiatalok számának emelkedése, a drog problémák elszaporodása és a növekvő vandalizmus azonban sérülékennyé teszik a lakónegyedet. A közösen, újra és újra átélte gazdasági és egyéb nehézségek ellenére az ilyen negyedekben erős a kulturális megosztottság. Úgy tűnik, a kulturális identitás kialakulása sokkal inkább a korcsoportokon és az etnikai megoszláson alapul, és kevésbé „társadalmi osztály” kérdése. Az újonnan betelepülők általában fiatal, kisebbséghez tartozó háztartások, amelyek jelenléte gyakran feszültséghez vezet a régebben itt élő idősebb, őslakos háztartásokkal. Az értékek konfliktusa tehát az eltérő tulajdonosi viszonyok között élő emberek különböző helyzetéből fakad, ami az eltérő etnikai és kulturális háttérre, valamint generációs kérdésekre vezethető vissza. Ennek bizonyítéka, hogy a közösségi szellem összetartó ereje helyett a feszültségek jelenléte jellemző.

A fenti folyamatok számos nyugat- és kelet-európai NEHOM esettanulmányban felbukkannak: példaként említhetők North Paddington (Anglia), Lovstakksiden (Norvégia), Soldiner Strasse (Németország), Kalliste (Franciaország), Via Arquate és La Scampia (Olaszország), Józsefváros (Magyarország), valamint Kadriorg (Észtország). Kalliste és La Scampia kivételével mindegyik mintaterület szociálisan marginalizálódott, lepusztult épületállományú és alacsony presztízsű belvárosi lakónegyed. Az angol esettanulmányok – Newbiggin és a „Single mother” projekt Newcastle-ban – is a fenti folyamatokat támasztják alá annyi különbséggel, hogy ezekben az etnikai összetétel nem játszik szerepet, hiszen etnikai szempontból homogén, fehér népesség lakta területekről van szó.

2. csoport: Szociális bérlakások által dominált lakónegyedek a lakosság nagyarányú fluktuációjával.

Ezekben a lakónegyedben az uralkodó tulajdonosi forma a szociális bérlakás. A lakásállomány általában rossz állapotban van, felújításra és karbantartásra szorul. A bér-



lők kiszolgáltatottnak érzik magukat, az üzemeltetők pedig kevés kötelezettséggel és kis felelősséggel bíró „ügyfeleknek” tekintik őket. Nem résztvevői és nem is részesei a helyi döntéshozó folyamatoknak. Ezért kötődésük a területhez alacsony szintű, illetve kevésbé büszkéik lakónegyedükre. A bérlők gyakran cserélődnek és az üres ingatlanok aránya nő. A tehetősebbek elköltöznek és a maradék – gyakran legrosszabb állapotú – bérlakásokat olyanoknak utalják ki, akiknek más már nem jutott. Ezek a szegényebb bérlők a legtöbb esetben alacsony jövedelműek, munkanélküliek, gyermekeiket egyedül nevelők, akik szociális segélyekből élnek. A helyzetet bonyolítja az antiszociális családok jelenléte a lakónegyedben. Emellett további feszültséget és konfliktust okoz az egyre nagyobb számú, más etnikai és kulturális környezetből érkező új bérlők megjelenése.

Olyan csoportok élnek egymás mellett köz- és magántulajdonban lévő térben, akik kölcsönösen nem értik meg egymást és ellenségesek is egymással szemben. A közösségi szellem összetartó ereje helyett a feszültségek jelenléte jellemző. A NEHOM-projekt keretében vizsgált lakónegyedek közül ez a helyzet jellemző Rosengard, Holma és Tensta (Svédország), Les Flamants és Aigues Douce (Franciaország), Rothaugen, Vaagedalen és Adolph Bergsveg (Norvégia), Monheim és Marzahn/Nord West (Németország) mintaterületeken.

A két csoport bemutatása során említett társadalmi folyamatok többségét a vizsgált lakónegyedekben megfigyelhetjük. Természetesen ezen folyamatok intenzitása és foka területenként változhat. A NEHOM-projekten belül olyan lakónegyedek is akadtak, amelyeket nehezebb volt besorolni valamelyik csoportba. Ennek legfőbb oka általában a tulajdoni viszonyok egyedi jellege volt, mint például a németországi Pallasheim esetében, ahol a szociális bérlakásokat a magánszektor kezeli. Másutt különleges körülmények befolyásolták a lakónegyedben lejátszódó változásokat: Az észtországi Kalamaja esetében az 1960-as években bevezetett lakáspolitikát a fiatal családoknak Tallinn más negyedeiben biztosított lakásokat, ami jelentős elvándorlást eredményezett a lakónegyedből.

Végül vannak olyan lakónegyedek, amelyek egyik csoportba sem sorolhatók, mivel az elköltözés nem jellemző a városrészre. Via Ivrea (Olaszország) és Saksarhaugen (Norvégia) esetében a régóta – több mint húsz éve – ott élő lakosok nagy aránya jellemző, akik közös értékeket, igényeket és érdekeket megtestesítő hagyományos közösségben élnek. Ezekben a negyedekben mégis feszültségek keletkeztek, mivel a beköltöző fiatalok – különösen az újonnan épült szociális bérlakásokba költözők – megzavarták a régebben ott élő, idősebb lakosok nyugalma.

A kezdeményezések legfontosabb célkitűzései és a projektek adaptálásának lehetőségei

Alábbiakban röviden áttekintjük a rehabilitációs beavatkozások típusait a mintaterületeken és a vizsgált projektek más országokban és területeken történő átvételének a lehetőségeit, kiemelt figyelmet szentelve a kontinens hagyományos társadalmi-gazdasági felosztására. Az eredményeket táblázatos formában is megjelenítjük,



hogy áttekintő képet kaphassunk a projektek során alkalmazott fizikai, társadalmi és gazdasági rehabilitáció közötti dominanciaviszonyokról (5. táblázat).

5. táblázat A NEHOM kezdeményezések megoszlása rehabilitációs célkitűzések szerint

dominancia- viszonyok	1 fizikai 2 szociális 3 gazdasági	1 fizikai 2 gazdasági 3 szociális	1 szociális 2 fizikai 3 gazdasági	1 gazdasági 2 szociális 3 fizikai
esettanulmányok	3 észt 2–2 magyar, olasz, német és francia 1–1 svéd és norvég	2 magyar 1 francia	3 angol 2–2 norvég és német 1 olasz	2 svéd

A regeneráció típusaira vonatkozó legfontosabb megállapítások a következők:

– Európa nyugati felén a lakónegyedek fizikai rehabilitációját rendszeresen és tudatosan kombinálják azok szociális és gazdasági megújításával. Az ilyen többcélú megközelítés hiányzik vagy igen kezdetleges stádiumban van Kelet-Európában.

– A nyugat-európai államokban a kizárólag szociális vagy gazdasági célokra irányuló rehabilitáció meglehetősen ritka jelenség, csak néhány szociálisan érzékenyebb országban tapasztalható (pl. Norvégia, Anglia, Svédország).

– A kezdeményezések alapján a következő sorrendiség állítható fel: fizikai → szociális → gazdasági rehabilitáció. Ez a beavatkozások sorrendiségének logikus menete abban az esetben, ha nem átfogó és integrált programokat alkalmaznak (lásd a projektek típusait).

– A kelet-európai országokban a várospolitikai fő célja – a városmegújítási programok általános megkérdőjelezése miatt – a fizikai regeneráció, a szociális és gazdasági szempontokat ritkán veszik figyelembe.

Az adaptálhatóságra vonatkozó általános megállapítások a következők:

– Látható, hogy a kezdeményezések – elsősorban a helyi sajátosságok miatt – teljes egészében nehezen valósíthatók meg egy másik országban,

– A nyugat-európai országokban megvalósult kezdeményezések könnyebben adaptálhatók „nyugati” környezetben, mint „keletiben” és ez fordítva is igaz.

– Kelet-Európában elsősorban azok a projektek vehetők át, amelyek nem járnak együtt a helyi struktúrák jelentős átalakításával, valamint finanszírozásuk olcsóbb és nem igényelnek jelentős (önkormányzati) beruházásokat.

Összefoglalás

A NEHOM projekt tapasztalatai szerint szükséges az ágazatok (szektorok) közötti együttműködés megteremtése és a lakónegyedben rejtőző – nemcsak anyagi – erőforrások felhalmozása és kiaknázása, illetve a lakónegyedi szinten működő non-profit „harmadik szektor” bevonása a rehabilitációs folyamatba. Egyik legfontosabb lépés a



humán erőforrások és tartalékok mozgósítása a helyi lakosság aktivizálásával és érdekeltté tételével. A bizalom és a helyi felelősségtudat erősítése a legjobb módszerek az önbecsülés növelésére és a helyi lakosság erőforrásainak mobilizálására. A pozitív irányú fejlődéshez és a negatív tendenciák megszüntetéséhez természetesen szükség van olyan kulcsszemélyekre is, akik bizonyos fokú szervezőképességgel rendelkeznek.

Az elégedetlenség 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, melyek könnyedén kivitelezhetők a környezet javítása érdekében.

Az aktuális projektről szóló *információ terjesztése* a lakosság körében, a *helyi lakosság bevonása* a lakónegyed fejlesztésébe és a döntéshozatalba, a *motiváció és a bizalom megerősítése*, a terület további felújításának megszervezése a legfontosabb lépések, melyek bárhol és bármelyik projektben átvehetők és alkalmazhatók.

A fizikai rehabilitáció, a városszerkezeti és építészeti megoldások jelentőségét gyakran túlbecsülik és – mind az emberek mindennapjaira gyakorolt hatásaikat, mind a problémák megoldásának sikerét illetően – túlzóak a velük kapcsolatos várakozások. Ha a projekt nem egészül ki egy erős (kollektív és egyéni) szociális programmal és a részvétel megszervezésével, az életminőség javítását célzó kezdeményezés elbukhat. A szociális kapcsolatok és társadalmi viszonyok nem értelmezhetők úgy, hogy azok kizárólag a lakók szociális és kulturális helyzetének a sokféleségéből erednek, vagy szocio-kulturális hovatartozásuknak az eredménye. A *társadalmi viszonyokat* azok térbeli szerveződésének figyelembe vételével kell vizsgálni, s ugyanez vonatkozik a városigazgatás politikai és közigazgatási módszereire is. Végül soron ezek a tényezők együttesen alakítják a lakosság helyzetét.

Meggyőződésünk, hogy a kezdeményezések ugyanolyan formában és szerkezetben történő átvétele egy másik országban alkalmatlan módszer annak a közös célnak az elérésére, hogy a lakónegyedek állapotát a helyiek bevonásával javítsuk. Ami lehetséges és néha egyszerű az egyik országban, az gyakran megvalósíthatatlan a másikban. Ennek magyarázata a strukturális, intézményi, gazdasági és kulturális háttér különbségeiben, valamint az eltérő szabályokban, rendelkezésekben és törvényekben 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.

A NEHOM program keretében vizsgált projektek máshol történő alkalmazhatóságáról megállapíthatjuk, hogy a munkamódszerek, az esettanulmányok intézményi háttére és a gondolkodásmód jobban adaptálhatók, mint maguk a teljes modellek. Ha valaki egy komplett modellt kíván átvenni és egy eltérő jellegű lakónegyedben alkal-



mazni, akkor hasznos fellapozni a NEHOM jelentésekben leírt eredményeket és kiválasztani a legalkalmasabbnak tűnő projektet. Célravezetőbb viszont egy *új modell felépítése* a különböző projektek kisebb részeinek felhasználásával, kiválasztva közülük a releváns összetevőket és átvehető elemeket. Ebben a tekintetben rendkívüli jelentőséggel bír 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. Nemcsak a gyakorlati szakemberek hozzáállása, de az átvett új és innovatív megoldások hatása és a folyamatba bevont helyi szereplők (lakosok, NGO-k és közszereplők) attitűdje is pozitív változásokat hozhatnak.

A kezdeményezések országok közötti transzferálásához az adott országok intézményrendszerének alapos ismerete szükséges. A *helyi közigazgatási és közszolgálati struktúra ismerete* is szükséges, hiszen ez sorsdöntő lehet az anyagi források előteremtésében és így az akció elindításában. Mindezekon túl helyszíni tapasztalataink azt bizonyítják, hogy a műszaki szakembereknek feltétlenül együtt kell tudniuk dolgozni a helyi partnerekkel (pl. szociális szolgáltató intézményekkel és szervezetekkel). Általában az adózási szabályok és a szociális támogatás eltérő rendszere súlyos akadályokat gördítenek a projektek átvehetősége elé. Amennyiben hasonló rendszerű országok veszik át a kompenzációval járó kezdeményezéseket, ez az adott országoknak is tanulságul szolgálhat.

Az európai lakónegyedeknek érintőlegesen bemutatott hallatlan sokfélesége a városon belüli elhelyezkedés, népességszám, tulajdonviszonyok, a lakásállomány minősége és a társadalmi kirekesztés formái stb. alapján jól mutatja a lakónegyedek komplexitását és diverzitását. Az akcióterületek két csoportba sorolása hasznos betekintést nyújthatott a társadalmi-gazdasági folyamatokba, amelyek a társadalmi kirekesztés különböző formáinak kialakulásához vezetnek az európai lakónegyedekben. A NEHOM-projekt tanulságai egyúttal a várospolitikai vitákhoz is adalékul szolgálhatnak, hiszen az európai döntéshozók a társadalmi kohézió megteremtésére fontos stratégiákat és projekteket dolgoznak ki, ugyanakkor az ilyen lakónegyedekkel kapcsolatban gyakran csak feltételezésekből indulnak ki. A NEHOM adatbázisa azzal az üzenettel is szolgál a rehabilitáció résztvevőinek, hogy a sokféleség ellenére általános trendek is megrajzolhatók. Ez idővel lehetővé teszi a helyi várospolitikai beavatkozások alkalmazását más európai országokban is, amennyiben a helyi társadalmi dinamika folyamatait feltárják és megértik.

IRODALOM

- EGEDY T.–KOVÁCS Z.–MORRISON N. 2004. Transferability report – NEHOM D6 report. – MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, kézirat, 31 p.
- HOLT-JENSEN A.–MORRISON N. (eds): 2000. NEHOM: Neighbourhood Housing Models – Special issue on Social exclusions and community initiatives. GeoJournal, Vol 51., 4., Kluwer Academic Publishers; Dordrecht, Boston, London. 277–363 p.
- KOVÁCS, Z. (ed): 2001. Housing policy and social exclusion – NEHOM D2 report. – Department of Geography, University of Bergen. Bergen. 161 p.



A városrehabilitáció hatásai a lakásmobilitásra és a társadalmi mozgásfolyamatokra¹

EGEDY TAMÁS

Bevezetés

A társadalmi-gazdasági és a térbeli folyamatok szorosan összefüggenek egymással és hatnak egymásra, így egy terület átalakulásának térbeli következményei is vannak. E folyamatok a települések fejlődésére és térszerkezetének alakulására tehát hatást gyakorolnak, a gazdasági, társadalmi vagy épített környezet megváltozása a városi tér szerkezetében is alapvető változásokat indukálhat (HARVEY, D. 1987; KNOX, P. 1991; HOGGERT, K.–GREEN, D. 1991; LEITNER 1992). Magyarországon a lakókörnyezet átalakulásában a közeljövőben kiemelt szerepet fog játszani a városrehabilitáció, hiszen mind a kormányzat, mind a helyi önkormányzatok felismerték a városok és városrészek felújításának jelentőségét és környezetformáló szerepét. A fent említett átstrukturálódás hátterében azonban gyakran társadalmi és demográfiai mozgásfolyamatok, változások állnak. A posztmodernkor demográfiai hiperaktivitása ugyanis a megnövekedett térbeli mobilitáson keresztül a korábban kialakult társadalmi struktúrákat erőteljesen megváltoztatja (CLARK, W.A.V. 1987; ALLEN, J.P.–TURNER, E. 1989; DEANA, G.D. 1990; LAW, R.M.–WOLCH, J.R. 1993).

Az elmúlt évek tudományos műhelyeinek kutatásai kimutatták, hogy a szociális mobilitáshoz a térbeli mobilitáson keresztül vezet az út, vagyis azok a háztartások, amelyek felfelé akarnak elmozdulni a szociális mobilitás keretében, általában elvándorolnak korábbi lakóhelyükről (MASSEY, D.S.–DENTON, N.A. 1987). A lakóhelyváltoztatás egyik legfontosabb alapfeltétele a megfelelő minőségű lakások jelenléte a piacon. Ideális esetben mindenki a lehetőségeinek megfelelő lakásban lakik, ami azonban nagyon ritkán fordul elő nemcsak a kelet-európai, de a nyugati országokban is. A lakásmobilitás azon folyamatok közé tartozik, amelyen keresztül figyelemmel kísérhetjük a népesség átrendeződésének legfontosabb ismérveit a lakáspiacon.

Tanulmányunk célja, hogy feltárja a városrehabilitáció hatásait a lakásmobilitásra és a népesség társadalmi mozgásfolyamataira. Tanulmányunkban megpróbáljuk bemutatni, hogy a városrészek felújítása hogyan változtatja meg a vá-

¹ A tanulmány az OTKA D42178 posztdoktori kutatás keretében készült.



roslakók lakáshelyzetét és mobilitási viszonyait, illetve a rehabilitáció következményeként milyen társadalmi folyamatokra lehet számítani a felújított lakónegyedekben.

A lakásmobilitás vizsgálatának elméleti háttere

A lakásmobilitást befolyásoló tényezők

A lakásmobilitás alakulása a lakáspiac működésének egyik fontos mutatója, éppen ezért vizsgálata elengedhetetlen az ilyen irányú kutatások során. A hatékony lakásrendszer általában magas lakásmobilitást feltételez, hiszen alacsony lakásmobilitás esetén a háztartások a keresleti, vagy kínálati oldal feszültségei miatt nem a lehetőségeiknek, elvárásaiknak és szükségleteiknek megfelelő lakásban élnek. Más elméletek szerint viszont az alacsony lakásmobilitás olyan kiegyensúlyozott, érett lakáspiaci folyamatoknak is lehet következménye, ahol a társadalom széles rétegei a számukra megfelelő lakásban laknak és a többség megtalálta számítását, így a lakáspiacon történő mozgás is törvényszerűen visszaesik. Ez azonban – ismerve a jelenlegi európai és hazai lakáspiaci viszonyokat – egyelőre utópisztikus elképzelésnek tűnik.

A lakásmobilitással kapcsolatos kutatások általában két irányba történnek:

a) az elköltözésre vonatkozó döntés vizsgálata, amelyben az elköltözést a jelenlegi lakással kapcsolatos stresszfaktorokra adott válaszként tekintjük;

b) a költözés háztartásra gyakorolt hatásainak vizsgálata, amely legtöbbször a költözés szociális és pszichológiai következményeit veszi számba a háztartások elégedettségének és életminőségének feltárásával (SPEARE, A.JR.–GOLDSTEIN, S.–FREY, W.H. 1975). A lakásmobilitás tehát a stresszfaktorokra adott válaszlépésként és potenciális stresszforrásként egyaránt értelmezhető.

A hazai lakásmobilitást befolyásoló tényezők között érintőlegesen szót kell ejtenünk a lakáspiac rendszerváltozás utáni átalakulásának következményeiről. Ezek közül a bérlakások gyors privatizációja, a vegyes lakástulajdonú épületek problematikája, a szociális lakáshelyzet romlása, valamint a lakáspiacot sújtó erős polarizáció és a rendkívül alacsony lakásmobilitás emelhetők ki. Az alacsony lakásmobilitás már-már a magyar lakáspiac tradicionális jellemzőjének mondható, legfontosabb okai között a lakásár-jövedelem hányados rendkívül kedvezőtlen alakulása és lakásfinanszírozási rendszerünk korszerűtlensége említhetők (FARKAS E.J.–SZABÓ M. 1995; FARKAS E.J.–VAJDA Á.–VITA L. 1995; HEGEDÜS J. 1998; HEGEDÜS J.–VÁRHEGYI É. 1999; KOVÁCS Z.–WIESSNER R. 1999).

A lakáspiaci kutatásokban központi szerepet játszik a családi életciklusmodell és vizsgálata, hiszen ezzel a modellel sok alapvető lakáspiaci folyamatot magyarázhatunk. Segítségével rendkívül szemléletesen mutatható be *a család életciklusa során bekövetkező változások* és a lakásfogyasztás összefüggése, vagyis hogy a család összetételében bekövetkezett változásokhoz hogyan kell alkalmazkodnia a lakásfogyasztásnak, illetve hogy ennek a folyamatnak milyen hatásai lehetnek a lakásmobilitásra?



A család, háztartás összetétele és nagysága jobb esetben befolyással bír a lakásfogyasztásra is, hiszen egy egyszemélyes háztartás esetében más elvárások és szükségletek jelentkeznek a lakáspiacon, mint egy kétgyermekes, vagy több generációs háztartás esetében, illetve a fiatalabb és idősebb háztartások között is jelentős eltéréseket fedezhetünk fel ebben a tekintetben. A kiegyensúlyozott és jól működő lakásrendszerben és lakáspiacon a két folyamat (családi életciklus változása és a lakásfogyasztás, illetve a lakásépítés) – amelyet nevezhetünk keresleti és kínálati oldalnak is – harmonizál egymással, azaz kisebb kilengésekkel bár, de alkalmazkodnak egymáshoz (HEGEDŰS J. 2001). A család, háztartás összetételét tehát nem hagyhatjuk figyelmen kívül a lakásmobilitás és általában a mobilitás vizsgálatánál már csak azért sem, mert a nagy család és háztartás elősegíti, a kisgyerekek jelenléte a családban pedig gátolja a mobilitást, illetve a mobilitás a fiatal felnőttek esetében a legnagyobb (LONG, L. 1988; DÓRA I. 2001).

A háztartás tagjainak életpályája során bekövetkező változások hatással vannak a mobilitásra, hiszen például egy jövedelmi szintre vagy másik korcsoportba kerüléssel az egyén értékrendje is átrendeződhet, új prioritások kerülhetnek előtérbe a mobilitási döntések során (MULDER, C. 1993). A lakáspiaci tranzakciókat, mozgást és ezen keresztül a lakásmobilitást tehát erőteljesen befolyásolja a *háztartások anyagi helyzete* is. Ez különösen annak fényében érdemel kiemelt figyelmet, hogy a rendszerváltozás után a háztartások foglalkoztatottsági és ezen keresztül anyagi helyzetében jelentős változások következtek be. A társadalmon belüli polarizációs folyamat a középrétegeket különösen hátrányosan érintette, hiszen ezen rétegek jelentős része gazdaságilag lecsúszott és lefelé mozdult el a társadalmi ranglétrán az elmúlt évtizedben, illetve anyagi lehetőségeik sokak számára nem teszik lehetővé, hogy külső segítség nélkül belépjenek a lakáspiacra. A szakadék a leggazdagabb és legszegényebb réteg között folyamatosan nő, s napjainkban az anyagi helyzetben megmutatkozó különbségek egyik legfontosabb indikátora a lakáspiacra történő belépés képessége.

Szorosan összefügg az anyagi helyzettel, de önmagában is befolyásolja a lakásmobilitást a *foglalkoztatottság és a munkaerő-piaci helyzet*. A posztmodern társadalom egyre nagyobb mobilitást követel meg a munkavállalóktól, s megnövekedett azon foglalkozások száma, amely egyúttal nagyobb távolságokra történő mozgást, vagy lakóhelyváltoztatást követel meg az emberektől. Ezzel párhuzamosan a rendszerváltozás után a fenyegető munkanélküliség miatt felértékelődött a munkahely és a biztos megélhetést jelentő munka szerepe, ezért nőtt az emberek hajlandósága a költözésre a munka érdekében. Emellett természetesen meg kell említeni a munkanélküliséget is, amely egyértelműen negatívan befolyásolja a lakásmobilitást. A tartós munkanélküliek a lakáspiacon lefelé mozdulnak el, vagy ingatlanjuk elvesztésével éppen-séggel ki is kerülhetnek a lakáspiacról.

A lakásmobilitást erősen befolyásolja a *lakással kapcsolatos attitűd és a háztartások viszonya az ingatlanhoz*. Hosszú évtizedekig az ingatlan kockázat nélküli, értékálló, s értéknövelő befektetésnek számított hazánkban. Az évek során a saját lakás megvásárlása birtoklási és felhalmozási szándékkal a családok egyik legfontosabb



célkitűzése lett, s máig szilárdan tartja magát ez a viselkedésforma a piacon. Az élet-célként szereplő lakástól az emberek nem szívesen válnak meg, arra még mindig úgy tekintenek, mint az egyik legbiztosabb beruházásra (lásd portfólió-elmélet). A lakóingatlanok többsége mára azonban elvesztette ezt a szerepét, s a kínálati piac sokszorosán meghaladja a fizetőképes vásárlók számát. Ugyanakkor a fenti folyamatok nagyban hozzájárulnak az alacsony szintű lakásmobilitás fennmaradásához.

A lakáspiaci tényezők közül ki kell emelni a *helyi lakáspiacon végbemenő folyamatokat*, valamint a *lakáspiac főszereplőinek céljait* és piaci elképzeléseit. A helyi lakáspiaci folyamatok között a mesterséges piaci beavatkozásokat és a – gyakran ezek hatására meginduló – spontán folyamatokat emelhetjük ki. Előbbiek között említhetjük például az önkormányzatok helyi stratégiájából és tevékenységéből eredő beavatkozásokat (pl. szociális bérlakásépítés, önkormányzati lakások felújítása, használhatatlan épületek lebontása, ingatlangazdálkodás), a magánberuházók piacorientált lépéseit (ingatlan-építés, -felújítás és ingatlankereskedelem) vagy éppenséggel ezek hiányát. A spontán folyamatok közé például a lefelé és felfelé filtrálódást, valamint az ezek kísérőjelenségeként beinduló slumosodást, gettósodást, illetve dzsentifikációt sorolhatjuk. Természetesen nem szabad figyelmen kívül hagynunk azt sem, hogy az adott területen a lakáspiac legfőbb szereplői (önkormányzatok, magánberuházók, ingatlanfejlesztők és lakosok) milyen elképzelésekkel és stratégiával rendelkeznek a jövőre vonatkozóan.

A lakásmobilitást emellett az *adózási rendszer* is befolyásolhatja. A keresleti oldalon az ingatlanvásárlás után érvényesíthető adójóváírások előnyösen, míg a túl magas illetékek és az ingatlan eladása utáni adófizetési kötelezettség hátrányosan befolyásolhatják a lakásmobilitás szintjét. A kínálati oldalon a különböző tevékenységek és áruk ÁFA-körök szerinti besorolása lehet hatással a lakáspiacra (gondoljunk pl. a 2004. január 1-ével bevezetett telekafa ingatlanpiaci hatásaira).

A lakásmobilitás legfontosabb indikátorai

Több indikátor is alkalmasnak mutatkozik arra, hogy segítségükkel megállapíthassuk a lakásmobilitás nagyságát, illetve következtetéseket vonhassunk le annak szintjére. Leggyakrabban alkalmazott mutató a *mobilitási ráta*, vagyis az egy év alatt lakást változtató háztartások aránya az összes háztartás százalékában. A mobilitási ráta – mint azt több hazai tanulmányban is publikálásra került – rendkívül alacsony, értékét a hazai kutatóműhelyek 2,5–5,0% közé teszik. Bár a különböző nyugat-európai országok esetében jelentős különbségeket fedezhetünk fel, ezt az értéket gyakorlatilag mindenhol meghaladják a külföldi mutatók.

További hasznos információkat szolgáltat a lakásmobilitás nagyságáról a *lakások száma*, azaz az érintett háztartás (család, személy) költözéseinek száma. Természetesen figyelembe kell venni a lakások számánál az életkort, a település típusát, illetve azt, hogy a költözés során történt-e településváltás, ugyanis ezek jelentősen befolyásolhatják a mutató alakulását. A korábbi vizsgálatok tanúsága szerint 2,5–3,8



között alakul a fenti mutató a lakóhely típusától és az életkortól függően. Általában elmondhatjuk, hogy 50 év felett a lakások száma jelentősen már nem változik, illetve egyértelmű csökkenés figyelhető meg a mutatóban a megyeszékhely-főváros-város-falu településtípus vonalon (HEGEDŰS J. 2001).

Az életkor vizsgálata meghatározó és nélkülözhetetlen része a lakáspiaci kutatásoknak. *A szülői lakást elhagyó fiatalok életkora*, illetve *a lakáspiacra történő belépés életkora* (vagyis amikor első saját lakásához jut az ember), valamint *a lakáspiacon aktívan résztvevő lakosok átlagéletkora* fontos közvetett információkhoz juttathatnak minket a lakásmobilitást illetően. Mind az életkor, amikor a fiatalok elhagyják szüleik lakását, mind a piaci résztvevők átlagos életkora emelkedő tendenciát mutatott az 1970-es évektől az 1990-es évek végéig. Előbbi a fenti időszakban 24,7 évről 27,5 évre emelkedett, utóbbi pedig 32,1 évről 37,3 évre nőtt. Az 1990-es években az előző évtizedekhez képest elmozdulás következett be egy mobilabb lakásrendszer felé, a piaci átalakulás azonban – mint azt a fenti értékek is mutatják – kevésbé kedvezett a fiatalabb generációk számára, akik a lakáspiaci szerkezetváltozás során az állami támogatás visszaszorulásával kedvezőtlenebb helyzetből indulhattak a lakáspiacon.

A lakásmobilitást emellett jellemezhetjük *a lakástípusok közötti mozgással*, illetve, hogy milyen volt *az előző lakás típusa* és hogyan alakult annak *elköltözés utáni használata*. A lakástípusok közötti mozgásokra – mint azt HEGEDŰS J. korábbi tanulmányai-
ban kimutatta – egyrészt jellemző, hogy az 1970-es évektől lezajlott költözések közel fele azonos lakástípusba (elsősorban családi és társasház) történik, másrészt a mozgások iránya a családi házak és a társasházak felé mutat. Az előző lakás elköltözés utáni használatának vizsgálata arra engedett következtetni, hogy az 1990-es években a korábbiakhoz képest valamelyest emelkedett a lakásmobilitás szintje, de ez még mindig elmarad a kívánatos szinttől.

A városrehabilitáció hatásainak vizsgálata

A mintaterületek kijelölése és a kutatás módszerei

Kutatásainkat a főváros és vidéki nagyvárosok rehabilitáció által érintett területein végeztük. Olyan városrészeket vontuk be a vizsgálatokba, ahol a rehabilitációnak már értékelhető eredményei vannak. A mintaterületek kijelölésénél a rendelkezésre álló információk alapján törekedtünk a rehabilitációs területek (akcióterületek) pontos körülhatárolására, s hasonló méretű és lakosságú területek kiválasztására (*1. táblázat*). A kutatás keretében egyrészt részletes elemzésnek vetettük alá az egyes területekre vonatkozó statisztikai adatbázist, másrészt a kijelölt mintaterületeken háztartási kérdőíves felméréseket végeztünk, illetve helyi döntéshozókkal és szakemberekkel (főépítészek, lakásgazdálkodási és városrehabilitációs szakemberek) mélyinterjúkat készítettünk.

Felméréseinket az adott mintaterület újonnan épült, vagy a közelmúltban felújított lakótömbjeiben és épületeiben (lakásaiban) végeztük, aminek több következmé-



I. táblázat A mintaterületek alapadatai és a megkérdezett háztartások száma

Mintaterület	Lakások száma	Lakónépesség	Háztartások száma	Családok száma	Kérdőívek száma
Ferencváros	1832	3774	1845	950	47
Józsefváros	1809	4020	1879	1034	58
Kőbánya	1690	3830	1769	1030	64
Újpest	1765	3782	1789	1009	55
Győr	1422	3115	1503	864	72
Pécs	2360	5300	2493	1524	86
Szeged	1157	2951	1272	822	73
Debrecen	366	1163	368	336	56

nye is van. Egyrészt empirikus eredményeink a statisztikai adatbázis elemzéséből nyert eredményektől több helyen eltérhetnek (hiszen a mintaterületek elemzésénél felhasznált statisztikai adatbázis a vizsgált mintaterület egészére vonatkozik). Másrészt a két adatbázis eredményeit összevetve elsősorban a már felújított negyedek és a mintaterületek egésze közötti különbségekre tapinthatunk rá, illetve felmérési eredményeink a már rehabilitált tömbök és épületek népességére vonatkoznak. Ilyen szempontból indokolt a „mintaterület”, és a „felmérési terület” megkülönböztetése, amire az eredmények elemzésénél a félreérthetőség elkerülése érdekében több helyen utalunk. Felméréseink ugyanakkor relevánsnak tekinthetők, hiszen a „mintaterületek” és a „felmérési területek” hasonló dimenziójúak (lakosság, népesség stb.), így az eredmények kellő körültekintéssel interpolálhatók és kiejelzhetők.

A fővárosi és vidéki nagyvárosi mintaterületek bemutatása

Mivel a fővárosi mintaterületek leírása, az ott folyó rehabilitációs stratégia és az eddigi eredmények a kötet egy másik tanulmányában részletesen ismertetésre kerülnek, ezért ezen a helyen csak röviden, érintőlegesen mutatjuk be a budapesti felmérés helyszíneit. A felméréseket a mintaterületek újonnan épült, vagy felújított épületeiben végeztük, törekedve a felmérésbe bevont épületek egyenletes megoszlására a területen.

A ferencvárosi mintaterület

Az 1980-as évek közepén kezdődött az a máig is tartó rehabilitáció a Középső-Ferencvárosban, amelynek eredményeképpen egy szinte új városrész kezdett formálódni közvetlenül a Nagykörút mellett². Mintaterületünk a Ferenc körút, Mester utca, Tűzoltó és Viola utca által határolt városrész, ahol a SEM IX. társaság irányításával immár 15 éve tart a felújítás és mára kétségtelenül az egyik legsikeresebb területté vált a fővárosban és hazánkban (1. kép). A rehabilitáció vizsgálatát különösen érdekessé

² A ferencvárosi rehabilitáció részletes történeti áttekintését lásd LOCSMÁNDI G. tanulmányában.



1. kép Új építésű lakóház Középső-Ferencvárosban (Páva u.)

teszi az a tény, hogy lehetőség kínálkozik egy területen belül a szocializmus alatt, illetve a rendszerváltozás után követett rehabilitációs technikák és hatásuk összehasonlítására. A területen eddig lebontottak 138 önkormányzati épületet, teljesen felújítottak 29, részlegesen pedig 15 önkormányzati lakóházat. 2002 végéig a területen további 63 új lakóház épült magánberuházásból, összesen 2238 új lakással. A felújítási folyamatok az elmúlt években is töretlen ütemben folytak tovább, s jelenleg a mintaterülettől K-re fekvő utcákban történik az épület és lakásállomány megújítása.

A józsefvárosi mintaterület

Mintaterületünk a József körút, Baross utca, Práter utca és a Leonardo da Vinci utca által határolt kilenc háztömb. Ez a körzet a VIII. kerület rehabilitációs programjában is önálló egységként szerepel, külön fejlesztési stratégiával, amely nem azonos a szomszédos területen zajló és „Corvin-Szigony projekt” néven a sajtóban is nagy nyilvánosságot kapó rehabilitációs programmal. A VIII. kerületben ez a környék korántsem a legrosszabb állapotú. Kijelölése része a rehabilitációs stratégiának: várhatóan ezen a területen lehetséges ugyanis a legkisebb önkormányzati ráfordítással a legnagyobb mértékű



2. kép Új lakóépület a középső-józsefvárosi mintaterületen (Nap u.)

változást elérni, ami később a kerület egészének megítélésére is hathat majd (2. kép). Mintaterületünkön a cél az, hogy minden épület megmaradjon, amit fel lehet újítani és csak a menthetetlen épületeket bontsák le. Az önkormányzati tulajdonú épületek felújításáról az önkormányzat, (illetve a rehabilitációért felelős Rév8 Rt.) gondoskodik, a társasházak lakói pedig fővárosi és kerületi támogatásért pályázhatnak az épületek rendbehozatalához. A bontásra ítélt épületek helyén magánberuházásban társasházak épülnek. A fizikai átalakulástól azt is várják, hogy a környék lakossága kicserélődjön, megálljon a terület előre-
gedése, fiatal, önmagukról gondoskodni akaró és tudó emberek költözzenek ide.

A kőbányai mintaterület

A kőbányai mintaterület a Körösi Csoma út, Állomás utca, Korponai és Kolozsvári utca által határolt lakónegyed. Kőbánya önkormányzata 1996-ban döntött úgy, hogy a felújításra szánt városrész – az eklektikus és szecessziós épületállománnyal rendelkező városközpont – szabályozási tervének készítését összekapcsolja egy városfejlesztési rehabilitációs stratégia kidolgozásával. 1997-ben pályázatot írt ki a Ligettelek városrész 9 lakótömbjének szabályozására, illetve rehabilitációs felújítására. 1998-ban az önkormányzat rehabilitációs akcióterületté nyilvánította a Ligettelek három tömbjét. A rehabilitációs program lényege, hogy az eredeti építészeti struktúra megőrzésével a lakóépületek felújításával esetleges bontásával és új épületek felépítésével a városrészt építészeti és társadalmi értelemben is revitalizálják (3. kép).



3. kép A kevés új építésű társasházak egyike a kőbányai mintaterületen (Liget u.)

A rehabilitáció keretében két, egymással párhuzamosan folyó felújítási-építési folyamatot különíthetünk el. A tevékenység alapvetően a magántőke bevonásával folyik olyan formában, hogy az önkormányzati tulajdonú épületeket a magántőke segítségével újítják fel, vagy az üresen álló telkek értékesítésén keresztül az önkormányzat – akár további engedményekkel is – serkenti a magántőke beruházásait a lakásépítésbe. Emellett folyik egy önkormányzati bérlakásépítési program is a területen.

Az újpesti mintaterület

A vizsgált városnegyed Újpest központjában a Városháza és a Duna között található, határai az István út – Deák Ferenc utca – Attila utca és Árpád út. A városrész központi fekvése ellenére építészeti és társadalmi értelemben egyaránt erősen elöregedett, hanyatló terület volt. A terület megújulása az 1990-es évek második felében vett igazán lendületet. Az újpesti városrehabilitáció lényeges eleme a lépcsről-lépésre haladás, nincs kijelölt rehabilitációs akcióterület, illetve ott tevékenykedő társaság. A lakások jelentős része önkormányzati tulajdonban maradt, ami nagyban segíti a folyamat előrehaladását. A telkeket lépcsről-lépésre szabadítja fel az önkormányzat, ezeken magánépíttetők magas színvonalú, 15–20 lakásból álló, egyedi tervezésű házakat építenek (4. kép). Az újpesti felújítási program másik lényeges eleme a szociális bérlakásépítés összekapcsolása a városrehabilitációval. Ennek köszönhetően a bérlakás szektoron belül beindulhat egy egészséges mobilitás, ami azt eredményezi, hogy a te-

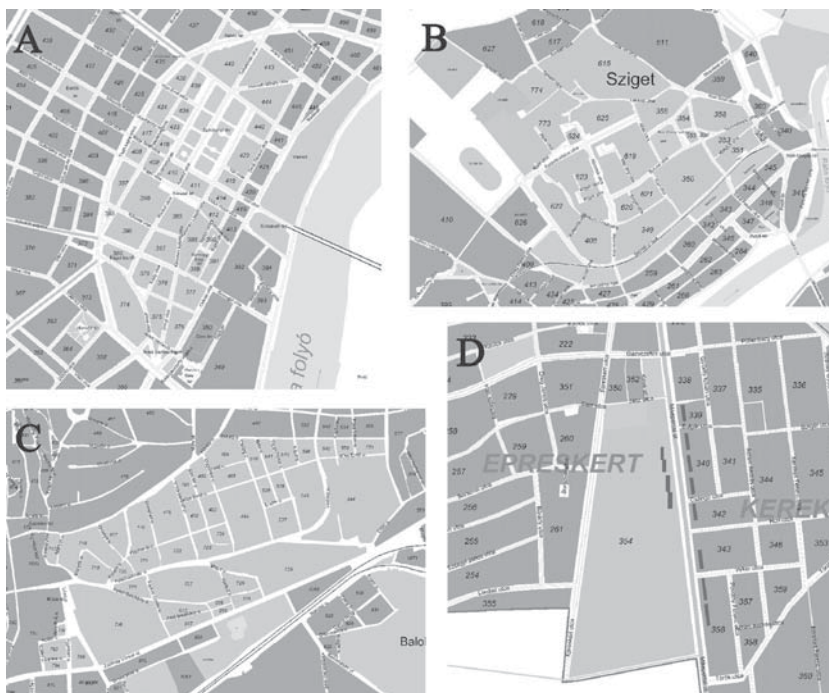


4. kép Új társasház kis üzletekkel Újpest-Városházpontonban (Szent István tér)

terület épületállománya felszabadulhat, s helyükön új, magas színvonalú lakások épülhetnek. A helyi lakosságnak pedig nem kell szükségszerűen elhagyni a területet, bérként és (új) tulajdonosként egyaránt lehetőségük van a helyben maradásra.

A győri mintaterület

A mintaterület Győr-Sziget városrészben található (1. ábra). Sziget a belvárostól É-ra, a Holt-Rábca, a Mosoni-Duna és a Rába torkolati szakasza között fekszik. Korábban önálló település volt, 1905-ben csatolták a megyeszékhelyhez. A mintaterületen a múlt és a jelen ötvöződik, hiszen a több száz éves utcácskák és 18. századi építészeti emlékek mellett a II. világháború után felépült lakótelepet és a közel-múltban épült modern társasházakat egyaránt találunk. A lakónegyed a korábbi rendezési tervekben – egy új lakótelep tervezett felépítése miatt – bontásra ítélt területként szerepelt. Az elrendelt építési tilalom a 1980-as évek elejéig élt, s ez a városrész fejlődését gyakorlatilag lehetetlenné tette. A terület későbbi fejlődését meghatározta a termálfürdő megépítése, s az építési tilalom feloldása után az évtized második felében a lakáspiac újra felfedezte a városnegyedét. Ennek köszönhetően az 1990-es évek elejétől folyamatosan futott fel a spontán rehabilitáció (5. kép). A további fejlődést nagyban elősegítheti a terület fürdőváros-fejlesztési koncepciója, amely a rendezési tervben már szerepel, s jelenleg folynak az ezzel kapcsolatos tárgyalások és terület-felmérések. A több helyen még leromlott állapotú lakóépületek ellenére a városrész-



1. ábra Mintaterületek a vidéki nagyvárosokban. – A = Szeged; B = Győr; C = Pécs; D = Debrecen



5. kép Új építésű társasház Győr-Sziget városrészben (Radnóti M. u.)



nek sajátos, kellemes hangulata van, s a pozitív tendenciáknak köszönhetően egy társadalmi felértékelődési folyamat vette kezdetét a lakónegyedben.

A győri mintaterület a Bercsényi liget – Híd utca – Kiss E. utca – Szarvas utca – Kereszt utca – Alpár utca által határolt terület, ahol a rendszerváltozás után spontán rehabilitáció indult meg. Ebben a folyamatban a fő szerepet a lakosság építési-felújítási tevékenysége és a magántársaságok (ingatlanfejlesztők, építőcégek) beruházásai játsszák, így alapvetően különbözik a belváros 1980-as években központi irányítással és finanszírozással megvalósult rehabilitációjától. A spontán rehabilitáció keretében egyrészt tanúi lehetünk a családi és kisebb társasházak önerőből történő felújításának, másrészt az elmúlt években több új társasház épült fel a mintaterület központi és peremi részén. Felméréseinket a központi fekvésű Sziget és Kiss utcákban, illetve a periférián található Kereszt és Temető utcák újonnan épült társasházaiban végeztük.

A pécsi mintaterület

Pécsi mintaterületünk a belvároshoz keletről csatlakozó városrész (Budai város), amely a 18. században még az iparosítás (malomipar és sörfőzés) fontos helyszíne volt, később a marha és búzakereskedelem központjává vált a városban. Legdinamikusabban az 1900-as évek első harmadában fejlődött, ami a lakás- és épületállomány összetételében ma is érezteti hatását. Pécs város rehabilitációs stratégiájában a belváros felújítása prio-



6. kép Új sorházak a pécsi mintaterületen (Felső Balokány u.)



ritást élvez, azonban a területi egyensúly biztosítása érdekében az önkormányzat támogatja a K-i városrészekben – köztük a Budai városban – megvalósuló beruházásokat. Ezek között csomópont-átalakítások, a kereskedelmi funkció megerősítése és természetesen a lakás- és épületállomány megújítása szerepelnek. Nem titkolt cél, hogy a terület turisztikai pozícióját erősítsék, bevezetve ezáltal a keleti irányból érkező turistaforgalmat a belvárosba, egyúttal tovább bővítve a város vonzerejét.

A mintaterület maga hagyományos beépítésű lakónegyed, ahol egyaránt megtalálható a szoros beépítettség mellett a kertes, családi házas építkezés, nyomokban archaikus jelleggel, illetve a belvároshoz közelebb fekvő részen többszintes társasházakkal, valamint lakótelepi épületekkel is találkozhatunk. Határoló utcái az Alsó-havi utca (Ágoston tér) – Lánc utca – Búza tér – Koller utca – Zsolnay út – Diósi utca – Újvilág utca – Hársfa utca. Kérdőívezést túlnyomórészt az Egyetem utca, a Felső Balokány és Alsó Balokány, illetve a Farkas István utca felújított és új építésű épületeiben végeztünk (6. kép).

A szegedi mintaterület

A szegedi mintaterület a Tisza Lajos körút-Aradi Vértanúk tere-Oskola utca-Deák Ferenc utca-Arany János utca által határolt rehabilitációs terület a történelmi belvárosban. A tradicionális, sűrű beépítésű, eklektikus képet hordozó városrészben az épületek többsége a 19. század utolsó harmadában (nagyobb részt az 1879–1883 közötti újjáépítés keretében) és részben a 20. század első évtizedeiben épült fel. Kérdőíves felméréseinket a Klauzál tér és a Kárász utca, valamint az Oskola utca, Takaréktár utca, Tisza Lajos körút-Gogol utca sarok, Oroszlán utca rehabilitáció által érintett lakóépületeinek magántulajdonú lakásaiban végeztük.

A történelmi belváros nagymértékű és látványos átépítése Szegeden 1998-tól 2003-ig tartott, s kiindulópontja volt egy hosszabb távú felújítási programnak. Ennek keretében 2000-ben elkészült Szeged történelmi belvárosának részletes szabályozási terve, illetve ugyanebben az évben az önkormányzat rendeletet alkotott a helyi építészeti örökség védelméről. Ugyancsak 2000-ben kezdődött meg a Kárász utca, Klauzál tér közterületének teljes rehabilitációja, aminek köszönhetően a városrész visszakapta eredeti funkcióját és tartalmát (7. kép). A rehabilitációt segíti, hogy az önkormányzat – Ferencvároshoz és Józsefvároshoz hasonlóan – nem idegenítette el a belvárosi ingatlanokat, így a felújítási tevékenység könnyebben kivitelezhető. Ennek során a történelmi belvárosban az önkormányzati bérlakásállományt is felújítják, s a komfort-nélküli (kényszer) kislakásokat magasabb színvonalú, az igényeknek jobban megfelelő, korszerű, nagyobb méretű lakásokká alakítják át. Ez a folyamat természetesen a bérlőstruktúra átalakulását is magával hozza. A rekonstrukcióval egy időben néhány belvárosi tömb feltárása is elkészült, illetve a belváros még fel nem tárt tömbjeire, tereire pályázatokat, koncepcióterveket készített az önkormányzat. A rehabilitációnak köszönhetően a műemlékvédelmi hivatal és az önkormányzat közös kezdeményezésére Szeged történelmi belvárosa 2004. augusztusától ideiglenes jellegű műemléki jelentőségű területjelölést kapott.



7. kép Felújított lakóépület Szeged belvárosában (Klauzál tér)

A debreceni mintaterület

A debreceni mintaterület a belvárostól mintegy 2 km-re D-re fekszik, s Eperkert lakótelep néven ismert. A mintaterület eltér a többi vidéki nagyvárosi területtől, kiválasztását azonban több szempont is indokolta. Egyrészt a terület részt vett Debrecen város önkormányzatának lakótelep-rehabilitációs programjában, másrészt a bérlet- és fejlesztési programnak is részét képezte. A mintaterület a 47. sz. főút és a volt szovjet laktanya repülőterének megközelítő útja között fekszik. A három-, négy- és ötszintes lakóépületek 1950 és 1983 között épültek téglából, blokkos és paneles szerkezettel. A lakótelep korábban a szomszédos laktanya tisztjeinek és katonáinak szálláshelye volt, s a rendszerváltozás után az önkormányzat felújította a kezelésébe került hasznosítható lakásokat és azóta bérletként üzemelteti azokat.

Felmérésünk helyszínénél közvetlenül a lakótelep mellett, az elmúlt 4 évben magánberuházás keretében felépült társasházi tömböt választottuk, ami gyakorlatilag egybeépült a lakóteleppel, de tőle építészeti megjelenésében, a lakások minőségében és lakáspiaci helyzetében is alapvetően különbözik (8. kép). A tömb megépülése volt az első jele a terület kezdődő felértékelődésének, s a szomszédos lakótelep-rehabilitációval együtt meghatározó szerepet játszhat a lakónegyed további fejlődésében.

A mintaterület fejlesztése megelőzte a belváros rehabilitációs programjának kidolgozását, ilyen szempontból az önkormányzat első jelentősebb felújítási próbálkozásaként értékelhető. Debrecenben az 1980-as évek elején fejeződtek be a nagy épület-



8. kép Új társasházak Debrecenben az Epreskert lakótelep mellett (Epreskert u.)

és homlokzatfelújítások, ami után az 1990-es évek közepéig jelentős munkálatok nem történtek. 1994-ben alakult meg az önkormányzat többségi tulajdonában lévő Cívus Ház Rt., amely a mai napig irányítja és koordinálja a rehabilitáció folyamatát. Megalakulásától kezdve a társaság folyamatosan végezte a belvárosi lakóépületek felújítását (pl. Piac utca, Bajcsy-Zsilinszky utca). Maga az átfogó rehabilitációs program Debrecenben 2000-ben indult tanulmánytervek készítésével, majd a konkrét lépések 2001-ben indultak a belvárosi ingatlanállomány áttekintésével, a rendezési és beépítési tervek kidolgozásával. A felújítás középpontjában a Kiskörút mentén kisajátítással kialakított tömbök és a lakásállomány rehabilitációja áll, amelynek zászlóshajó projektjei a Gambrinus köz rehabilitációja, a Széchenyi u. 32–34. és az Arany J. utca 37. alatti lakó- és irodaház felépítése, valamint a Révész téren az új igazságügyi szolgáltató központ kialakítása.

A statisztikai adatbázis elemzése

Lakáshelyzet a mintaterületeken

A lakások szobaszám szerinti megoszlását tekintve a fővárosi mintaterületeken – Újpest kivételével – az országoshoz hasonló viszonyokat találunk, azaz *a kétszobás lakások aránya a legmagasabb* a lakásállományon belül (2. táblázat). Az egy-szobás lakások aránya a fővárosi mintaterületek esetében jelentősen meghaladja az



2. táblázat A lakások száma és a lakások aránya szobaszám, alapterület és komfortfokozat szerint

Mintaterület	Lakások száma	Szobaszám		Alapterület		Komfortfokozat	
		1 szobás	4-x szobás	40 m ² -nél kisebb	80 m ² -nél nagyobb	Összkomfortos	Félkomfortos-, komfortos-, szükséglakás
Ferencváros	1832	30,8	8,6	23,6	13,9	53,4	13,3
Józsefváros	1809	38,8	4,6	31,6	16,0	14,7	19,2
Kőbánya	1690	40,0	6,6	34,6	12,2	37,9	15,6
Újpest	1765	48,6	6,4	43,0	10,8	32,7	18,7
Győr	1422	35,3	5,3	27,8	9,9	61,9	9,5
Pécs	2360	11,2	7,5	15,8	13,6	66,3	8,5
Szeged	1157	4,7	19,2	3,4	20,8	78,2	6,6
Debrecen	366	17,5	9,6	21,9	2,5	99,5	0,5

országos átlagot (30,8–48,6%), s különösen Újpesten magas ez az arány. A lakások alapterületét vizsgálva megállapíthatjuk, hogy Ferencváros kivételével a budapesti mintaterületek kitűnnek a kisebb alapterületű lakások arányával. Újpesten például a 29 m²-nél kisebb alapterületű lakások aránya 20,9%, a 40 m²-nél kisebb lakások aránya pedig 43,0%.

A lakások szobaszám szerinti összetételét tekintve a vidéki nagyvárosokban kedvezőbb a helyzet a fővárosinál, bár a győri mintaterületen az egyszobás lakások nagyobb arányban vannak jelen (35,3%). Pécsen és Debrecenben a kétszobás lakások aránya meghaladja az 50%-ot (57,4%, illetve 55,5%). A 3- és 4-szobás lakások aránya egyedül Szeged közelíti meg az országos viszonyokat (45,7%), a többi mintaterületen lényegesen alacsonyabb arányban találunk ilyen lakásokat. A 4 vagy ennél több szobával rendelkező lakások aránya a szegedi mintaterület kivételével mindenhol 10% alatt marad. Az átlagos alapterületet összehasonlítva megállapíthatjuk, hogy a vidéki nagyvárosok – Győr kivételével – kedvezőbb értékekkel rendelkeznek, mint a fővárosi mintaterületek. Ugyanakkor az egyes mintaterületek között jelentős eltéréseket fedezhetünk fel. Debrecenben, Pécsen és Győrben a lakások legnagyobb arányban az 50–59 m²-es kategóriába esnek, a vidéki nagyvárosok között legkedvezőbb alapterületi viszonyokat pedig Szegeden találjuk. A 80 m²-nél nagyobb lakások Szegeden a fővárosi és vidéki mintaterületekhez hasonlítva is kiemelt szerepet játszanak, hiszen minden ötödik lakás sorolható ebbe a csoportba.

Az összkomfortos és komfortos lakások együttes aránya a fővárosi mintaterületeken jelentős eltéréseket nem mutat: mindenhol valamelyest meghaladja a 80%-ot. Ugyanakkor ezen belül az összkomfortos lakások arányában már nagy különbségek fedezhetők fel, mivel Józsefvárosban például a 15%-ot sem éri el, ugyanakkor Ferencvárosban meghaladja a lakásállomány felét. A mintaterületek közül Ferencvárosban található a legjobb minőségű lakásállomány: kiemelkedő arányt képviselnek az 50–80 m²-es, két- vagy háromszobás összkomfortos lakások. Kedvező az összetétel a kőbányai mintaterületen is, ahol az 50–60 m²-es kétszobás, összkomfortos lakások, és a 30–40 m²-es és 60–80 m²-es komfortos lakások aránya érdemel említést. Újpesten és Józsefvárosban elsősorban 30–50 m²-es, egy- vagy kétszobás komfortos lakásokkal találkozhatunk.



A vidéki nagyvárosokban a budapestinél kedvezőbb a lakások komfort szerinti összetétele. Mutatja ezt az is, hogy míg a komfort nélküli és szükségülakások aránya a fővárosi területeken 13–18% között alakul, ez a vidéki nagyvárosokban egyik mintaterületen sem éri el a 10%-ot, illetve az összkomfortos és komfortos lakások aránya mindegyik városban meghaladja a 90%-ot. Ez többek között arra vezethető vissza, hogy a vidéki területeken központi fűtésű lakótelepi lakások is előfordulnak, másrészt a nagyvárosokat a fűtőkorszerűsítés (egyedi központi fűtés kialakítása) korábban elérte. Debrecenben, Pécsen és Győrben az 50–60 m²-es, kétszobás összkomfortos lakások határozzák meg a lakásállományt. Szegeden is a kétszobás, összkomfortos lakások a meghatározók, 60–70 m²-es átlagos alapterülettel.

A lakások építési évét megvizsgálva a mintaterületeken az országos viszonyokat tükröző állapotot találunk, vagyis a fővárosi mintaterületek lakásállománya sokkal öregebb, mint a vidéki nagyvárosi területeké (3. táblázat). A fővárosban különösen kedvezőtlen a lakások kor szerinti összetétele a Józsefvárosban, ahol a lakásállomány 86%-a 1920 előtt épült. Ennél valamivel kedvezőbb a helyzet Újpesten és Kőbányán, a legfiatalabb lakásállományt pedig Ferencvárosban találjuk. A rehabilitáció ezen a területen jelentős bontásokkal és új építéssel járt, aminek következtében a lakásállomány kor szerinti összetétele jelentősen javult, s a rendszerváltozás után felépült lakások aránya 2001-ben elérte a 44%-ot. A változásoknak köszönhetően Ferencváros lakásállományának kor szerinti összetétele kétarcúvá vált: megközelítő arányban vannak jelen a II. világháború előtt és a rendszerváltozás után épült lakások. Ismerve a korábbi szocialista politikai akarat lakásépítésre gyakorolt hatásait, a vidéki nagyvárosokban az 1960-as és 1970-es években felfutott a lakásépítés. Ennek köszönhetően Pécsen és Győrben a vizsgált lakásállomány nagyobb része az 1960-as években, Debrecenben és Szegeden pedig az 1970-es években épült fel.

3. táblázat A lakások aránya építési idő, tulajdoni jelleg és egyéb mutatók szerint

Mintaterület	Építési idő		Tulajdoni jelleg		Egyéb mutatók	
	1919-előtt épült	1990–2001 között épült	Tulajdonosi (hasznélvező)	Önkormányzati	Laksűrűség	Túlszűfolt lakások
Ferencváros	38,3	44,7	75,0	14,2	206,0	5,1
Józsefváros	86,2	2,7	57,2	33,2	222,2	10,7
Kőbánya	58,6	0,1	73,7	18,0	226,6	11,1
Újpest	46,3	19,2	70,0	24,5	214,3	11,0
Győr	17,7	7,1	67,6	23,8	219,1	9,1
Pécs	11,5	3,2	84,4	6,7	224,6	3,2
Szeged	5,0	13,9	90,4	2,2	255,1	2,0
Debrecen	0,0	0,0	6,6	42,3	317,8	9,9

A lakások tulajdonjelleg szerinti megoszlása rendkívül változatos képet mutat. Pécs és Szeged kivételével az országos átlagot meghaladja az önkormányzati bér-lakások aránya a mintaterületeken, ezen belül azonban nagyon eltérő viszonyokat találunk. A fővárosi mintaterületek közül Józsefvárosban minden harmadik, Újpesten pedig minden negyedik lakás tulajdonosa a helyi önkormányzat. A fővárosi mintate-



rületek közül 75%-kal Ferencvárosban a legmagasabb a tulajdonos által lakott lakások aránya, illetve a többi mintaterülethez viszonyítva viszonylag magas a magántulajdonú bérlakások aránya is (7,7%). Ez is alátámasztja azon megállapításunkat, hogy a Ferencvárosban a rehabilitáció követő a dzsentrifikáció során sokan ingatlan-beruházásként bérbeadási céllal vettek lakást, vagy fiatal gyermekeik tanulását, családalapítását támogatják ilyen formában.

A pécsi és szegedi mintaterület tulajdonosi szerkezete közelíti meg legjobban az országos megoszlást. Győrben a lakások közel negyede önkormányzati tulajdonban van, s elég magas a bérelt magánlakások aránya is (23,8% és 7,4%). A debreceni mintaterület lakástulajdonosi szerkezete a lakónegyed korábbi fejlődésére vezethető vissza. A lakótelep a volt laktanya közvetlen tözsomszedságában fekszik, s korábban a katonatisztek szolgálati lakásaiként funkcionált. A tulajdonszerkezetre ez máig erősen rányomja bélyegét, hiszen a lakások fele ma is szolgálati lakásként van regisztrálva. A lakások másik fele önkormányzati bérlakás, a magántulajdonban lévő lakások aránya 6,6%, s mindössze 3 magántulajdonú bérlakást találunk. Az önkormányzati tulajdonú lakásokról általában elmondhatjuk, hogy *átlagos komfortfokozatuk alacsonyabb és alapterületük is kisebb*, mint a magántulajdonú lakásoké (nagyobb arányban vannak a félkomfortos és komfort nélküli 40 m²-nél kisebb lakások).

A laksűrűségi mutatók a debreceni lakótelep kivételével kedvezőbbek az országos mutatónál (267). Az országos tendencia a mintaterületek esetében is visszatükröződik, azaz *a fővárosban általában alacsonyabb laksűrűségi értékekkel találkozunk*, mint a vidéki települések esetében. Legkedvezőbb mutatóval a ferencvárosi mintaterület rendelkezik (206), de a többi budapesti terület értéke is jóval a fővárosi átlag alatt van. Győr és Pécs laksűrűsége a fővárosi területek értékeihez közelít, Szegedé és Debrecené azonban már messze elmarad ezek mögött (255 és 318).

A 2001. évi népszámlálás adatai szerint hazánkban a lakások 5,4%-a volt túlszűfolt³. A budapesti mintaterületeken Ferencváros kivételével *meghaladja a zsűfolt lakások aránya az országos átlagot*. 11% körűli értékek jellemzőek ezeken a területeken, míg Ferencvárosban – köszönhetően a rehabilitáció során kialakult kedvezőbb mutatóknak – ez az érték 5,1%. A vidéki nagyvárosi területek közül Debrecenben és Győrben a túlszűfolt lakások aránya meghaladja a 9%-ot, míg Pécsen és Szeged az országos átlagnál kedvezőbben alakul a mutató (3,2% és 2,0%).

A mintaterületek demográfiai helyzetének áttekintése

A lakónépesség nem szerinti megoszlást tekintve mindegyik mintaterületen többségben vannak a nők, ez az egyes lakónegyedekben 8–10%-os nőtöbbséget jelent

³ Azokat a lakásokat tekintettük túlszűfoltnak, ahol a lakók száma meghaladta a szobák számának kétszeresét.



(4. táblázat). Egyedül Debrecenben magasabb a férfiak aránya az eltartott fiúgyermek nagy száma miatt.

4. táblázat A mintaterületek néhány demográfiai mutatója (%)

Minta-terület	Nők	0–14 évesek	60 év felettiek	Felsőfokú végzettségűek	Foglalkoztatottak	Munkanélküliek	Szolgáltatásban dolgozók	Egyszemélyes háztartások	Csonka családok
Ferencváros	55,6	15,9	17,7	25,9	43,8	2,5	81,1	43,6	21,8
Józsefváros	54,9	13,8	21,4	14,3	38,9	4,6	80,4	39,9	25,0
Kőbánya	54,6	15,1	22,8	11,9	39,4	3,0	76,8	39,3	26,0
Újpest	54,5	15,4	19,1	15,3	43,1	3,8	74,4	39,8	22,7
Győr	54,4	15,4	28,0	10,9	35,0	3,9	58,7	40,1	17,9
Pécs	55,5	12,5	27,8	15,2	36,1	2,7	75,6	36,9	17,7
Szeged	54,0	15,7	14,9	16,1	42,0	3,7	70,5	34,4	21,4
Debrecen	53,0	36,4	0,8	10,3	39,7	5,4	87,2	8,4	19,6

A kor szerinti összetételben már jelentősebb különbségek fedezhetők fel az egyes mintaterületek között. A budapesti mintaterületeken a gyermekkorúak aránya az országos átlag (16,6%) alatt marad. Újpesten és Ferencvárosban az előregedés kevésbé előrehaladott, hiszen az időskorúak aránya nem éri el az országos átlagot (20,4%). Ez elsősorban azzal magyarázható, hogy ezeken a mintaterületeken *a rehabilitáció során az elmúlt években népességcsere zajlott le és a beköltözők között magasabb arányban voltak jelen a fiatalabb generáció képviselői*. Kőbányán és Józsefvárosban ez a folyamat még nem indult meg, amit mutatnak a kedvezőtlenebb arányszámok is: az időskorúak aránya 22,8%, illetve 21,4%. A 15–59 éves korcsoportok arányát tekintve számottevő különbségeket nem fedezünk fel a mintaterületek között: arányuk 62–67% között alakul. Egyedül Ferencvárosban regisztrálhatjuk a fiatal aktív népesség valamivel magasabb arányát a 40–59 éves korosztályhoz viszonyítva.

A vidéki nagyvárosok közül Győrben és különösen Pécsen a gyermekkorúak aránya elmarad az országos átlagtól, az öregkorúak aránya viszont jelentősen meghaladja azt. Ezen a két területen tehát idősebb népesség van jelen, ami együtt jár azal, hogy a 15–59 éves korcsoport aránya is elmarad az országos átlagértéktől. Szegeden a győri mintaterülethez hasonló a gyermekkorúak aránya, az öregkorúak aránya azonban lényegesen alacsonyabb (14,9%), így Pécshez és Győrhöz viszonyítva az aktív korú népesség magasabb arányával kedvezőbb korösszetétel jellemző. Debrecen kor szerinti összetételét alapvetően meghatározza a lakótelepekre általában jellemző demográfiai összetétel. Ezt jelentősen felerősítette a felújítás utáni lakosságcsere, amelynek során sok fiatal kisgyermekes család költözhetett be a lakónegyedbe. Ezzel magyarázható a 0–14 éves és a 15–39 éves korosztályok kiugróan magas aránya, valamint az, hogy az időskorúak gyakorlatilag hiányoznak a lakótelepről.

Az iskolai végzettség mutatóit tekintve a fővárosi mintaterületek közül kiemelkedően magas a felsőfokú végzettségűek aránya Ferencvárosban (25,9%), amivel



messze megelőzi az összes területet. Emellett a 8 általánosnál alacsonyabb végzettségűek kis aránya jellemző (3,6%) Ennek hátterében a dzsentifikációs folyamat áll, hiszen Ferencvárosban a rehabilitáció során népességcsere ment végbe, illetve *a rendszerváltozás után nagy számban költöztek be magasan képzett fiatalok a területre.* Legkedvezőtlenebb helyzetben iskolai végzettség tekintetében a kőbányai mintaterület népessége van: nem is a legalacsonyabb végzettségűek aránya miatt kedvezőtlen a pozíciója, sokkal inkább a felsőfokú végzettségűek alacsony aránya miatt (11,9%).

A vidéki nagyvárosok közül meglepő Győr rendkívül kedvezőtlen végzettségi mutatója (a 8 általánosnál alacsonyabb végzettségűek aránya 8,3%, a felsőfokú végzettségűeké 10,9%). Ez feltehetőleg azzal függ össze, hogy a mintaterület korábban a város kevésbé kedvelt területei közé tartozott és csak a közelmúltban indult meg a magasabb státusú rétegek beköltözése. Legkedvezőbb végzettségi mutatókkal a szegedi terület rendelkezik, az összes mintaterület közül itt a legalacsonyabb a 8 általánosnál kevesebbet végzettek aránya (4,3%) és legmagasabb a főiskolai és egyetemi végzettségűek aránya (16,1%). A debreceni mintaterületen túlnyomórészt általános iskolai és középfokú végzettséggel rendelkező népesség él, aminek következtében az országos átlagot nem éri el a felsőfokú végzettségűek aránya.

A foglalkoztatottsági mutatók a fővárosi mintaterületek közül Újpesten és Ferencvárosban kedvezőbbek: a foglalkoztatottak aránya 43,1%, illetve 43,8%. Józsefvárosban és Kőbányán ennél valamivel alacsonyabb értékeket regisztrált a népszámlálás. A nemzetgazdasági ágak közül *mindegyik fővárosi területen a szolgáltatás a főszerep.* Az összevont foglalkozási főcsoportok közül Ferencváros kitűnik a vezető, értelmiségi főcsoportokhoz tartozók nagyon magas arányával (43,3%). Újpesten, Józsefvárosban és Kőbányán a foglalkozási főcsoportok közötti megoszlás hasonló: az ipari, építőipari dolgozók aránya 20% körül alakul, minden negyedik lakos egyéb szellemi foglalkozású. A legkedvezőtlenebb foglalkozási összetétellel a kőbányai mintaterület rendelkezik.

A vidéki nagyvárosok közül a szegedi mintaterületen a legkedvezőbb a foglalkoztatottsági mutató (42,0%). Debrecenben alig marad el ettől a foglalkoztatottak aránya, Pécsen és Győrben viszont alacsony értékek jellemzők (36,1, illetve 35,0%). A gazdasági ágak közül *a vidéki nagyvárosokban is a szolgáltatás a meghatározó,* viszont Szegeden és különösen Győrben a többi mintaterülethez viszonyítva magas az iparban foglalkoztatottak aránya (28,6% és 39,9%).

Különbségként jelentkezik azonban, hogy míg Győrben az ipari foglalkoztatottak aránya a meghatározó, Szegeden a vezető, értelmiségiek vannak a legnagyobb arányban (29,8%). A debreceni foglalkoztatottak megoszlása sajátos: a dolgozók 45,7%-a egyéb kategóriába esik, ami elsősorban beosztott alkalmazottakat, kereskedelmi alkalmazottakat, irodai dolgozókat, betanított munkásokat és egyéni vállalkozókat jelenti.

A nem foglalkoztatottak aránya a mintaterületeken 56–65% között van, ezen belül a munkanélküliek aránya mind a fővárosban, mind a vidéki mintaterületeken az országos átlagnál kedvezőbb értékeket mutat.



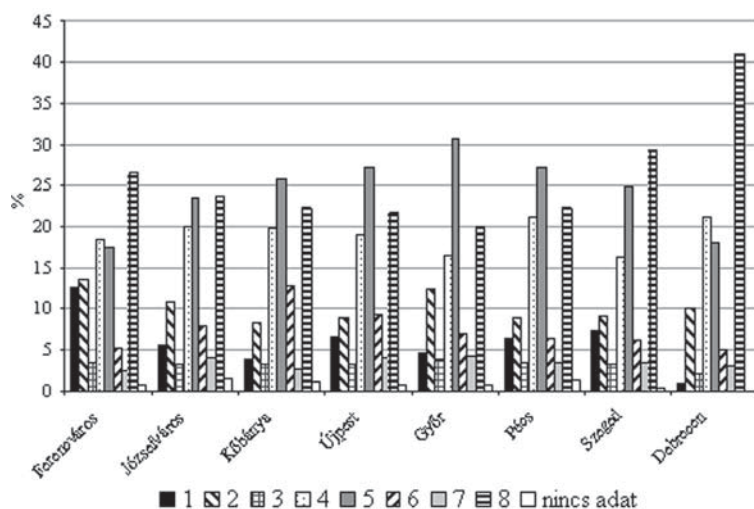
A fővárosi mintaterületeken a háztartások szerinti összetétel nagyon hasonló, jelentős eltéréseket nem tapasztalunk. Az összetételre jellemző, hogy *magas az egyszemélyes háztartások aránya*. Újpesten, Kőbányán és Józsefvárosban megközelíti a 40%-ot, Ferencvárosban meg is haladja azt. Az egyszemélyes háztartásokhoz hasonló arányban fordulnak elő az egy családból álló, házaspár és élettársi kapcsolat típusú háztartások is. A több családból álló háztartások aránya mindegyik mintaterületen alacsony, 1% körüli értéket mutat. Az olyan háztartások aránya, amelyekben egy szülő neveli a gyermeket, 11–13% között van, kissé eltér azonban az alacsonyabb és magasabb státusú mintaterületeken. Újpesten és Ferencvárosban valamivel alacsonyabb, Kőbányán és Józsefvárosban magasabbak az értékek. Hasonlót állapíthatunk meg a csak öregkorúakból álló háztartásokról is: míg Újpesten és Ferencvárosban 19–22%-os arány jellemző, az alacsonyabb presztízsű mintaterületeken ennél 5%-kal magasabb arányszámokat találunk.

A családok összetételét vizsgálva családok többsége házastársas: a mintaterületek közül a két szélsőértéket Józsefváros és Ferencváros képviseli 56,6%-kal és 63,3%-kal. Meglepően magas arányt képviselnek a gyermektelen kapcsolatok, hiszen a fővárosi mintaterületeken családok egyharmadát gyermektelen házastársas és élettársi kapcsolatok teszik ki. Ezt alig 5–10% ponttal haladja meg a gyermekes kapcsolatok aránya, s ebben sem mutathatók ki jelentős különbségek az egyes területek között. Feltűnő *az egyszülős családok magas aránya* a fővárosi mintaterületeken a vidékiekhez képest: Újpesten és Ferencvárosban minden ötödik, Józsefvárosban és Kőbányán minden negyedik család csonka. Megemlítenéd, hogy a ferencvárosi mintaterületen a családok több, mint 40%-ában van 15 évesnél fiatalabb gyermek.

A vidéki nagyvárosi mintaterületek háztartásainak összetétele valamelyest eltér a fővárosiakétól. Az egyszemélyes háztartások aránya csak a győri területen haladja meg a 40%-ot és közelíti meg a fővárosi szintet. A többi vidéki nagyvárosban alatta marad, sőt Debrecenben 8,4%-kal rendkívül alacsony az egyszemélyes háztartások aránya. Pécsen és Győrben a csak öregkorúakból álló háztartások aránya érdemel említést, előbbiben a háztartások 30%-a, utóbbiban minden harmadik háztartás sorolható ebbe a kategóriába. A több családból álló háztartások aránya – hasonlóan a fővárosi mintaterületekhez – a vidéki nagyvárosi mintaterületeken is 1% körüli értékeket mutat.

A vidéki nagyvárosi mintaterületeken magasabb a házaspáros családok aránya a fővárosiaknál. Pécsen és Győrben a gyermektelen házaspáros és élettársi kapcsolatok aránya 44%, ugyanakkor a szegedi mintaterületen a családok közel fele, Debrecenben pedig közel kétharmada gyermeket. *A csonka családok aránya a vidéki nagyvárosi területeken nem éri el a fővárosi szintet*, 17–22% között alakul az egyszülős családok aránya. A debreceni területen a családok közel háromnegyedében van 15 évesnél fiatalabb gyermek.

Az egyes mintaterületek társadalmi rétegek szerinti megoszlásában néhány különbségre figyelhetünk fel. Összességében a vizsgált területeken az *alsó-középosztály*-hoz tartozó szakalkalmazottak, kislefoglalkoztatottak, termelésirányítók és szakmunkások alkotják a meghatározó rétegeket (2. ábra). A fővárosi mintaterületek közül Fe-



2. ábra A mintaterületek népességének társadalmi rétegek szerinti megoszlása. – 1 = felső és középvezetők, nagy- és középvállalkozók, magasan képzett értelmiségiek, magas beosztású hivatalnokok; 2 = alsó vezetők, értelmiségiek, beosztott hivatalnokok; 3 = magasan képzett technikusok, munkairányítók; 4 = egyéb technikai, irodai, szakképzett kereskedelmi, szolgáltatási foglalkozásúak; 5 = kisfoglalkoztatottak, önálló vállalkozók, termelésirányítók, szak- és betanított munkások; 6 = egyszerű – szakképzetlen – munkát végzők, egyszerű ipari, irodai, kereskedelmi, szolgáltatási, mezőgazdasági foglalkozásúak; 7 = tartós munkanélküliek, nem tanuló fiatalok, akik még sohasem dolgoztak; 8 = inaktívak, tanulók, gyermekek, nyugdíjasok, egyéb eltartottak

rencvárosban a többi területhez viszonyítva magasabb arányban vannak a vezető beosztásúak, hivatalnokok, nagy- és középvállalkozók, ami egyértelműen alátámasztja a közelmúltban lejátszódott dzsentifikációs folyamatot. Újpesten és Kőbányán a mintaterületek átlagához képest a kisfoglalkoztatottak, szak- és betanított munkások, közvetlen termelésirányítók, önálló vállalkozók aránya magasabb, illetve Kőbányán nagy számban találkozunk egyszerű, szakképzetlen munkát végző ipari dolgozókkal, illetve alacsonyabb képzettséget igénylő irodai, kereskedelmi, szolgáltatási foglalkozásúakkal. A vidéki nagyvárosi területek közül Debrecenben átlag feletti a szakképzett irodai, kereskedelmi és szolgáltatási dolgozók aránya, illetve a többi területhez viszonyítva sokkal kevesebb felső- és középvezető, magasan képzett értelmiségi van. A pécsi és győri mintaterületeken a kőbányaihoz és újpestihez hasonlóan az alsó-középosztályhoz tartozó rétegek magasabb aránya jellemző.

A mintaterületekre történő beköltözések időbeli és térbeli trendjei

A beköltözések (és elköltözések) számának, vagyis a lakónépesség fluktuációjának vizsgálatával több lakáspolitikai folyamatra is következtethetünk. A lakosság fluk-



tuációja közvetve kihat a lakásmobilitásra, emellett következtethetünk az adott lakónegyed lakáspiaci helyzetének és presztízsének változásaira is.

A beköltözések száma a II. világháború után a fővárosi mintaterületeken nagyon hasonlóan alakult. Az 1980-as évekig a beköltözések számának lassú emelkedését figyelhettük meg. *Az 1980-as években nagyobb lendületet vett a területekre történő beköltözés, majd a tendencia tovább erősödött a rendszerváltozás után.* A kerületek központi fekvésű, mai rehabilitációs területeit tehát a lakosság már az 1980-as években felfedezte, a rendszerváltozás utáni társadalmi-gazdasági változások és a felújítási tevékenység pedig felgyorsították a költözési folyamatokat. Hasonló következtetésekre juthatunk a vidéki nagyvárosi mintaterületek esetében is annyi különbséggel, hogy az itt található lakásállomány fiatalabb, a beköltözések számát tehát a lakásállomány bővülése sokkal jobban befolyásolta (pl. Pécs esetében az 1960-as években felépült lakások nagy száma). *A vidéki városokban is kifejezett a beköltözések számának rendszerváltozás utáni hirtelen megemelkedése*⁴.

Amennyiben figyelembe vesszük a lakásállomány bővülésének mutatóit is és a lakónépesség változásait tovább finomítva megpróbáljuk kiszűrni azokat, akik nem a lakásépítéseknek köszönhetően kerültek a mintaterületekre, óvatos következtetéseket vonhatunk le a lakásmobilitás alakulására. A fővárosi mintaterületeken – a vidéki területekhez is viszonyítva – a II. világháború után magasabb volt a népesség fluktuációja. Józsefvárosban már az 1960-as években, Újpesten és Kőbányán az 1970-es években megindult ez a folyamat. Ismerve a kerületek fejlődését, ez az alacsonyabb státusú rétegek beáramlását jelenthette, ami az 1980-as években is folytatódott. Ferencvárosban is hasonló folyamatok játszódtak le, az adatok tanúsága szerint azonban az 1980-as években a folyamat felgyorsult. Ez már alapvetően az évtized közepén megindult rehabilitációnak tudható be, ami egyúttal jelentős népességcserével is járt. Szembetűnő *a beköltözések számának ugrásszerű növekedése a rendszerváltozás után, ami a lakásmobilitás felgyorsulására utal ezeken a területeken.*

A vidéki nagyvárosi mintaterületeken csak az 1980-as években indultak meg a fent elemzett folyamatok. Egyedül Győrben tapasztalhattunk jelentős beköltözést már az előző évtizedben is. A vidéki nagyvárosokban a beköltözés és a fluktuáció az 1980-as évtizedben – a fővárosi területektől eltérően – jelentősebb átmeneti időszak nélkül indult meg, s az 1990-es években nagyobb volumennel tovább folytatódott. A fővárosi mintaterületek esetében felvázolt tendenciák tehát itt is egyértelműen kimutathatók az 1980-as években, majd később a rendszerváltozás utáni időszakban.

A költözési és lakásszámadatok arra utalnak, hogy *az 1980-as évek második felétől lassú, pozitív változás jelentkezett a lakásmobilitásban, ami a rendszerváltozás utáni évtizedben vált szembetűnővé és sokkal kifejezettebbé.* Fenti állításunkat a beköltözések számának rendszerváltozás utáni alakulása is alátámasztja. A beköltözések

⁴ A debreceni lakótelep fejlődéstörténetének köszönhetően kivételt képez, mivel a rendszerváltozás után a lakosság gyakorlatilag teljesen kicserélődött, s új népesség költözött a felújított lakásokba.

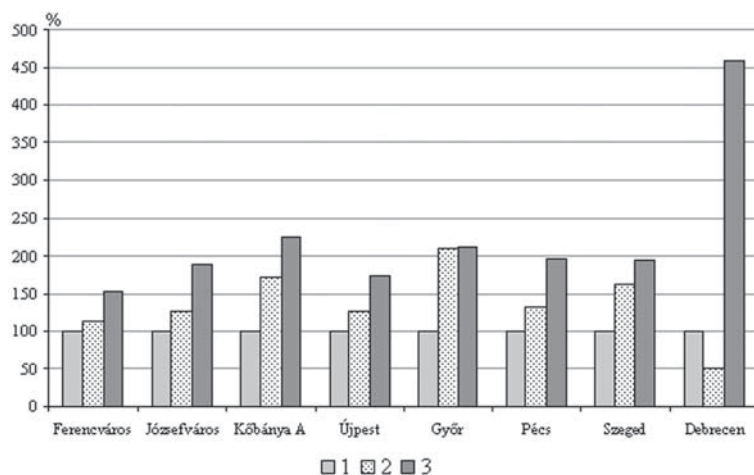


számát négyévenkénti bontásban ábrázoló diagram szerint 1990 és 2000 között az előző időszakhoz képest mindig emelkedett a beköltözések száma, s Győr kivételével a mintaterületeken 1998 után a beköltözés (egyúttal a népesség fluktuációja és a lakásmobilitás) még nagyobb lendületet vett (3. ábra). Ez alapvetően a lakáspiaci folyamatokat kedvezően befolyásoló kormányzati intézkedések időben eltolódó pozitív hatásaira vezethető vissza.

A fővárosi mintaterületeket megvizsgálva viszonylag egységes kép rajzolható meg a lakónépesség születési helyéről és előző állandó lakóhelyéről, illetve ezek segítségével költözéseinek mikéntjéről és a területre történő beköltözésről.

A fővárosi területeken a lakónépesség döntő többségének csak egy lakóhelye van, a több lakóhellyel rendelkezők aránya nem éri el az 5%-ot (5. táblázat). Az egy lakóhellyel rendelkezők többsége – Kőbányán és Újpesten a kétharmada, Ferencvárosban és Józsefvárosban közel háromnegyede – nem Budapesten született, így születéskori lakóhelye nem a főváros volt. Ennek a csoportnak a további megoszlása is nagyon hasonló: körülbelül 30% előző állandó lakóhelye megegyezett születéskori lakóhelyével, s onnan költözött jelenlegi lakóhelyére (tehát élete során gyakorlatilag egyszer váltott lakóhelyet, ami a mintaterületre történő beköltözést jelentette); további 30% többször költözött, s ennek során már korábban beköltözött a városba és egy másik városrészről költözött jelenlegi lakóhelyére. E két részcsoportnál valamivel nagyobb arányt (40%) képviselnek azok, akik korábban ugyancsak többször költöztek, de a mintaterületre más településről költöztek be. Ők alkotják a fővárosi területeken a lakónépességben belül a legnagyobb csoportot.

A fővárosi mintaterületeken mindössze 26–35% közé tehető a Budapesten születettek aránya. Kevésbé jellemző, hogy születésük után elköltöznének a főváros-



3. ábra A beköltözések számának alakulása a rendszerváltozás után (1990–1993=100%). – 1 = 1990–1993; 2 = 1994–1997; 3 = 1998–2000





5. táblázat A népesség születéskori lakóhelye és előző állandó lakóhelye a tényleges lakóhely szerint (%)

	Ferenc- város	József- város	Kőbánya	Újpest	Győr	Pécs	Szeged	Debrecen
A	93,4	95,8	95,8	96,8	91,5	91,5	95,3	99,9
I	26,7	27,0	35,0	33,1	0,2	50,4	59,0	53,7
I/a	48,9	42,7	37,6	33,5	0,0	20,4	16,3	16,0
I/b	39,0	43,5	52,9	53,6	16,7	74,9	81,6	80,6
I/c	12,1	13,8	9,5	12,9	83,3	4,7	2,2	3,4
II	73,3	73,0	65,0	66,9	99,8	49,6	41,0	46,3
II/a	28,9	29,2	29,0	28,8	67,7	18,0	23,9	29,2
II/b	26,2	29,1	32,9	32,8	0,1	63,8	64,3	39,2
II/c	44,9	41,7	38,1	38,4	32,2	18,2	11,9	31,6
B	6,6	4,2	4,2	3,2	8,5	8,5	4,7	0,1
A	Csak egy lakóhelye van							
I	születéskori lakóhelye a város							
I/a	születése óta nem költözött							
I/b	születése óta a városon belül költözött							
I/c	születése óta elköltözött a városból, majd visszaköltözött más településről							
II	születéskori lakóhelye nem a város							
II/a	és születéskori lakóhelye megegyezik előző állandó lakóhelyével							
II/b	és születéskori lakóhelye nem egyezik meg előző állandó lakóhelyével, amely a város							
II/c	és születéskori lakóhelye nem egyezik meg előző állandó lakóhelyével, amely nem a város							
B	Több lakóhelye van							

ból az itt élők, bizonyítja ezt az is, hogy az itt születetteknek csak 10–12%-a hagyta el a fővárost és tért vissza később jelenlegi lakóhelyére.

A vidéki nagyvárosi mintaterületeken – amellett, hogy az egy és több lakóhellyel rendelkezők megoszlása hasonló – alapvető különbség a fővárosi területekhez viszonyítva, hogy *sokkal nagyobb arányt képviselnek az adott városban születettek*: a mintaterületek lakónépességének több mint fele (pl. Pécsen háromnegyede, Debrecenben és Szegeden a négyötöde) a városban született, s döntően a városon belül költözött eddigi élete során. Ők alkotják a legnagyobb csoportot a fenti mintaterületek népességében. Győrben gyakorlatilag a teljes lakónépesség nem a városban született, és kétharmaduk születéskori, előző állandó lakóhelyéről költözött jelenlegi lakásába. Nem volt jellemző tehát, hogy a város más területéről költöztek volna be erre a területre. Ebben szerepet játszhatott, hogy a mintaterületről D-re fekvő rossz hírű és állapotú városrész elriaszthatta a helybeli lakosokat, így az elmúlt években indult spontán rehabilitáció és felértékelődési folyamat elsősorban a vidékről betelepülő új lakosságra támaszkodik.

A statisztikai adatbázis eredményeinek összefoglalása

A lakáshelyzet és a demográfiai helyzet elemzése alapján az egyes mintaterületekről a következő összefoglaló leírás adható:



A ferencvárosi mintaterület

Lakásállománya a fővárosi mintaterületek között a legfiatalabb, mivel nagy arányban vannak jelen az elmúlt két évtizedben épült lakások. A lakásállomány jelentős része a rehabilitáció során kicserélődött, újjáépült. Annak ellenére, hogy az országos átlagnál nagyobb arányban vannak jelen az egyszobás lakások, a fővárosi területeknél kedvezőbb a lakások szobaszám, alapterület és komfort szerinti összetétele. Feltűnő a területen a nőtlen férfiak aránya, ami hozzájárul az egyszemélyes háztartások magasabb arányához. Ugyanakkor a fővárosi mintaterületekhez képest kevesebb idős korú fordul elő. Kedvezőek a foglalkoztatottsági mutatók, hiszen a fiatal, aktív korosztályokhoz tartozó népesség a meghatározó a ferencvárosi mintaterületen. Magas a felsőfokú végzettségűek, illetve kiemelkedő a vezető, értelmiségi besorolásúak aránya, akik gyakran vezető beosztásban, valamint nagy- és középvállalkozóként dolgoznak. A ferencvárosi területen az 1980-as évek derekán meginduló rehabilitációnak köszönhetően a beköltözések száma jelentősen megemelkedett, s ezzel párhuzamosan egy jelentős népességcsere (dzsentifikáció) indult meg. Ez a folyamat az 1990-es években még gyorsabban zajlott, s a terület mára a középosztály kedvelt célterületévé vált.

A józsefvárosi mintaterület

A terület lakásállománya idős, magas arányt képviselnek a századfordulón, illetve a II. világháború előtt épült lakások. Ennek köszönhetően nagyobb arányban vannak jelen az egyszobás lakások is. A lakásállományban az egy- vagy kétszobás, 30–50 m²-es komfortos lakásoké a meghatározó szerep. Nagy számban fordulnak elő a területen önkormányzati bérlakások is. A demográfiai összetétel a többi mintaterülethez viszonyítva kedvezőtlenebb: magas a nőtlenek és hajadonok aránya, aminek következtében jelentős számban találunk egyszemélyes háztartásokat a területen. A szociális problémák jelenlétére utal a csonka családok magasabb aránya, illetve alacsonyabb arányban találunk gyermekkorúakat a népességben belül. Az átlagosnak mondható iskolai végzettségi mutatók ellenére a többi mintaterülethez viszonyítva alacsonyabb arányú a foglalkoztatottság, s a foglalkoztatottak többsége az alsó-középosztályhoz tartó rétegekbe sorolható be. A Józsefvárosban a rehabilitáció az 1990-es évek második felében, tehát a ferencvároshoz képest több mint egy évtizeddel később indult el. Emiatt a lakásállományban és a népességben a felújítás pozitív hatásai még csak nyomokban mutatkoznak.

A kőbányai mintaterület

A mintaterület sok tekintetben a legkedvezőtlenebb mutatókkal rendelkezik. Egyrészt idős lakásállományában viszonylag sok az egyszobás, kis alapterületű lakás,



másrészt az országos átlagnál nagyobb arányban találunk a területen önkormányzati bérlakásokat. A lakások minőségére jellemző, hogy túlnyomórészt kétszobás összkomfortos és egy- vagy kétszobás komfortos lakások jellemzőek. Sok egyszemélyes háztartás fordul elő a mintaterületen, és gyakran találkozhatunk csonka családokkal is. A demográfiai mutatók közül a kedvezőtlen iskolai végzettség emelhető még ki, ami elsősorban a felsőfokú végzettségűek alacsony arányára vezethető vissza. Kedvezőtlenebbek a foglalkoztatottsági mutatók is, mivel a többi területhez viszonyítva alacsonyabb arányt képviselnek a népességben belül az aktív keresők, illetve viszonylag magas az iparban és építőiparban foglalkoztatott szak- és betanított munkások, valamint a kisfoglalkoztatók aránya. A kőbányai mintaterületen a városfelújítási tevékenység lényegesen később indult, mint a többi fővárosi területen. Ebből kifolyólag a terület mind lakáspiaci, min demográfiai szempontból városfejlődési útjának elején tart.

Az újpesti mintaterület

Az újpesti mintaterület magán viseli a fővárosi lakónegyedekre jellemző jegyeket, azaz viszonylag magas a kisebb alapterületű, egyszobás lakások aránya. Ugyanakkor a rendszerváltozás után megindult a lakásállomány lassú kicserélődése, aminek köszönhetően a lakáshelyzet a rehabilitáció beindítása után javult. A területen még jelentős szereppel bír az önkormányzati lakásállomány, hiszen minden negyedik lakás szociális bérlakás. A lakáspiacon megindult kedvező változásokat a társadalmi átalakulás lassan követi, a kedvező folyamatok nyomait már felfedezhetjük, de még kevésbé szembetűnők. Az egyetlen jele a lassú átalakulásnak az időskorúk alacsonyabb, csökkenő aránya. A kedvezőtlen demográfiai mutatók közé sorolható az elvált férfiak és nők magas aránya, ami hozzájárul az egyszemélyes háztartások magas számához a mintaterületen. A foglalkoztatottak aránya kedvezően alakul, a többi budapesti területhez viszonyítva nagyobb arányban vannak jelen az ipari foglalkoztatású szak- és betanított munkások, valamint a kisfoglalkoztatók. Ennek megfelelően jelenleg az alsó-középosztályhoz tartozó rétegek dominálnak a területen. Az újpesti területen az 1990-es évek végén nagy lendülettel indították el a városrehabilitációs tevékenységet. Többek között ennek, valamint kedvező fekvésének és közlekedésföldrajzi adottságainak köszönhetően kedvező pozícióra tett szert az elmúlt években.

A pécsi mintaterület

A terület lakásállománya túlnyomórészt a II. világháború után, az 1960-as években épült fel. Lakásállományában az 50–60 m²-es, kétszobás, összkomfortos lakások képezik a meghatározó szegmenset. A többi mintaterülethez képest az önkormányzati bérlakások kis szereppel bírnak. A demográfiai összetételt tekintve kiemelhető az idős generációhoz tartozók országos átlag feletti aránya, valamint az özvegyek



magas aránya. Ebből kifolyólag nagyon sok csak öregkorúból álló háztartás fordul elő a területen és magas az inaktívak aránya. A foglalkoztatottak aránya a többi mintaterülethez viszonyítva alacsony. A területen elsősorban az alsó-középosztályhoz tartozó rétegek képviseltetik magukat. A mintaterület lakáspiaci fejlődése kedvezőtlen helyzetből indult. A felújítási tevékenységnek köszönhetően, különösen az 1990-es évek második felében megindult a tehetősebb rétegek beáramlása a területre, megnőtt a beköltözések száma és fellendült a lakásmobilitás.

A szegedi mintaterület

A terület lakásállománya a fővárosi és vidéki nagyvárosi mintaterületek lakásállományánál kedvezőbb mutatókkal rendelkezik. Egyrészt kedvezőbb a lakásállomány kor szerinti összetétele, mivel nagy része a II. világháború után, az 1970-es években épült, másrészt kedvezőbb a lakások szobaszám és alapterület szerinti összetétele. A többi mintaterületnél magasabb a 80 m²-es és annál nagyobb alapterületű lakások aránya, összességében pedig az 50–60 m²-es, kétszobás, összkomfortos lakások túlsúlya jellemzi a területet. Az átlagosnál alacsony az önkormányzati lakások aránya is. A népesség demográfiai összetételére jellemző a nőtlen férfiak, valamint az aktív korú népesség magasabb aránya. A kedvező iskolai végzettségbeli mutatók az egyetemi és főiskolai végzettségűek magasabb arányának köszönhetők. A foglalkoztatottak aránya is magasabb a többi mintaterületénél, a lakónegyed népességében pedig felülreprezentáltak a vezetők és értelmiségiek, illetve az iparban foglalkoztatottak. Viszonylag magas az eltartott tanulók és gyermekek aránya, ami a lakónépesség kedvezőbb kor szerinti összetételére mutat rá. A szegedi mintaterület jelenleg egy viszonylag kedvező lakásállománnyal és demográfiai mutatókkal rendelkező városrész, ahol a körülmények kedvezőek a lakónegyed továbbfejlődéséhez. Ezt a folyamatot a belváros rekonstrukciója alapvetően támogatja, így a közeljövőben várható a mintaterület további felértékelődése.

A győri mintaterület

A mintaterület lakásállományának nagyobbik része a II. világháború után, az 1960-as években épült fel. A vidéki nagyvárosi mintaterületek közül a lakások kedvezőtlenebb szobaszám és alapterület szerinti megoszlásával tűnik ki. Igaz, hogy lakásállományában az 50–60 m²-es összkomfortos lakások súlya a meghatározó, de a többi vidéki területnél nagyobb arányban találunk egyszobás lakásokat. Emellett önkormányzati lakások is nagyobb számban jelen vannak a területen, illetve említésre méltó arányt képviselnek a magán tulajdonban lévő bérlakások is. A terület demográfiai mutatói kedvezőtlenek. Az idős korúak aránya a területen az országos átlagnál magasabb, ami növeli az inaktívak és csökkenti a foglalkoztatottak arányát, illetve hozzájárul az egyszemélyes háztartások magas arányához a területen. A min-



taterületet túlnyomórészt az alsó-középosztályt képviselő ipari foglalkozású szak- és betanított munkás és kisfoglalkoztató rétegek képviselői lakják. A területen elmúlt években megindult spontán rehabilitáció nyomai már láthatók, azonban ez a lakásállomány és a népesség összetételében még csak korlátozottan jelentkezik.

A debreceni mintaterület⁵

A mintaterület – lévén lakótelep – mind lakás-, mind demográfiai összetételében jelentősen különbözik a többi területtől. Tipikus, az 1970-es években felépült lakótelepi lakásállomány található a területen, összkomfortos, döntően kétszobás, 50–60 m²-es lakásokkal. A lakásállomány jelentős része önkormányzati kézben van, illetve szolgálati lakásként funkcionál. A népesség összetételében is részben a lakótelepi karakter érvényesül, néhány különbségtől eltekintve: jellemző a kisgyerekes családok magas aránya, aminek következtében a mintaterületen rendkívül magas az eltartottak, és az átlagosnál lényegesen alacsonyabb az időskorúak aránya. Sok nőtlen férfit és hajadon nőt találunk a lakónegyedben. A népességen belül meghatározó az általános és középiskolai végzettségűek aránya, a foglalkoztatottak döntően a szolgáltatási szektorban dolgoznak szakképzett, beosztott szakalkalmazottként. A lakótelepen egyúttal kevés közép- és felsővezető lakik. A közelmúltban lezajlott lakótelep-rehabilitációnak köszönhetően a lakásállomány helyzete javult, s ezzel párhuzamos a terület korábbi lakónépesség kicserélődött. A mintaterület további fejlődését azonban alapvetően befolyásolja az önkormányzati és szolgálati lakások nagyon magas aránya.

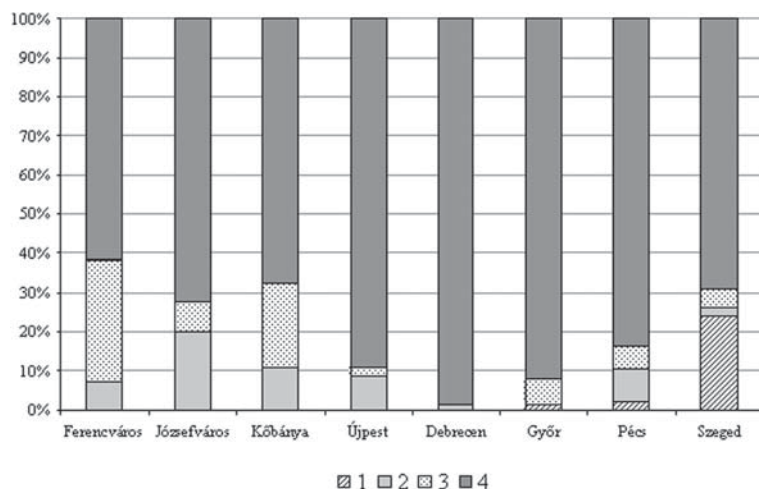
Az empirikus felmérés eredményeinek elemzése

Lakáshelyzet és lakásmobilitás

A beköltözések időbeli-térbeli megoszlása és a költözések száma

A KSH-adatbázis elemzésének eredményeit, miszerint *a mintaterületre történő beköltözés az 1990-es évek második felében – különösen 1998 után – felgyorsult*, saját felméréseink is alátámasztják (4. ábra). A felmérési területeken a megkérdezetteknek legkevesebb 60%-a 1998 után költözött jelenlegi lakóhelyére, az elmúlt 10 évben beköltözők aránya pedig a legalacsonyabb értéket mutató szegedi területen is meghaladja a

⁵ A felmérés tényleges helyszíne nem a lakótelepi környezet volt, hanem annak a közvetlen tözsomszédságában felépült társasházi környezet. Mivel ezek a lakások a 2001. évi népszámlálás után épültek, a KSH adatbázisban még nem szerepeltek. A mintaterület összegző leírása tehát a lakótelepre vonatkozik, nem pedig az újonnan felépült részre, illetve nem magáról a felmérés helyszínéről, hanem annak tágabb lakáspiaci és demográfiai környezetéről kapunk képet.



4. ábra A beköltözések megoszlása a beköltözés éve szerint. – 1 = 1990 előtt; 2 = 1990–1993; 3 = 1994–1997; 4 = 1998–2000

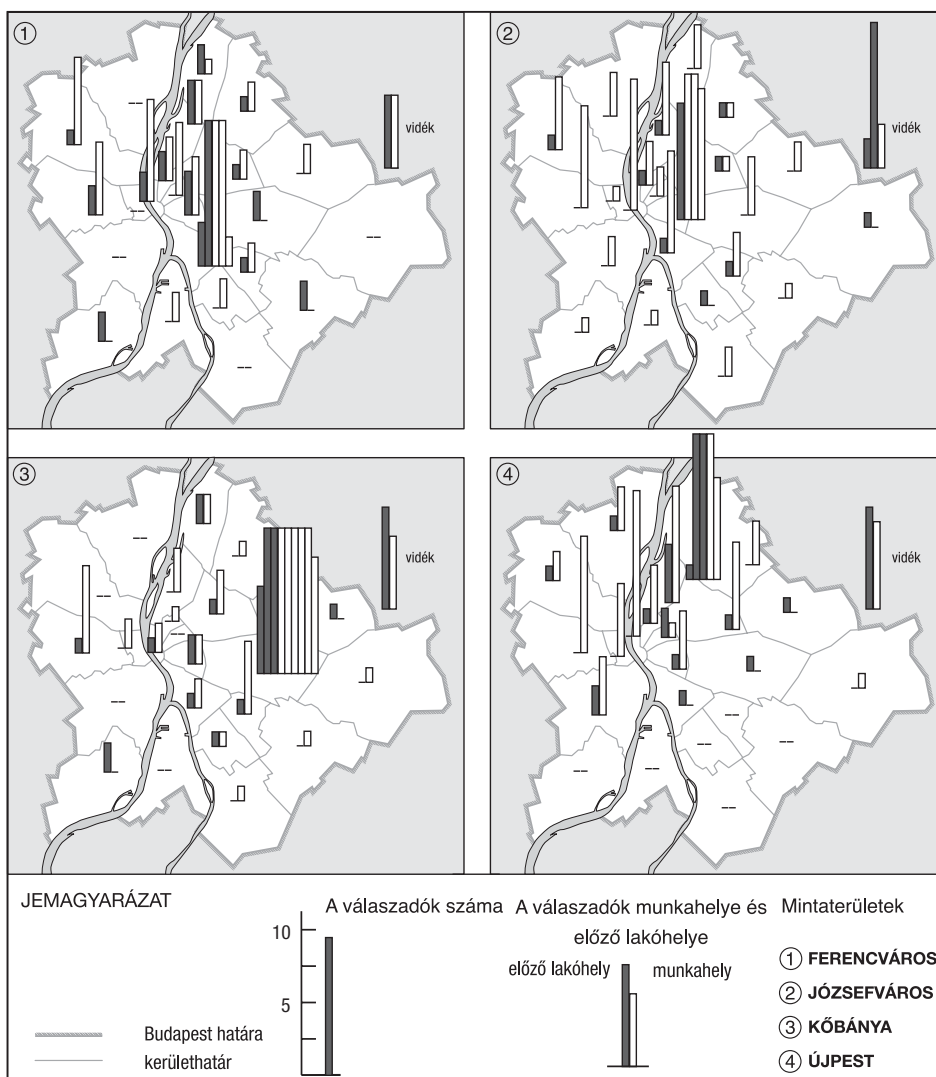
70%-ot. Értelemszerűen azokon a területeken, ahol a felmért lakásállomány az elmúlt 5 évben épült fel, az 1998 után beköltözöttek aránya is magasabb (pl. Debrecen, Győr, Újpest). A fent vázolt tendencia hitelességét támasztja alá, hogy azt olyan városrészekben is megfigyelhetjük, ahol az új építés kisebb jelentőséggel bírt (pl. Szeged, Kőbánya, Józsefváros). Összességként megállapíthatjuk, hogy mindegyik területünkön *intenzív beköltözés folyt a rendszerváltozás után* – elsősorban az évtized második felében. Egyedül Szegeden vannak még jelen nagyobb arányban a rendszerváltozás előtt beköltöző lakosok.

A költözések átlagos számát szemügyre véve azt látjuk, hogy a felmérési területeken a megkérdezettek eddigi életük során átlagosan 4 alkalommal költöztek (legalacsonyabb átlagot a pécsi mintaterületen regisztráltuk: 2,72; legtöbbször pedig az újpesti megkérdezettek költöztek: 4,88). A rendszerváltozás óta a megkérdezettek átlagosan 2 alkalommal költöztek (Pécs: 1,66; Újpest: 2,58). Amennyiben korrekciós tényezőként figyelembe vesszük a megkérdezett népesség átlagéletkorát, jobban körül tudjuk határolni a költözések intenzitását és ezen keresztül a lakásmobilitást. Eredményeinkből arra következtethetünk, hogy *a rendszerváltozás óta emelkedett a költözések száma, tehát a lakásmobilitás egyértelműen nőtt*. A fővárosi mintaterületek közül Újpesten és Ferencvárosban magasabb mobilitást tapasztalunk, mint Józsefvárosban és Kőbányán.

Azokon a területeken tehát, ahol a rehabilitáció később indult meg, illetve az új építés kisebb szerepet játszik, alacsonyabb értékek jellemzők. Hasonló különbségeket a vidéki felmérési területeken is megfigyelhetünk. Eredményeink szerint *a lakásmobilitást pozitív irányba mozdítja el a rehabilitáció során az új építésű lakások nagyobb aránya a területen*.



A beköltözések területi vonatkozásainak vizsgálatához segítségül hívhatjuk a megkérdezettek előző lakóhelyének területi megoszlását (5. ábra)⁶. A fővárosi mintaterületek esetében a megkérdezettek megelőző lakóhelyét tekintve felfedezhetünk néhány hasonlóságot és különbséget. Ilyen hasonlóság például, hogy kevésbé volt jel-



5. ábra A budapesti válaszadók előző lakóhelye és jelenlegi munkahelye

⁶ Mivel a fővárosi mintaterületek esetében álltak rendelkezésünkre térképi ábrázolással is megjeleníthető felmérési adatok, ezúttal csak ezekre a területekre térünk ki.



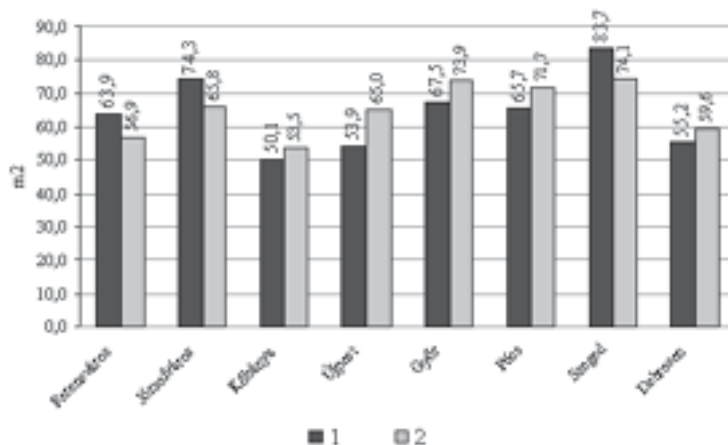
lemző a budai oldalról történő átköltözés: a magasabb státusú Ferencváros és Újpest esetében ez az arány 10% körül alakult, míg az alacsonyabb státusú Józsefvárosban és Kőbányán ennél kisebb volt. Különbbség ugyanakkor, hogy a belső kerületekben található mintaterületeken az adott kerületből beköltözők aránya 30% körül mozog, míg a külső kerületek esetében 50% körüli értékeket mértünk. A belső fekvésű területek – kedvező elhelyezkedésük miatt – más kerületek és budai városrészek népességére is hatást gyakorolnak, míg a külső kerületekben található rehabilitációs területek elsősorban a helyi lakosság körében élveznek kitüntetett figyelmet, s kerületi szinten fejtik ki „szívóhatásukat”. Eredményeink emellett arról is tanúskodnak, hogy a felújítási területek nagy szerepet játszanak (és játszhatnak a jövőben) a fizetőképes vidéki lakosság fővárosba áramlásában.

Az előző és a jelenlegi lakások szobaszáma és alapterülete

Az előző és jelenlegi lakások szobaszámát és alapterületét vizsgálva az egyes mintaterületekről a következő általános megállapításokat tehetjük:

Józsefvárosban a mintaterületre történő beköltözéssel a családok általában kisebb lakásba kerültek, s valamelyest a szobaszám is csökkent (6. ábra). A területre, illetve a jelenlegi lakásba történő beköltözést tehát kevésbé motiválta a lakáshelyzet mennyiségi értelemben történő javítása, s mivel ez gyakran minőségi értelemben sem jelentett előrelépést a családok életében (lásd alacsony komfortfokozatú és színvonalú lakások magas aránya, romló épületállomány), inkább a lakáspiac kínálta olcsó lakáshoz jutási lehetőséget emelhetjük ki, mint fő motiváló tényezőt.

Ferencvárosban a lakáshelyzet megváltozása a felújított, vagy újonnan épült, közepes nagyságú lakásokba történő átköltözés irányába mutat, azaz az arányszámokat



6. ábra Az előző és a jelenlegi lakások átlagos alapterülete. – 1 = előző lakás; 2 = jelenlegi lakás



tekintve csökkent az egy-, illetve hámszobás és nőtt a másfél-kétszobás lakásokban élők aránya a megkérdezettek között. A költözés a megkérdezettek körében – hasonlóan a jőzsefvárosi mintaterülethez – a lakás átlagterületének csökkenésével járt együtt, azaz a ferencvárosi rehabilitációs területre történő beköltözéssel a megkérdezettek összességében egy kisebb, de jobb minőségű lakáshoz jutottak, vagyis lakáshelyzetük elsősorban minőségi értelemben javult.

Kőbányán a lakások szobaszám szerinti összetételében a rehabilitáció nem hozott alapvető változást, s tekintetbe véve a minimális lakásonkénti átlagterület-növekedést leszögezhetjük, hogy itt elsősorban a lakások minőségi paraméterei javulhattak a felújítás során. Ezt támasztja alá az is, hogy – eltérően a ferencvárosi és az újpesti mintaterületektől – Kőbányán többnyire a korábbi lakások felújítása zajlott, s a rehabilitáció első szakaszában sokkal kisebb szerepet játszott az új építés.

Ismerve Újpest rehabilitációs stratégiáját megállapíthatjuk, hogy a városrész „különutas” fejlődési irányt követ, azaz a helyi folyamatok különböznek az előző mintaterületeken megismertektől. Egyrészt a legmarkánsabb változásokat a lakások szobaszámváltozását illetően Újpesten tapasztaltuk, hiszen jelentősen lecsökkent a korábbi lakásokhoz képest az egy- és másfél szobás lakások aránya a megkérdezettek körében, s jelentősen megnőtt az egyéb kategória, ami esetünkben az egy plusz két fél, illetve két plusz két fél szobás lakásokat jelenti. E tendenciák mögött mindenképpen a helyi lakáskínálat korszerűbbé, változatosabbá tételét véljük felfedezni. A másik alapvető különbség a többi mintaterülethez képest, hogy Újpesten a jelenlegi lakások esetében a korábbiakhoz képest figyelemre méltó alapterület-növekedést tapasztaltunk. Ez nem utolsó sorban a rehabilitációs stratégia azon deklarált céljával hozható összefüggésbe, hogy a lebontott rossz lakások helyébe magas színvonalú, nagyobb, lakhatóbb lakások épüljenek a kerületben.

A felmérési eredmények alapján is jól visszatükröződnek a lakások alapterületének kedvezőbb mutatói a vidéki városokban. Győr, Pécs és Debrecen esetében az előző lakáshoz viszonyítva növekedett az új lakás alapterülete, míg Szegeden az alapterület csökkenésének lehetünk tanúi. Győrben ennek oka az volt, hogy a felmérés elsősorban új építésű társasházakban került kivitelezésre, Pécsen pedig nagy arányban szerepeltek a megkérdezettek között a felújított családi házban élők, ami természetesen magasabb alapterületű lakást jelentett. Debrecenben az előző lakáshoz viszonyított növekedés nem volt számottevő, itt elsősorban a minőségi előrelépést lehet megemlíteni, lévén az elmúlt években újonnan épített lakásokról van szó. Szegeden az alapterület csökkenésének lehetünk tanúi, s jelentős motiváló tényező volt a beköltözésben a közvetlen belvárosi fekvésű nagy lakás, amiért még a korábbi, valamivel nagyobb alapterületű lakásról is hajlandók voltak lemondani a megkérdezettek.

A vidéki mintaterületeken már a megkérdezettek lakosok előző lakásainak szobaszám szerinti megoszlása is kedvezőbb képet mutatott, mint a fővárosi mintaterületeken: alacsonyabb volt az egyszobás és magasabb a 3 vagy többszobás lakások aránya. A mintaterületre történő beköltözéssel a szobaszám szerinti mutatók tovább javultak a vidéki nagyvárosokban.



A szobaszám és alapterület szerinti összetételben meglévő eltérések a „felmérési területek” és „mintaterületek” – azaz saját eredményeink és a statisztikai adatbázis – között elsősorban arra vezethetők vissza, hogy alapvetően felújított, illetve új építésű lakásokban mértünk fel (pl. Győr, Újpest esetében ez egyértelműen jelentkezik). Azokon a mintaterületeken ugyanis, ahol az új építésű lakások aránya alacsonyabb, felméréseink értékei sokkal jobban közelítenek a statisztikai adatbázis értékeihez (pl. Szeged, Józsefváros, Kőbánya).

Az előző és a jelenlegi lakások komfortfokozata

A rehabilitációs területeken az előző és a jelenlegi lakások felszereltségének néhány mutatója rámutat a megkérdezettek lakáshelyzetében bekövetkezett változásokra.

A lakáson kívül található WC esetében komfort nélküli lakásokról beszélhetünk, ami alacsony színvonalú lakásokat feltételez. Józsefváros és Kőbánya esetén a vándorlási mutatókat és a mobilitás helyi jellemzőit ismerve nagy valószínűséggel állíthatjuk, hogy a megkérdezettek jelenlegi lakásaikba a környék alacsonyabb színvonalú lakásaiból költöztek át, s ez a költözés mindenképpen jelentős javulást hozott a lakáskomfortban.

A fűtési mód vizsgálata is tartogathat számunkra érdekességeket, hiszen ebből alapvető következtetéseket vonhatunk le a komfortfokozatban, s ezen keresztül a lakás minőségében bekövetkezett változásokra. Ferencvárosban a cirkófűtés előterbe kerülésének lehattunk tanúi a rehabilitáció során, azaz egyrészt a felújítandó lakások átalakításakor többen váltottak a modernebb fűtési technikára, másrészt az újonnan felépült lakások is gyakrabban épültek ezzel a fűtéstípussal. Hasonló tendenciát fedezhetünk fel Újpest esetében, ahol – köszönhetően a magasabb színvonalú lakások átadásának – látványosan megnövekedett a cirkófűtésű lakások aránya a többi fűtési technika rovására. Józsefváros és Kőbánya esetében a rehabilitációs területre történő beköltözés, illetve a lakások felújítása kevésbé járt együtt a fűtés modernizálásával, a minőségi előrelépést ezeken a mintaterületeken a szabályozhatatlan távfűtés és az egyedi fűtés arányának visszaszorulása jelzi. A fentiek a rehabilitáció jellegébe is bepillantást engednek, hiszen Ferencvárosban és Újpesten jelentősebb arányban vannak jelen az új építésű lakások, míg a józsefvárosi és kőbányai területen a korábbi lakások felújítása dominál.

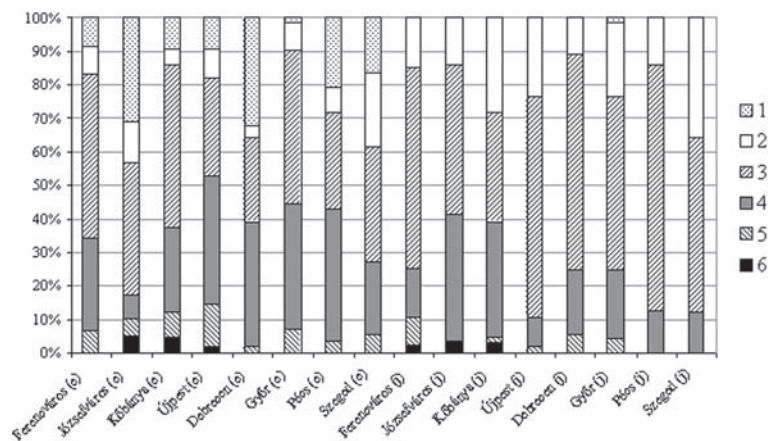
A vidéki nagyvárosi megkérdezettek előző és jelenlegi lakásainak felszereltsége esetében is felismerhető néhány tendencia. A lakás komfortosságát szemügyre véve megállapíthatjuk, hogy *a fűtési módban az előző lakásokhoz viszonyítva előrelépést tapasztaltunk*: a mintaterületeken – különösen Debrecenben – jelentősen csökkent a költséges megoldások közé tartozó távfűtés aránya, s növekedett az egyéni cirkófűtéssel felszerelt lakások aránya. Különösen Pécsen és Szegeden változott meg kedvező irányba a lakások fűtési mód szerinti megoszlása. A lakáson belüli vízöblítéses WC-vel rendelkező lakások aránya a vidéki mintaterületeken már az előző lakásokban is magasabb, nagyon jó értékeket mutatott. A jelenlegi lakásokat tekintve a



főváros és a vidék közötti különbségek gyakorlatilag megszűntek, köszönhetően a budapesti mintaterületeken tapasztalható javulásnak.

A lakók elégedettsége a lakással

A lakók lakásukkal való elégedettségének vizsgálata több tekintetben fontos, hiszen amellett, hogy az az elköltözési szándékban alapvetően visszatükröződik, óvatos következtetéseket vonhatunk le a rehabilitáció sikerességéről is. Legmarkánsabb változást az előző és a jelenlegi lakással való elégedettségben Újpesten tapasztaltuk (7. ábra). A megkérdezettek közül a nagyon elégedettek és elégedettek aránya a jelenlegi lakással több, mint kétszerese a korábbi lakásának. Ez nem meglepő, hiszen a megkérdezettek többsége új építésű lakásba költözött be, aminek színvonala meghaladta korábbi lakásukét. Hasonló, bár kisebb mértékű növekedés volt tapasztalható Ferencvárosban. Kőbányán az a megfigyelésünk érdemel említést, hogy a megkérdezettek között jelentősen nőtt a lakásukkal nagyon elégedettek aránya. Ez többek között arra vezethető vissza, hogy a felújítás keretében megújult lakásállományba beköltözők egyértelműen jobb körülmények közé kerültek, s a rehabilitáció nyerteseinek érzik magukat. Meglepő ugyanakkor, hogy Józsefvárosban mind a nagyon elégedettek, mind az elégedettek aránya valamelyest csökkent a jelenlegi lakások esetében. Ebben szerepet játszhatott a lakókörnyezet, a kerület rosszabb image-ének tudat alatti kivetítése a lakásra, valamint az a tény is, hogy a privatizáció során megvásárolt lakás sok esetben a család utolsó tartalékait emésztette fel, illetve sokak számára nem hozta meg a várt előnyöket a területre történő beköltözés. Az elégedettség ötfokú skálán történő osztályozásának eredményei is azt mutatják, hogy a megkérdezettek elégedettebbek jelenle-



7. ábra A lakók elégedettsége előző (e) és jelenlegi (j) lakásukkal. – 1 = nincs adat, egyéb; 2 = nagyon elégedett; 3 = elégedett; 4 = közepesen elégedett; 5 = kis mértékben elégedett; 6 = nagyon elégedetlen



gi lakásukkal: az előző lakásnál számított 3,34 (Újpest) – 3,70 (Józsefváros) közötti elégedettségi átlagértékek 3,66 (Józsefváros) – 4,11 (Újpest) értékekre emelkedtek. Egyedül Józsefvárosban tapasztaltuk az átlagérték csökkenését.

Az előző lakáshoz képest a jelenlegi lakások esetében a vidéki nagyvárosi mintaterületeken is *az elégedettség növekedéséről számolhatunk be*. Legnagyobb mértékben Pécsen változott a megkérdezettek véleménye pozitív irányba: 27%-kal nőtt az elégedettek aránya, s a legelégedettebbekkel együtt a megkérdezetteknek közel kilencetizede sorolható ebbe a két kategóriába. Győrben közel megháromszorozódott a lakásukkal nagyon elégedettek aránya, s meghaladja a válaszadók 20%-át, az elégedettek és nagyon elégedettek aránya így megközelíti a megkérdezettek háromnegyedét. Amennyiben a jelenlegi lakással való elégedettség átlagértékeit tekintjük, a Szeged–Pécs–Győr–Debrecen csökkenő sorrendben a jó (elégedett) körüli értékeket tapasztalunk (4,23–3,70).

A lakások tulajdonviszonyai

A lakások tulajdonviszonyait megvizsgálva megállapíthatjuk, hogy az előző lakásállományhoz viszonyítva – ismerve a rendszerváltozás utáni privatizációs hullámot – alapvetően megváltozott a tulajdonosi struktúra és mindegyik mintaterületen *megnőtt a magántulajdonú lakások aránya*. Az arányokban fellelhető különbségek ugyanakkor rávilágítanak néhány különbségre is. A felmérésbe Újpesten gyakorlatilag csak olyan magántulajdonú lakások kerültek be, amelyeket a tulajdonosok laknak, illetve ezen a mintaterületen már az előző lakások esetében is magas volt a saját tulajdon aránya. Ferencvárosban is jelentősen megemelkedett a magántulajdonú lakások aránya az előző lakásokhoz viszonyítva, ugyanakkor kimutatható arányban találunk a területen magántulajdonban lévő bérlakásokat. A kedvező elhelyezkedésű és jó megítélésű területen sok tulajdonos vásárolt lakást befektetési célból, amelyeket a felújítás után bérbe adott és jelenleg nem ő lakja. Érdekes az előző lakások tulajdonviszonyait tekintve a saját családi házból beköltözők jelenléte mindegyik területen, ami rámutat a külső kerületekből, illetve a fővároson kívülről történő beköltözések jelentőségére és nagyságára az egyes városrészekben. Mindez felhívja a figyelmet arra, hogy a fővárosi agglomerációra jellemző szuburbanizációs tendencia mellett jelen van és korábban is jelen volt egy városba történő folyamatos beköltözés is. A lakásmobilitás és lassú népességcseré tehát felmérésünkben is egyértelműen kimutatható. A mintaterületek közül Kőbányán és Józsefvárosban maradtak nagyobb arányban jelen az önkormányzati bérlakások, ami nem véletlen, hiszen a lakásprivatizációban a folyamat végére maradtak a gyenge minőségű, kevésbé piacképes lakások, emellett e kerületek image-e is rosszabb volt a másik két mintaterületénél.

A vidéki mintaterületeken a fővárosiakhoz hasonló tendenciák játszódtak le, azaz az előző lakások tulajdonviszonyaihoz hasonlítva a jelenlegi lakások esetében jelentősen nőtt a magántulajdon aránya. Ez nem véletlen, hiszen országosan jellemző tendenciákról van szó. Az előző, de a jelenlegi lakások esetében is megfigyelhetjük,



hogy – Debrecen kivételével – a megkérdezettek 10–15%-a magántulajdonú bérlakásban lakik, ami jelentősen meghaladja az országos és városi szintű átlagértékeket. A magasabb színvonalú, kedvező fekvésű lakások kiváló lakhatási lehetőséget jelentenek a tökeerősebb, vagy komolyabb szülői támogatást élvező fiatal családok számára, akiknek saját lakásra még nem telik. Ebből a szempontból számítani lehet ezen réteg tulajdonossá válásával és elköltöztetésével jelenlegi lakásából, ami növelheti a lakónépesség fluktuációját a területen és elősegítheti a lakásmobilitás javulását. Ugyancsak növelheti a fluktuációt, ha ezen rétegek anyagi helyzetüknél fogva nem tudják tartani a bérletet és felmondani kényszerülnek a magasabb bérleti díjjal járó lakást.

A lakáshozjutás módja

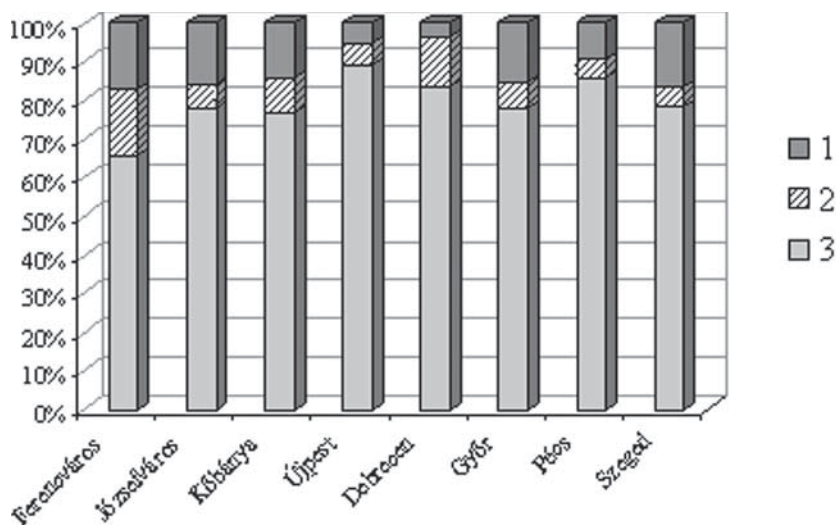
A lakáshozjutás módja a mintaterületeken rávilágít a hazai lakáspiac néhány közismert problémájára. A vizsgált városnegyedekben is *meghatározó szerepet játszik a lakásvásárlásban a hitel*, illetve a hitel és az ismerősök, rokonok nyújtotta kölcsön együttesen. Különösen magas ez az arány Újpesten, ahol a megkérdezettek több mint fele hitel és kölcsön segítségével tudott lakást vásárolni. Az önerőből lakást vásárlók aránya csak Ferencvárosban haladja meg a többi mintaterületre jellemző 20%-os értéket. Említést érdemel még, hogy Józsefvárosban, Kőbányán és Újpesten is jelentős arányban vannak azok, akik lakásukhoz öröklés, ajándékozás vagy egyéb módon jutottak, tehát az ingatlant nem saját lakáspiaci tranzakciójuk keretében vásárolták. Esetükben az a tradicionális lakáspiaci probléma merül fel, hogy sokan (elsősorban a fiatal családok) még ma is képtelenek szülői támogatás nélkül lakást vásárolni, illetve a tehetősebb rétegek gyakran vásárolnak beruházási vagy értékmegőrzési céllal ingatlant hozzátartozóik részére.

A lakáshozjutás módjára adott értékelhető válaszok a vidéki mintaterületeken is hasonló képet mutatnak. Debrecenben és Győrben is meghatározó a lakáshozjutás módjában a hitelfelvétel (a válaszadók 52%-a, illetve 65%-a), egyedül Pécsen képviselnek számottevő arányt, akik önerőből vásárolták jelenlegi lakásukat (37%).

A jövedelemérték és tulajdonérték megítélése

Mindegyik mintaterületen jelentős többségben vannak azok, akik véleményük szerint anyagi lehetőségeiknek megfelelő lakásban élnek (8. ábra). A városrehabilitáció által indukált lakásmobilitás során tehát nagy valószínűséggel *olyan átrendeződés zajlik a lakáspiacon, amelynek során mindenki anyagi lehetőségeinek jobban megfelelő lakásba kerül*.

Ismerve a megkérdezettek lakásállapot szerinti összetételét arra következtethetünk, hogy – mint azt Újpest példája is mutatja – minél magasabb arányban vannak a lakások között az új építésűek, annál magasabb arányban szerepelnek a beköl-



8. ábra A lakáshelyzet és az anyagi lehetőségek összefüggése. – 1 = lakásviszonyai meghaladják anyagi lehetőségeit; 2 = anyagi lehetőségei jobb lakásviszonyainál; 3 = anyagi lehetőségeinek megfelelő lakásban él

tözök között azok, akik megítélésük szerint anyagi háttérüknek megfelelő lakásban élnek. Ferencváros esetében megemlítenő, hogy a megkérdezettek között (s ennek alapján valószínűleg a mintaterület teljes népességében is) nagyobb arányban vannak jelen, akiknek lehetősége lenne nagyobb és minőségileg jobb lakásba költözni. A dzsentifikáció során tehát olyan magasabb státusú társadalmi rétegek is bekerülnek a területre, akik egyrészt ugródeszkának tekintik a városközeli, jobb image-ű lakóköznyezetet, másrészt koruknál, képzettségükönél és anyagi lehetőségeiknél fogva húzóerőként szolgálhatnak a városrész felemelkedésében és fejlődésében. Ebben a tekintetben meghatározó lesz, hogy ezek a rétegek a városrész felújítása után hogyan viselkednek: maradnak-e a területen, vagy továbbköltöznek a város magasabb státusú területeire, vagy a szuburbán zónában keresnek lakást. Szólni kell arról is, hogy a mintaterületeken átlagosan 15%-ban olyanok is élnek, akiknek lakásviszonyaik lényegesen meghaladják anyagi lehetőségeiket, azaz lakhatási költségeik fedezése jelentős erőfeszítésbe kerül és maradásuk bizonytalan. Ezen rétegek elvándorlása a területről tovább emelheti a lakásmobilitást, ugyanakkor nem mindegy, hogy helyükre, amely társadalmi rétegek képviselői kerülnek be. Ezen *bizonytalan rétegek jelenléte* a területeken tehát pozitív és negatív fejlődési tendenciákat egyaránt elindíthat.

A vidéki nagyvárosi mintaterületeken tapasztaltak is alátámasztják a fővárosi területek eredményei alapján tett megállapításainkat, ugyanis az anyagi lehetőségek és a lakáshelyzet összefüggése között nem találtunk jelentős különbségeket a főváros és a vidéki nagyvárosok megkérdezettjei között. A megkérdezettek háromnegyede – megítélésük szerint – az anyagi lehetőségeinek megfelelő lakásban lakik.



Lakásfelújítás, vagy elköltözés?

Viszonylag egységes a megkérdezettek véleménye arról, hogy anyagi lehetőség esetén saját lakásukba ruháznának be, vagy inkább új lakásba költöznének. Mindegyik területen többségben vannak azok, akik *inkább elköltöznének a területéről*. A fővárosi mintaterületeken 60% körül mozog azok aránya, akik anyagi lehetőség esetén inkább elköltöznének, mint jelenlegi lakásukba ruháznának be. A vidéki területek közül Pécsen és Szegeden ennél kedvezőbb a helyzet, előbbiben a megkérdezettek kétharmada vállalkozna beruházásra költözés helyett. Eredményeinket tekintve megállapíthatjuk, hogy a lakókörnyezet típusa alapvetően befolyásolja azt, hogy a lakástulajdonos beruház-e lakásába, vagy lehetőség esetén inkább elköltözik. Emellett befolyásolja még többek között a városrész elhelyezkedése (centrum, periféria), az anyagi lehetőségek (költözés nagyobb anyagi vonzata), lakáspiaci kínálat, családi helyzet változása (családalapítás, gyermek születése, esetleg válás), elégedettség a lakással stb..

A lakókörnyezet megítélése

A lakással való elégedettség mellett a lakókörnyezet megítélése is döntő jelentőséggel bír egy városrész és az azt érintő rehabilitáció sikerességében. Az 1980-as évek második felétől – erőteljesebben az 1990-es években – *folyamatosan értékelődött fel a lakókörnyezet jelentősége a lakóhelyválasztásban*. Fokozatosan alakult ki az a társadalmi réteg, amely – anyagi lehetőségei révén is – érzékenyebb a lakókörnyezet minőségére. A lakókörnyezet minősége több tényezőtől is függ, szerepet játszanak ebben többek között az adott terület népességének társadalmi összetétele, gazdasági potenciálja, a használattal összefüggő tényezők, s nem utolsósorban a minőség megőrzésére tett különböző szintű (önkormányzati, lakossági stb.) lépések. Mivel ez a különböző lakónegyedek esetében a legritkábban egyezik meg, a társadalmi polarizációnak és szegregációnak köszönhetően *a lakókörnyezet minősége és az azzal való elégedettség is erőteljesen differenciálódott a közelmúltban*. A lakókörnyezet szerepére annyiban mindenképpen ki kell térnünk, hogy az alacsonyabb társadalmi státusú és jövedelmi kohorszok irányába a környezeti igényesség, mint migrációs tényező kevésbé jellemző, illetve amikor a háztartások költözése során a lakókörnyezet minősége válik az elsődleges szelektáló tényezővé, elérkeznek a végső, vagy hosszú távon tartósnak vélt lakóhelyükhöz (FÖLDI Zs. 2000).

A lakókörnyezettel kapcsolatos elégedettségi vizsgálataink eredményeit az alábbiak szerint foglalhatjuk össze: Az elégedettségi skála pozitív oldaláról a tömegközlekedést, a bevásárlási lehetőségeket és a munkahely elérhetőségét emelhetjük ki mindegyik mintaterület esetében (6. táblázat). Legmagasabb értékekkel a tömegközlekedés megítélésénél találkozhatunk (ötfokú skálán 4,1–4,7 közötti átlagok), ami sokak számára meglepő lehet a főváros közlekedését érő számtalan kritika ismeretében. Nem szabad megfeledkeznünk arról, hogy a megkérdezettek véleményében itt elsősorban a városrészt érin-



6. táblázat Elégedettség a lakókörnyezet egyes elemeivel

Mintaterület	Szomszédok	Tömegközlekedés	Munkahely elérhetőség	Orvosi ellátás	Bevásárlási lehetőség	Tisztaság	Nyugalom	Zöldterületek
Ferencváros	3,8	4,5	4,2	4,0	4,3	2,9	2,9	3,1
Józsefváros	4,0	4,4	4,4	3,9	4,5	2,1	2,9	1,9
Kőbánya	4,1	4,1	4,2	4,3	4,0	2,8	3,3	2,6
Újpest	3,9	4,7	4,6	4,0	4,6	2,9	3,1	2,6
Győr	3,9	3,8	3,7	4,0	3,9	3,4	3,4	3,3
Pécs	3,4	3,8	3,8	3,6	3,7	3,6	3,6	3,6
Szeged	4,1	4,3	4,0	4,1	4,6	3,6	3,5	3,6
Debrecen	4,0	3,3	3,8	3,6	3,4	3,2	3,5	3,0

1 = nagyon elégedetlen

5 = nagyon elégedett

tő (lokális és kerületi szintű) közlekedési lehetőségek tükröződnek vissza és nem a fővárosi közlekedés helyzete általában. Ebben a tekintetben eredményünk már kevésbé meglepő, hiszen két belső mintaterületünk a Nagykörút közvetlen közelében, metróvonal mellett fekszik, a külső területek pedig közlekedési főtengelyek mentén fekszenek, s összeköttetések más városrészekkel az átlagosnál jobbak⁷.

A bevásárlási lehetőségek (elsősorban a napi szükségletek fedezése) és a munkahely elérhetőségének jelentősége szociálgeográfiai tanulmányokból már jól ismert, s nemcsak az emberek lakóhelyválasztásában játszanak meghatározó szerepet, hanem a lakókörnyezettel való elégedettségben is döntő faktorként jelennek meg. A munkahely (tanulók esetében az iskola) elhelyezkedését vizsgálva megállapíthatjuk, hogy Újpest rendelkezik a legmobilabb lakossággal, hiszen itt csak minden ötödik megkérdezett marad helyben. A négy felmérési terület közül egyúttal innen járnak át legtöbbször a budai oldalra dolgozni (minden negyedik megkérdezett). Kőbánya képviseli a másik oldalt: itt a megkérdezettek 60%-a helyben dolgozik, s a kerületet munkacéllal elhagyók döntő többsége a pesti oldalon marad. Érdekes adalékul szolgál az eredményünk, hogy a ferencvárosi, józsefvárosi és újpesti válaszadók a kerületen kívül legnagyobb arányban a belváros V. kerületébe járnak dolgozni. Ugyanakkor a vidéken dolgozók aránya egyik felmérési területen sem éri el a 10%-ot (lásd 5. ábra).

Az elégedettségi skála negatív oldalát megvizsgálva különösen erős kritikával illetik a megkérdezettek lakónegyedeiket a zöldterületek hiánya és azok minőség-

⁷ A fővárosi mintaterületek lakossága a munkába (tanulók esetén iskolába) járáshoz leggyakrabban villamost (27–30%), vagy – Ferencváros és Újpest esetében magasabb arányban – autót vesz igénybe (18–25%), s legtöbbször 30–60 perc alatt jutnak el munkahelyükre. A vidéki nagyvárosokban a fővárosi területekhez viszonyítva nagyobb szerepet kap a helyi járatos autóbusz (24–60% közötti arány), valamint az autó (14–29%). A közlekedési idő Debrecenben és Szegeden a fővárosi mintaterületekhez hasonlóan alakul, míg Pécsen és Győrben a többség 16–30 perc alatt jut el a munkahelyére.



ge, valamint a környék tisztaságát és nyugalomát érintő gondok miatt. Tipikus nagyvárosi problémák ezek, amelyek kezelése kiemelt figyelmet igényel a döntéshozóktól és a helyi folyamatokat irányítóktól. (Ugyanakkor sokan nem számolnak azzal, hogy egy terület megújulásának ára is van, s a lakónegyedben – lásd Ferencváros vagy Józsefváros példáját – hosszú távon építési tevékenységgel kell számolni, ami ugyancsak nagyban zavarhatja az újonnan beköltözők nyugalomát.) Megfogalmazhatjuk, hogy a sikeres városrehabilitáció során az igényeknek megfelelő lakásstruktúra kialakítása mellett nélkülözhetetlen a lakókörnyezet megújítása, amelyben a közlekedési helyzet javítása (amely szorosan összefügg a munkahelyek megközelíthetőségével), a bevásárlási lehetőségek biztosítása, a zöldterületek körültekintő megtervezése és kialakítása, továbbá a lakókörnyezet tisztaságának fenntartása és a nyugalom biztosítása forgalomcsillapítással, a fiatalok számára (zárt térben, vagy a lakónegyedektől elválasztott) szabadidős és sportolási lehetőségek kialakításával játsszák a kulcsszerepet!

A lakókörnyezettel kapcsolatban a vidéki városokban a szomszédokkal, a tömegközlekedéssel és a munkahely elérhetőségével, valamint a szolgáltatások közül az orvosi ellátottsággal való elégedettség esetében tapasztaltuk a legmagasabb átlagértékeket. A skála negatív oldalán nem tapasztaltunk olyat, amivel a vidéki megkérdezettek egységesen elégedetlenek lettek volna. Természetesen az egyes városok esetében – a lokális viszonyoktól függően – voltak a lakókörnyezetnek olyan területei, amellyel elégedetlenek voltak a válaszadók: példaként említhető Szeged esetében a nyugalom (belvárosi fekvés, állandóan nagy gyalogos forgalommal a központban), illetve Debrecenben a kulturális és sportolási lehetőségek, valamint az egyéb szolgáltatások hiánya. Ez nem véletlen, hiszen utóbbi mintaterületünk a belvárostól távolabb, lakótelepi és családi házas övezet határán fekszik, ahol ez az infrastruktúra még kevésbé épült ki. A fővárosi mintaterületekkel összehasonlítva a vidékieket feltűnik, hogy Budapesten általában elégedettebbek a megkérdezettek a tömegközlekedési viszonyokkal és a munkahely megközelíthetőségével, illetve a szolgáltatásokkal (pl. orvosi ellátás, bevásárlási lehetőségek, egyéb szolgáltatások). A főváros nyújtotta előnyök ezen a téren tehát felmérésünkéből is egyértelműen kirajzolódnak.

Az előző és a jelenlegi lakónegyed népességének státusza

Az előző és a jelenlegi lakónegyed társadalmi környezetére vonatkozó kérdés elemzéséből arra a következtetésre jutottunk, hogy az egyes mintaterületekre történő beköltözés után a megkérdezettek megítélése szerint a lakókörnyezet szociális összetételében valamelyest emelkedett az azonos státusúak jelenléte és csökkent az eltérő státusúak aránya. Ez azonban korántsem nevezhető egyfajta homogenizálódási folyamatnak (amikor ugyanahhoz a társadalmi réteghez tartozók költöznek be a lakónegyedbe), amire sokan számítanak egy városrész felújításakor. Vagyis a rehabilitáció során tanúi lehetünk annak, hogy *a lakónegyed szociális összetételében lassú elmozdulás következik be az azonos és magasabb státusú rétegek javára*, ez a fo-



lyamat azonban – hacsak nem tudatosan, mesterségesen indukálják a lakosságcserét, mint egyes lakóparkok esetében – rendkívül lassan megy végbe. Eredményünket úgy is megfogalmazhatnánk, hogy a városfelújítás során *a lakónépesség szociális összetételének elmozdulása a magasabb státusú rétegek javára nem jár együtt a lakónépesség látványos és gyors homogenizációjával*. A városrehabilitáció lakásmobilitásra gyakorolt hatása – azon belül is az a folyamat, hogy mindenki anyagi lehetőségeinek jobban megfelelő lakásba kerül – jelenleg artikuláltabb, mint a társadalmi összetétel homogenizálódásra gyakorolt hatása.

A vidéki nagyvárosokban a megkérdezettek véleménye megoszlik az új lakókörnyezettel kapcsolatos státusváltozásról. Annyiban a fővárosi mintaterületekhez hasonló eredményt kaptunk, hogy csökkent az eltérő státusúak aránya az előző lakókörnyezethez viszonyítva. Míg Debrecenben és Győrben emelkedett az azonos státusúak aránya a megkérdezettek véleménye szerint, Pécsen és Szegeden ez nem volt jellemző, itt inkább a vegyes státus került előtérbe. A fővárosi mintaterületeken sokkal markánsabban elválik egymástól a társadalmi rétegek státus szerinti megítélése, illetve szembetűnő a megkérdezettek körében a bizonytalanság (nem tudja) és a vegyes társadalmi státusra utaló vélemények alacsony aránya. Ugyanez a vidéki nagyvárosi megkérdezettek esetében kevésbé mondható el.

Elköltözési szándék a mintaterületeken

A lakáspiaci igények gyakran sajnos nem a tényleges elvárásokat jelenítik meg, hanem sokan – elsősorban anyagi okokból – kényszerpályán mozognak a lakáspiacon. A lakáspiaci kereslet és kínálat tehát csak kényszerűségből találkozhatnak, s gyakran olyan folyamatokat indítanak el, amelyek egy egészséges lakáspiac esetén máshogy játszódhatnak le. Feltehetőleg ezzel magyarázható, hogy mindmáig a kis lakások kelendők legjobban a piacon, holott éppen a lakások kis alapterülete az elköltözési szándék egyik legfontosabb oka. Intő jel ez annak ismeretében, hogy a többség elégedett, vagy nagyon elégedett jelenlegi lakásával. A probléma tehát összetettebb és mélyebben gyökerezik, mint azt az egyszerű számok mutatják. Néhány alapvető következtetést az elköltözési szándék vizsgálatából vonhatunk le.

Az elköltözési szándék általában nagyon jól kifejezi a lakónépesség elégedettségét lakókörnyezetével. Az elköltözési szándék okának vizsgálatából emellett alapvető következtetéseket vonhatunk le arra vonatkozóan, hogy az adott lakónegyedben milyen lépéseket lenne szükséges megtenni egy sikeres, a lakosság elégedettségét növelő városfelújítás érdekében. Az elköltözés (mobilitás) leggyakoribb okai között a nemzetközi felmérések tapasztalatai szerint *a lakás (kis) mérete* vezető helyen szerepel. Ez – különösen a nyugati országokban – gyakran szorosan összefügg a háztartás nagyságával és közvetve az etnikai összetétellel is. Gyakori okként szerepelnek még *a lakhatási költségek, a lakás és lakókörnyezet állapota és biztonsága, valamint a családi problémák*. Természetesen a fenti okok közül a háztartás összetételétől füg-



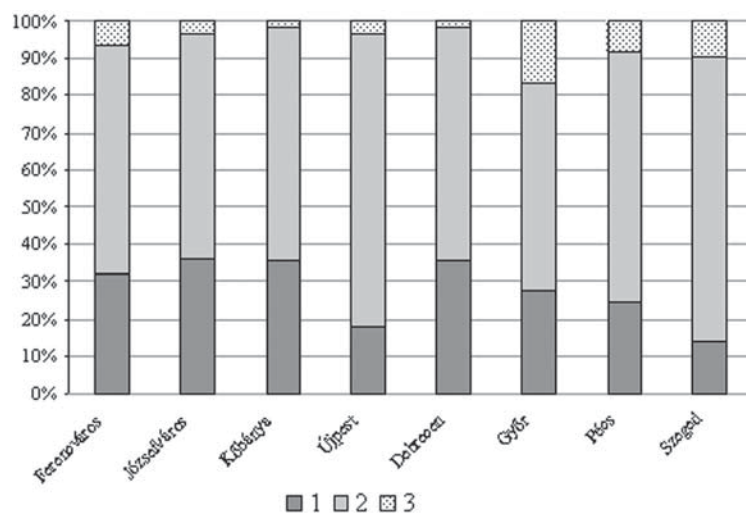
gően más-más kerülhet előtérbe, hiszen például az egyedülálló és házaspáros háztartások a lakás méretét és a lakhatási költségeket a tapasztalatok szerint ugyanolyan fontos kérdésnek látják. Ugyanakkor a lakás felszereltsége és minőségi paraméterei a házaspáros háztartások esetében általában sokkal nagyobb jelentőséggel bírnak az elköltözés során (SMITH, C.J. et al. 1993).

A lakásmobilitás, az elköltözési szándék, az életkor, az anyagi helyzet, valamint a lakással és lakókörnyezettel való elégedettség között természetesen szoros összefüggés található. Az elköltözési szándék a kor előrehaladtával fordítottan arányos – azaz csökken, az iskolai végzettség és a háztartások jövedelmének emelkedésével pedig egyenesen arányos – azaz nő, illetve az idősebb, szociálisan és financiálisan stabilabb és elégedettebb háztartások költözési hajlandósága lényegesen alacsonyabb. A jobb helyzetben lévő társadalmi rétegek könnyebben mozdulnak, hiszen anyagi lehetőségeiknél fogva könnyebben dönthetnek arról, hogy amely lakónegyedre választják költözésük célpontjává.

Előfordul, hogy a legelső rétegek is gyakran változtathatják lakóhelyüket. Esetükben viszont ez gyakran kényszerű okokból történik, általában „lefelé” történő mobilitásról van szó, s ennek feltételezhetően az elégedetlenség az egyik legfontosabb mozgatórugója. Ugyanakkor a hazai viszonyokat is figyelembe véve a negatív mobilitás (azaz helyben maradás) is jelentős szerepet játszhat, hiszen sokan anyagi források, egészségi okok, vagy a diszkrimináció miatt képtelenek lakóhelyet változtatni.

Az elköltözni szándékozók arányát megvizsgálva megállapíthatjuk, hogy a fővárosi mintaterületeken – Újpest kivételével, hol ez az érték 15%-hoz közelít – *minden harmadik ember elvágódik jelenlegi lakóhelyéről*, ami magas értéknek számít (9. ábra).

A vidéki mintaterületek eredményei bizonyítják, hogy az elköltözési szándékban a helyi viszonyok szubjektív megítélése nagyban visszatükröződik, annak ellenére,



9. ábra Elköltözési szándék a mintaterületeken. – 1 = igen; 2 = nem; 3 = nem tudja



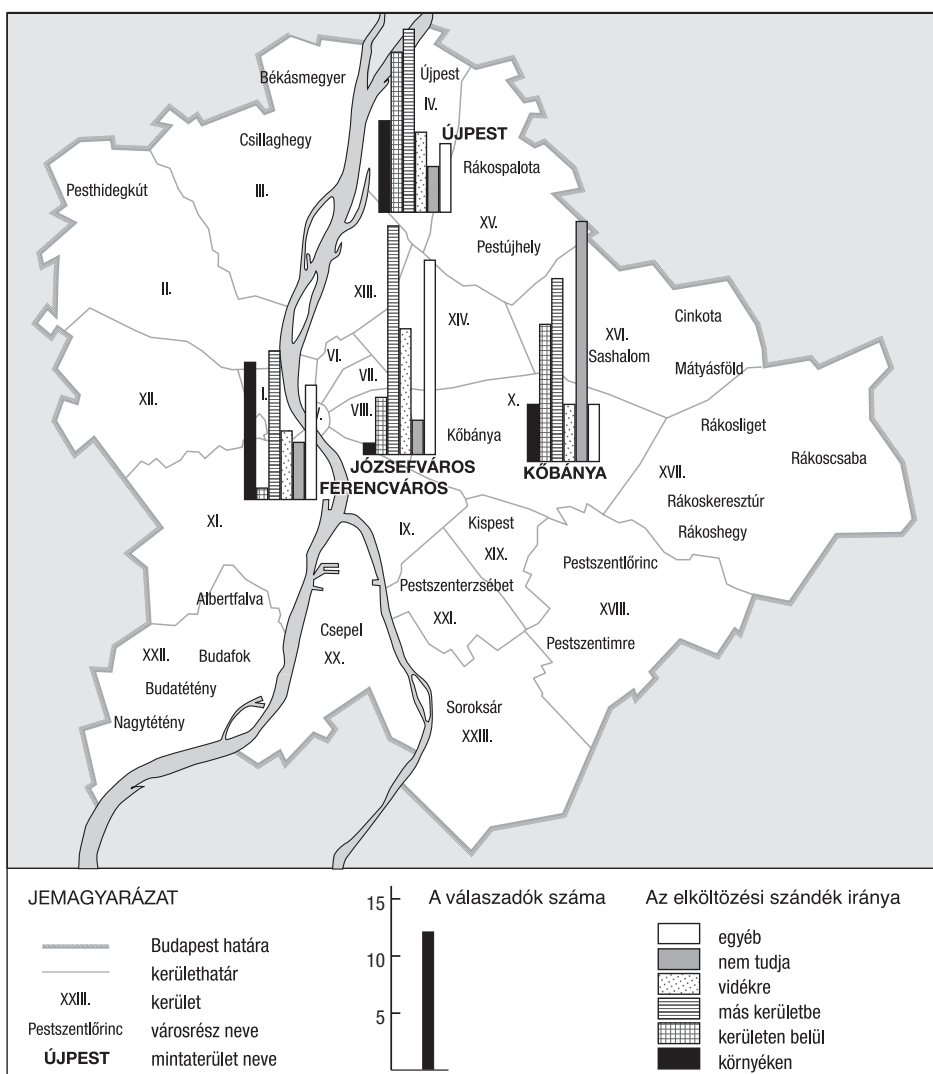
hogy az elköltözési szándék okai között jelentős különbségeket nem fedezhetünk fel. A felmért lakónegyedekben az elköltözési szándék ugyanis jelentős különbségeket mutat. Debrecen–Győr–Pécs–Szeged sorrendben csökken az elköltözési szándék, s míg előbbinél a költözni szándékozók aránya közel 36%, utóbbinál alig 14%.

A távozni szándékozók *az elköltözés okául leggyakrabban a túl kicsi lakást, a lakókörnyezettel való elégedetlenséget és a saját tulajdonú lakás megszerzését jelölik meg.* A fővárosi mintaterületeken elsősorban a lakás méretével és a lakókörnyezettel való elégedetlenség az elköltözés kiváltó okai, míg a vidéki lakónegyedekben a saját lakás utáni vágyakozás sokkal kifejezettebb és a lakókörnyezettel való elégedetlenség kevésbé jelenik meg. Az egyes fővárosi lakónegyedek és vidéki mintaterületek elköltözési okai között természetesen vannak különbségek. Újpesten például a megkérdezettek több mint harmada a lakás kis mérete miatt költözne el a területéről, míg az újpesti lakások átlagos alapterületéhez nagyon hasonló értéket mutató józsefvárosi lakásokban élők esetében ez az arány csak 20%. Ugyanolyan, vagy hasonló lakás- és életkörülmények tehát helyi szinten eltérő költözési szándékot és hajlandóságot eredményezhetnek. Ez felhívja a figyelmet arra, hogy az elemzés során a lakáspiaci és demográfiai helyzetet komplexen kell figyelembe vennünk, illetve az elköltözési szándékban számtalan szubjektív, nehezen mérhető és kimutatható tényező is szerepet játszik (erre utalhat pl. Debrecen esetében az „egyéb ok” 40%-ot megközelítő aránya).

Sok szaklapban olvashatjuk, hogy jelenleg a hazai lakáspiacon a kis, 30–50 m²-es, egy- és másfél szobás lakások a legkelendőbbek. Bár a kínálat mindig alkalmazkodik az aktuális kereslethez, sok szakember kétségbe vonja, hogy a hazai lakáspiac hosszú távú fejlődését kedvezően befolyásolja a kis lakások ilyen arányú elterjedése a piacon, felborítva a kedvező lakásállomány-struktúrát. Kérdésként fogalmazódik meg, hogy a jelenlegi demográfiai és lakásmobilitási mutatókat ismerve mi történik néhány év, évtized múlva ezekkel a kis lakásokkal a piacon? Sokan – elsősorban fiatalok, fiatal családok – anyagi lehetőségeik miatt döntenek kisebb lakás megvétele mellett (holott a kis lakások relatív értelemben drágábbak), s a család bővülése után, vagy igényeik megváltozása következtében néhány év múlva gyakran kicsivé válik a korábban vágyott kis otthon. Ez nem jelentene problémát egy tőkeerősebb, egészségesebb és nagyobb lakásmobilitást felmutató piac esetében, hazánkban azonban még korántsem működik kielégítően és megnyugtatóan a lakáspiacon történő szabad mozgás. Mutatja például ezt az is, hogy sokan azért költöznének el jelenlegi lakóhelyükről, mert saját lakásra vágnak, ezt azonban anyagi vagy kínálati okok miatt nem tudják megtenni. Emellett ez az eredményünk arra a tradicionális lakáspiaci jelenségre is rámutat, hogy *a saját tulajdonú ingatlan megszerzése és birtoklása továbbra is erős motiváló tényező a lakáspiacon.* Ez természetes fékezi a megfelelő lakásmobilitás kialakulását (lévén a bérlők mobilitási rátája meghaladja a lakástulajdonosokét), mint arra már korábbi kutatások eredményei is felhívták a figyelmet (HEGEDŰS, J.–TOSICS, I. 1983). A lakókörnyezettel való elégedetlenség is jelentős push-faktor az elköltözési szándékban, s mint azt tanulmányunkban már érintettük, elsősorban a zöldterületekkel, a tisztasággal és a nyugalommal kapcsolatos problémákat kellene első lépésben kezelni.



A tervezett elköltözés célterületére adott válaszok alapján levonhatjuk azt a következtetést, hogy a fővárosiak többsége nem tervezné elhagyni Budapestet és alapvetően a közigazgatási határon belül mozogna (10. ábra). Egyedül a Józsefvárosban nyilatkozott a megkérdezettek 20%-a úgy, hogy elköltözés esetén más vidéki városba, illetve kisebb arányban falura szeretne költözni. Emellett Józsefvárosban tapasztalhatjuk a legkisebb „lokálpatriotizmust”, azaz a költözni szándékozók közül csak minden tizedik keresne új lakóhelyet jelenlegi lakóhelye környékén, vagy máshol a kerü-



10. ábra A tervezett elköltözés célterülete a fővárosi mintaterületeken



letben és minden harmadik biztosan elhagyná a kerületet. A megkérdezettek véleménye alapján megállapíthatjuk, hogy Ferencváros és a rehabilitációs terület közvetlen környéke a költözni szándékozók negyedének továbbra is vonzó, esetükben tehát nem a lakókörnyezeti problémák között kell keresni az okokat. Míg Újpesten a költözni szándékozók közel harmada ugyancsak más kerületbe költözne, itt tapasztalhatjuk a legerősebb „lokálpatriotizmust”, azaz az újpesti elvágóhoz megkérdezettek ragaszkodnak leginkább kerületükhöz, ha a közvetlen környékhez nem is igazán. A célterületet illetően Kőbánya-Városközpont esetében a bizonytalanok nagy arányát emelhetjük ki, emellett itt is tapasztalható az újpestihez hasonló vonzódás a „kőbányai léthez”.

Az elköltözés célterületét illetően a vidéki megkérdezettek közül Debrecenben, Győrben és Pécsen nagyon nagy a bizonytalanok aránya és kevesen vannak azok, akik elköltözés esetén a közvetlen környéken keresnek új lakásukat. Szegeden, mint említettük, a többi mintaterülethez viszonyítva alacsony a költözni szándékozók aránya. Közülük közel 40% a környéken keresne lakást – nem véletlenül, hiszen ne felejtsük, hogy belvárosi, megújuló városrészről van szó. Sem a fővárosi, sem a vidéki nagyvárosi mintaterületekre nem jellemző, hogy az elköltözni szándékozók falura szeretnének költözni.

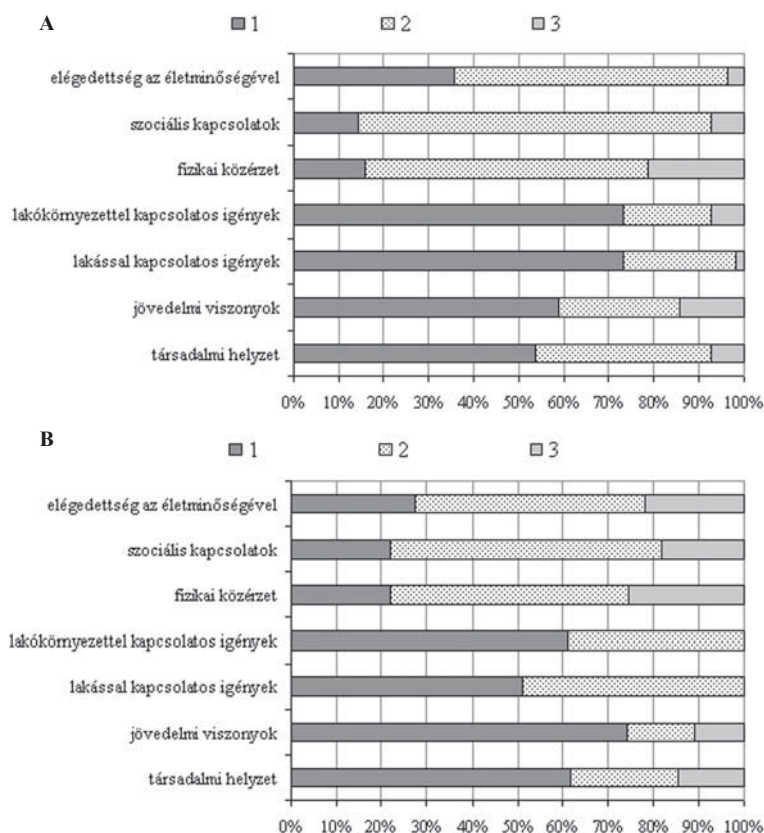
Az elköltözési szándék csökkentése érdekében három szinten lehet és érdemes beavatkozni a rendszerbe: *lakáspiaci* (saját tulajdonú, jó felszereltségű lakások), *lakókörnyezeti* (rendezett, zöldterületekben gazdag, tiszta és nyugodt környezet) és *szociális-kohéziós oldalról* (a helyi lakosság elköltözési szándéka identitásnövelő, a helyi közösség építését célzó, lokálpatriotizmust erősítő programokkal alapvetően csökkenthető).

Az elköltözési szándék részletesebb elemzése ellenére mégsem szabad megfeledkeznünk arról, hogy a megkérdezettek többsége – átlagosan kétharmada – mégsem tervezi, hogy jelenlegi lakóhelyéről elköltözik. A helyben maradás oka összességében és területenként is rendkívül változatos képet mutat. Általában sokan említették a korlátozott anyagi lehetőségek elköltözést fékező hatását, erős kötődésüket a lakónegyedhez, valamint a saját, jó felszereltségű lakás jelentőségét.

Szociális helyzet a rendszerváltozás után

A felmérésben külön kérdés formájában vizsgáltuk, hogy a megkérdezettek szociális helyzete (életminőség, közérzet, jövedelmi viszonyok, szociális kapcsolatok, igények) hogyan változott a rendszerváltozás után. Az egyes mintaterületeken tapasztalható eredményeket összegezve elmondhatjuk, hogy *a rendszerváltozás óta a megkérdezettek lakókörnyezetükkel és lakásukkal kapcsolatos igényei egyértelműen növekedtek (11–12. ábra).*

Az egyes mintaterületek eredményei között felfedezhetők különbségek, amit röviden úgy összegezhethetünk, hogy minél újabb és magasabb színvonalú lakásban laknak a megkérdezettek, annál magasabb arányban nyilatkoztak igényeik növekedéséről. Megállapíthatjuk továbbá, hogy a lakókörnyezet jelentősége egyértelműen felértékelődött a lakosság körében a lakással való elégedettséghez viszonyítva: a megkér-



11–12. ábra A megkérdezettek helyzetének változása a rendszerváltozás után. – A = Újpest; B = Debrecen. 1 = növekedett, javult; 2 = nem változott; 3 = csökkent, romlott

dezetek esetében – elsősorban a fővárosi mintaterületeken – nagyobb arányban vannak a lakókörnyezettel kapcsolatos igények növekedéséről nyilatkozók. A jövedelmi viszonyok tekintetében is pozitív elmozdulás tapasztalható a rendszerváltozás után.

A megkérdezettek között mindegyik mintaterületen *többségbe kerültek az anyagi helyzetük javulásáról beszámoló* a változatlan, vagy romló helyzetről nyilatkozókhoz képest. A vizsgált tényezők közül legkisebb változás a szociális kapcsolatokban és a megkérdezettek fizikai közérzetében következett be, hiszen itt szerepelnek a legnagyobb arányban a helyzetüket változatlannak ítélok, illetve a fennmaradó csoportban egyenletesen oszlik meg a pozitívan és negatívan nyilatkozók aránya (csak Pécsen és Szegeden tapasztaltunk eltérést).

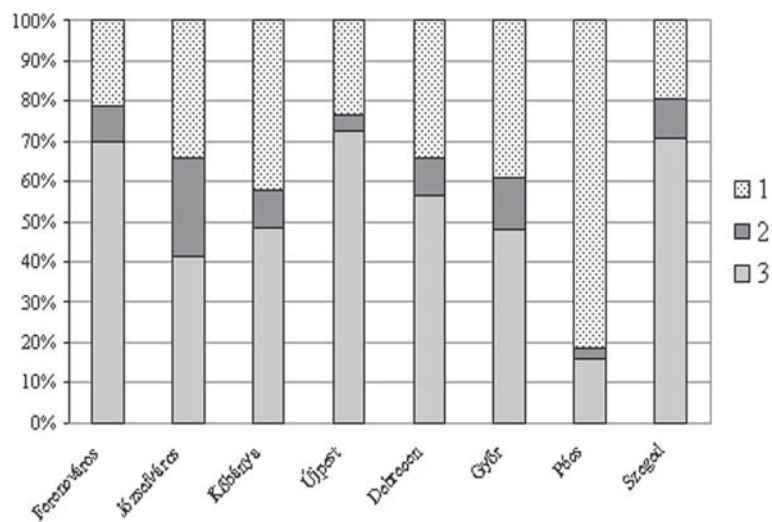
Legkiegyenlítettebb arányokat a válaszokban az életminőséggel kapcsolatos elégedettség esetében figyelhetünk meg, ami egyúttal rámutat a véleménykülönbségekre, az életminőségben a rendszerváltozás után bekövetkezett elmozdulásra és annak megítélésében tapasztalható jelentős eltérésekre. A megkérdezettek társadalmi



helyzetük változásáról alkotott véleményét illetően is érdekes különbségekre figyelhetünk fel: a fővárosi mintaterületeken a helyzetük javulásáról beszámolóók aránya korrelál a városrész státusával, azaz a tradicionálisan rossz hírű Józsefváros esetében tapasztaljuk a legkisebb arányt a javuló társadalmi helyzetről és legnagyobb arányban a romló helyzetről beszámolókat, míg a feltörekvő és napjainkban erősen felértékelődő Újpest-Városcentrum esetében éppen fordított a helyzet. A megkérdezettek társadalmi helyzetében a legkisebb változások a kőbányai megkérdezettek esetében következtek be, ami többek között azzal is magyarázható, hogy az átalakulási folyamatok a helyi társadalomban lényeges késéssel indultak meg, s jelentősebb változások csak a közeljövőben várhatók. A vidéki nagyvárosok esetében a fővárosihoz hasonló tendenciákat nem fedeztünk fel.

A rehabilitáció nyertesei és vesztesei

Azokon a mintaterületeken, ahol a rehabilitáció korábban beindult vagy gyorsabban haladt előre, egyértelműen nagyobb arányban vannak azok, akik a folyamatok nyertesének érzik magukat (Újpest, Ferencváros). Ezt támasztja alá Szeged példája is, ahol rövid idő alatt, nagyobb beruházás keretében újítták fel a belvárosi épületeket. Ugyanakkor Józsefvárosban és Kőbányán – ahol később indult el a rehabilitáció-, illetve Győr és különösen Pécs esetében – ahol a spontán rehabilitáció lassabban halad előre – a vártnál magasabb arányt képviselnek azok, akik bizonytalannak, illetve vesztesnek érzik magukat (13. ábra).



13. ábra A rehabilitáció nyertesének, vagy vesztesének érzi magát? – 1 = nem tudja biztosan; 2 = vesztes; 3 = nyertes



Ez az eredményünk felhívja a figyelmet arra, hogy *a terület fizikai környezetének megújítása önmagában nem mindig elegendő a lakosság elégedettségének jelentős növelésére*. A fizikai környezet megújítását egyrészt gazdasági rehabilitációval, a helyi társadalom szociális környezetének megújításával, másrészt a regeneráció folyamatos kommunikálásával, az információáramlás biztosításával szükséges egybekötni a sikeres felújítási tevékenység érdekében.

A demográfiai viszonyok

A kor szerinti megoszlás

A fővárosi megkérdezettek átlagéletkora és korcsoportok szerinti megoszlása rendkívül hasonló. (Ez többek között felméréstechnikai okokkal is magyarázható – délelőtti, koradélutáni megkérdezés). A megkérdezettek átlagéletkora 33–37 év között, viszonylag szűk intervallumban mozog. A korcsoportok szerinti összetételt tekintve megállapíthatjuk, hogy az idősök aránya elmarad az országos átlagtól, míg az aktív korban lévők aránya meghaladja azt, illetve Kőbánya és Újpest esetében ugyanez mondható el a gyermekkorúak arányáról is (7. táblázat). A vidéki mintaterületeken a kor szerinti megoszlás jelentős különbségeket mutat. Egyrészt az átlagéletkorban nagy különbségek vannak a területek között (Debrecenben 21 év, Szegeden 44 év), másrészt míg Debrecenben és Győrben nagyon magas a gyermekkorúak aránya, addig a szegedi mintaterületen az idősök aránya a felmért lakónépességben belül meghaladja a 30%-ot. Felmérésünk eredményei a hivatalos statisztikai adatokhoz viszonyítva összességében arról tanúskodnak, hogy *az újonnan épült és felújított környezetben fiatalabb népesség él*.

7. táblázat A megkérdezettek néhány demográfiai mutatója (%)

Mintaterület	0–14	60–	8 általánosnál kevesebb	Főiskola, egyetem	Aktív keresők	Ezen belül: vezetők, értelmiségiek*
Ferencváros	16,4	12,1	4,3	33,6	49,6	33,9
Józsefváros	14,2	13,5	15,2	24,7	49,4	27,5
Kőbánya	20,0	13,5	9,0	16,1	41,7	23,1
Újpest	18,8	17,2	7,8	45,3	53,5	58,0
Győr	27,5	7,2	24,9	33,2	44,5	36,6
Pécs	13,9	10,8	8,8	28,5	46,5	35,0
Szeged	8,7	32,2	4,8	52,4	41,4	60,0
Debrecen	33,7	0,0	3,5	40,0	49,7	49,4

Az iskolai végzettség

A legmagasabb iskolai végzettséget vizsgálva nagyobb különbségek fedezhetők fel az egyes felmérési területek esetében. Mindegyik területre igaz azonban, hogy



az iskolai végzettség szerinti összetétel a felmért rehabilitációs lakótömbökben egyértelműen magasabb az országos és mintaterületi átlagoknál. Kiemelkedően magas, közel 50% az aránya a felsőfokú végzettségűeknek az újpesti megkérdezettek körében, s az érettségizetteket is figyelembe véve a népesség több mint kétharmada sorolható ebbe a két kategóriába. A két kategória együttesen hasonló arányt mutat a ferencvárosi mintaterületen is annyi különbséggel, hogy itt alacsonyabb a felsőfokú végzettségűek aránya. Józsefváros és Kőbánya a fenti két mintaterületnél egyértelműen gyengébb mutatókkal rendelkezik az iskolai végzettséget tekintve: egyrészt a középső-józsefvárosi megkérdezettek között meghaladja a 10%-ot azok aránya, akik nem végeztek el az általános iskolát, másrészt Kőbánya-Városcentrum esetében feltűnően alacsony a felsőfokú végzettségűek aránya a többi mintaterülethez viszonyítva. A fenti eredmények természetesen szoros összefüggésben állnak a mintaterületek történeti fejlődésével és a kialakult szociális viszonyokkal, illetve az aktuálisan végbemenő társadalmi átalakulási folyamatokkal, amelyek Középső-Ferencvárosban indultak meg a leghamarabb, ugyanakkor Újpest-Városközpontban a később megindult változások lényegesen gyorsabban mentek végbe. A józsefvárosi és a kőbányai mintaterületeken a rehabilitáció által gerjesztett társadalmi átalakulási folyamatok a közelmúltban indultak el. A vidéki felmérési területek közül Debrecenben és Szegeden a ferencvárosihoz és újpestihez hasonló kedvező végzettségbeli megoszlást találunk. Győrben és Pécsen a felsőfokú végzettségűek alacsonyabb aránya jellemző, de még mindig kedvezőbb a helyzet, mint Józsefvárosban, vagy Kőbányán. Annak ellenére is, hogy a győri területen minden negyedik megkérdezett nem végezte el az általános iskola 8 osztályát.

A foglalkoztatottsági helyzet

A foglalkoztatottsági mutatók további adalékkal szolgálnak a megkérdezettek helyzetéhez. Megállapíthatjuk, hogy az aktív és nem aktív keresők aránya a fővárosi mintaterületeken – Kőbánya kivételével – kiegyensúlyozott. Az aktív keresők összetételét vizsgálva ismételten elkülöníthetjük egymástól a Ferencváros-Újpest és a Józsefváros-Kőbánya párost. Előbbiek esetében egyértelműen a szellemi foglalkozásuk aránya emelkedik ki: Ferencvárosban jelentős arányban vannak az egyéb szellemi foglalkozásban dolgozók (pl. közalkalmazott, közigazgatásban nem vezető pozícióban dolgozók), Újpesten az értelmiségiek szerepe emelkedik ki, illetve mindkét területen a vezető pozícióban lévő szellemi foglalkoztattak is jelen vannak. Józsefvárosban és Kőbányán ugyanakkor az előbbi területekhez viszonyítva nagyobb arányban vannak jelen a megkérdezettek között a fizikai munkát végző szak- és betanított munkások, összességében a szellemi foglalkoztattak alacsonyabb arányt képviselnek és a vezető pozícióban lévők aránya elhanyagolható e két terület megkérdezettjei között. Fenti eredményeink alátámasztják a statisztikai adatbázis elemzésénél elhangzottakat. A vidéki mintaterületek közül az aktív keresők megoszlása Szegeden rendkívül hasonló az újpesti területhez, hasonló arányokat képviselnek az egyes foglalkozási csoportok.



Ettől a debreceni terület dolgozóinak összetétele a szakmunkások magasabb és az értelmiségiek alacsonyabb arányával különbözik. A vidéki területek közül a győri az egyéb szellemi foglalkozásúak, a pécsi vállalkozók és szakmunkások magasabb, 30% körüli arányával tűnik ki.

Jövedelmi viszonyok

A háztartások nettó jövedelmi viszonyait tekintve a következő sorrend állítható fel a fővárosi mintaterületek válaszadói között: Újpest–Ferencváros–Józsefváros–Kőbánya. Újpest–Városcsúcs kiemelkedik a többi mintaterület közül, ugyanis itt található a legtöbb, átlagnál nagyobb nettó jövedelemmel rendelkező háztartás. A legkedvezőtlenebb helyzetben a kőbányai háztartások vannak, amelyeknek közel fele – saját bevallásuk szerint – 100 000,-Ft alatti nettó bevételből gazdálkodik. Ez egy átlagos család kereső foglalkoztatottjaira visszavetítve létminimumhoz közeli nettó fizetést jelent. Józsefváros esetében a valamivel kedvezőbb pozíciót azzal magyarázhatjuk, hogy a mintaterület nem a kerület közismerten legrosszabb helyzetben lévő területén fekszik. Meg kell említeni, hogy Ferencváros esetében a megkérdezettek 40%-a nem válaszolt a jövedelmi viszonyokat érintő kérdésekre, míg Józsefvárosban és Kőbányán minden negyedik, Újpesten minden ötödik megkérdezett tagadta meg a választ erre a kérdésre. Ebben a tekintetben érdekesnek mutatkozik az eddig sokban hasonlóan mutató Ferencváros és Újpest helyzete: a válaszadók arányában mutató különbség a helyi társadalom eltérő mentalitására utal.

A vidéki területek közül a nettó háztartási jövedelem szerinti megoszlást tekintve a pécsi és győri megkérdezettek a legmódosabbak, míg a debreceniek inkább az átlagos jövedelmi kategóriák jellemzők. A szegedi felmérési terület népessége a józsefvárosi és a kőbányai mintaterületekre jellemző jövedelemmegoszlást mutatja. A jövedelmi viszonyokban tehát sokkal kevésbé köszön vissza a rehabilitációs területekre jellemző „kedvezőbb összetétel”, mint például az iskolai végzettségben, vagy az aktív keresők összetételében.

A háztartások összetétele

Megvizsgálva a háztartások szerinti összetételt feltűnik, hogy mindegyik mintaterületen jelentős arányt képviselnek az egy- és kétszemélyes háztartások. Ferencváros és Újpest esetében például az 50%-ot is meghaladja arányuk. Az egyes mintaterületekről Ferencvárosban a csonka családok, Józsefvárosban a többgyerekes családok, Kőbányán az egyszemélyes háztartások, Újpesten pedig a kétszemélyes háztartások magasabb aránya érdemel még említést. A vidéki mintaterületeken a gyermekes háztartások érdemelnek említést, arányuk Debrecenben, Győrben és Pécsen is meghaladja az 50%-ot. Ez az eredményünk is alátámasztja, hogy a *felújított és újon-*



nan épült lakásokba előszeretettel költöznek be a fiatal – gyermekvállalás előtt álló vagy kisgyermekes – családok harminc körüli, aktív korban lévő szülőkkel.

A szülői lakás elhagyása és az első lakás

A szülői lakás elhagyása mindegyik mintaterület megkérdezettjeinek esetében a húszas éveik elején történt (általában 22 éves korukban), míg első lakásukhoz a fővárosban 30 éves koruk betöltése idején jutottak, a vidéki nagyvárosokban pedig ennél 3–4 évvel korábban. Mindkét érték alacsonyabb a korábbi lakásmobilitási kutatások által kimutató átlagos korév-értékeknél. Természetesen erre a felmérés-technikai problémáktól (pl. minta nagysága, reprezentativitás) kezdve több magyarázat is lehetséges, azonban a rendkívül hasonló eredmények talán arra az óvatos megállapításra engednek következtetni, hogy az elmúlt évtizedben – köszönhetően a fiatalabb generációk egyre erősödő korai önállóságra való törekvésének – *csökkenő tendenciába fordult át az életkorátlag, amikor a fiatalok elhagyják a szülői házat, illetve amikor első saját lakásukhoz jutnak.* Másrészt vidéken valamivel korábban jutnak hozzá első önálló lakásukhoz a fiatalok, amiben természetesen a fővárosi ingatlanárak is komoly szerepet játszanak. A mintaterületek közül ki kell emelnünk Józsefváros esetét, ahol a megkérdezettek jelentős része a felmérés eredményei szerint jelenlegi lakásában élte le életét. Ebből több következtetést is levonhatunk, ismerve a rehabilitációs terület népességének összetételét. Megállapíthatjuk, hogy a józsefvárosi mintaterület népességének lakásmobilitása elmarad a többi területtől. Ez egyrészt a helyi lakásállomány alacsony színvonalára és lakáspiaci státusára, másrészt a helyi lakosság tradicionális tökeszegénységére és rossz anyagi helyzetére vezethető vissza. Ez utóbbi többek között a területen nagyobb arányban élő roma népesség alacsonyabb képzettségi, foglalkoztatottsági és kereseti szintjének következménye.

Összefoglalás

A rehabilitáció pozitív változás eredményez a lakónépesség lakáshelyzetében. Ez alapvetően három szinten valósulhat meg: a) előző lakásához viszonyítva nagyobb alapterületű lakásba kerül a beköltöző, így lakáshelyzete mennyiségi értelemben javul; b) lakáshelyzetében minőségi változás következik be a komfortfokozat emelkedésének köszönhetően; c) elsősorban nem mennyiségi és minőségi változás következik be lakásvizonyaiban, hanem kedvezőbb lakáspiaci helyzetű, magasabb státusú területen található lakásba költözik be a lakó. Természetesen minél több teljesül a fenti feltételek közül, annál kedvezőbb helyzetbe kerül a vizsgált társadalmi csoport.

A rehabilitáció pozitív hatást gyakorol a lakásmobilitásra. Ez egyértelműen kimutatható a költözések számán és a lakónépesség fluktuációján keresztül. Felméréseink szerint a lakásmobilitás már az 1980-as években kezdett lassan emelkedni. A rendszerváltozás után ez a folyamat felgyorsult, s különösen az 1990-es évtized vé-



gén vált szembetűnővé. A költözési folyamatok felgyorsulását a társadalmi és gazdasági folyamatok (pl. erős polarizáció a társadalomban), valamint a beinduló felújítási tevékenység is erősítették. A rehabilitáció emellett pozitív lakásmobilitást eredményezhet a különböző lakókörnyezeti típusok között is.

Sajnos a pozitív lakáspiaci változások ellenére sok rossz hagyatéka van a korábban rosszul működő lakáspiacnak. A lakásvásárlásban például még mindig meghatározó szerepet játszik a hitelfelvétel. Mutatja ezt a lakónépesség nagyarányú állami támogatású, majd devizaalapú hitelfelvétele az elmúlt években és erős eladósodása ezen a téren, ami lassan már a hazai gazdaság teljesítőképességét és eredményességét fenyegeti. További negatívum, hogy a fiatal családok gyakran még ma is képtelenek szülői támogatás nélkül belépni a lakáspiacra. Többek között erre is visszavezethető, hogy a lakáspiaci igények gyakran nem a tényleges szükségleteket és elvárásokat tükrözik és a kereslet, illetve a kínálat (például kislakások kérdéskörére gondolva) sok esetben csak kényszerűségből találkoznak. A fenti probléma jelentősége még jobban kidomborodik annak ismeretében, hogy eredményeink szerint a rendszerváltozás óta a fiatalok – a korai függetlenségre és önálló életre való törekvésnek köszönhetően – fiatalabb életkorban jutnak első lakásukhoz és korábban hagyják el a szülői lakást, mint egy évtizeddel ezelőtt.

Felméréseink bebizonyították, hogy egy terület rehabilitációja után, a lakáspiaci és társadalmi felértékelődési folyamat során, sokan beruházási (vagy értékmegőrzési) céllal kezdeményeznek ingatlanvásárlást a területen. Ennek több célja is lehet: egyrészt a felértékelődési folyamat pozitív hatásait kihasználva később jelentős „spekulációs” nyereséggel áruba bocsátják ingatlanukat (az átmeneti időszakban bér-lakásként üzemeltetik), másrészt tartós bérleményként kiegészítő jövedelemhez juthatnak, s mintegy biztonsági tartalékként tekintenek a lakásra. Egy másik jelentős csoportot képviselnek azok, akik fiatal gyermekeik tanulását, vagy családalapítását támogatják a rehabilitációs területen vásárolt lakással. Legkedvezőbb a terület fejlődése szempontjából a családalapítási szándékkal beköltözők csoportja, hiszen esetükben számolhatunk azzal, hogy hosszú távon tervezik jelenlétüket a területen, ami nagyobb lehetőséget teremt a helyi társadalom, valamint a lakónegyedhez való kötődés megerősödéséhez. Ezt a folyamatot támogathatja a jelenleg még magántulajdonú bér-lakásban élő, biztosabb anyagi háttérrel rendelkező fiatalok tulajdonossá válása is. Mindez különösen fontos lehet annak ismeretében, hogy – elsősorban a fővárosi területek esetében – jelentős a vidékről felkerült, nem helyi születésű lakosok aránya.

A városregeneráció kiegyensúlyozó hatással bír a lakáspiacon, azaz olyan átrendeződési folyamatokat indít el a társadalmon belül, amelynek köszönhetően egyre többen jutnak anyagi lehetőségeiknek megfelelő lakásba. A rehabilitációs területen azonban általában jelen vannak azok a rétegek is (legtöbbször a terület eredeti, felújítás előtti lakónépességéhez tartoznak), akiknek lakásviszonyai meghaladják anyagi lehetőségeiket. Ezen alacsony jövedelemértékkel és magas tulajdonértékkel rendelkező instabil rétegek jelenléte a rehabilitációs területen pozitív és negatív folyamatokat egyaránt elindíthat (lefelé vagy felfelé filtrálódás?). Társadalmi szempontból ugyancsak



bizonytalansági tényezőként értékelhetők azon magasabb státusú rétegek, akik csak ideiglenesen költöznek a rehabilitációs területre, s további mozgásuk nehezen kiszámítható. Ők egyrészt húzóerőként szolgálhatnak a terület további fejlődésében, ugyanakkor – lévén „gyorsreagálású”, mobilisabb rétegekről van szó – elköltözésük leértékelődési folyamatokat is eredményezhet.

Eredményeinkből arra következtethetünk, hogy napjainkban a felújítás társadalmi értelemben dzsentrifikációs folyamatokat eredményez a rehabilitációs területen. Erre utal, hogy a társadalmi összetétel lassú átstrukturálódásának lehetünk tanúi a felújított városrészekben: A regeneráció utáni beköltözéssel nő a magasabb státusú rétegek aránya, bár ez makroszinten ritkán jár együtt a lakónépesség látványos és gyors homogenizációjával. Fenti megállapításunkat támasztja alá az is, hogy felméréseink szerint a rehabilitációs területeken többségben vannak az anyagi helyzetük javulásáról beszámoló, illetve bizonyos fokú korreláció fedezhető fel a társadalmi helyzetük javulásáról nyilatkozók aránya és az adott városrész státusa között. Emellett a felmérés által érintett lakóépületekben és lakásokban kivétel nélkül magasabb a megkérdezettek iskolai végzettsége, mint a rehabilitációs területeken általában, ami ugyancsak a meginduló dzsentrifikációs folyamatra utal. A dzsentrifikáció által társadalmi értelemben tehát felértékelődnek a rehabilitációs területek. Ugyanakkor nem felelkezhetünk meg arról, hogy ezek a folyamatok a szegény és sok esetben hátrányos helyzetű rétegek elköltözésével (vagy áttelepítésével!) a városok más területein szociális problémákat szülhetnek. Ezért is kerülendő az olyan beavatkozások alkalmazása, amelyek radikális társadalmi átrendeződéshez vezetnek egy területen és alapvetően felborítják a korábbi struktúrákat. Stratégiai szempontból rendkívül fontos lenne a folyamatok komplex szemlélete és átfogó kezelése. Kimutatásaink szerint a rehabilitáció demográfiai szempontból pozitív hatást gyakorol a felújítási területre. Az újonnan épült és felújított környezetben ugyanis általában fiatalabb, magasabb iskolai végzettségű népesség él, amely – különösen az olyan területeken, ahol a rehabilitáció korábban indult be, vagy gyorsabban haladt előre – egyértelműen a rehabilitáció nyertesének tekinti magát.

A lakásokkal és lakókörnyezettel kapcsolatos elvárások és igények a rendszerváltozás után egyértelműen növekedtek, s különösen a lakókörnyezet jelentősége értékelődött fel az emberek tudatában. A rossz lakókörnyezet, az elhanyagolt lakóépületek, valamint a lakások állapota és mérete – elsősorban a fővárosban – jelentős elköltözést erősítő faktorok. A lakásstruktúra és lakásállomány igényeknek megfelelő átalakítása kulcsszerepet játszhat a lakónépesség megtartásában és a rehabilitációs területekről történő – egyébként magas – elköltözési szándék csökkentésében. Itt különösen a közlekedési helyzet javítására, a zöldterületek kialakítására, valamint a nyugalom biztosítása mellett a sportolási és szabadidős szolgáltatások javítására kell gondolni. Ebből a szempontból már kis építészeti és lakókörnyezeti beavatkozások is multiplikatív hatásúak lehetnek a lakók komfortérzetére és életminőségére. A városrehabilitáció során tehát nem feltétlenül kell megaprojektekben gondolkodni, hiszen a lépésről lépésre történő előrehaladás is eredményes lehet.



Fontos kérdés a rehabilitáció során a felújítandó városrész eredeti struktúrája megőrzése, valamint a bontások és új építésű lakások arányának meghatározása. Ideális esetben a döntéshozók és kivitelezők kinyilvánítják az eredeti építési struktúra megőrzésének fontosságát, azonban a gyakorlatban ez sokszor mégsem valósul meg. Az új építésnek kétségtelenül vannak előnyei (lakásállomány összetétele és színvonala javul, lakókörnyezet modernizálódik stb.), viszont a hátrányokat is mérlegelni kell a bontás-építés során (pl. éppen a fent említett eredeti, sokszor értékes építési struktúra átalakulása, vagy eltűnése). Az új lakások felépítése kétségtelenül motiváló tényezőként hathat a mobilitásra és a beköltözésekre. Felméréseink szerint különösen a fővárosi mintaterületek esetében volt ez a helyzet, ahol a belvároshoz közel fekvő, megújuló városnegyed új lakásai erős vonzást gyakoroltak a népességre. Úgy tűnik, aki a beköltözés mellett dönt, számíthat elégedettsége növekedésére, ugyanis felméréseink szerint a mintaterületre történő beköltözéssel a lakással való elégedettség nő. (Ez nem véletlen, hiszen ideális esetben az ember általában azért vált lakást, hogy jobb körülmények közé kerüljön, s elégedettsége növekedjen.) Az új lakások felépítése a rehabilitációs területen – kapcsolódva korábban ismertetett eredményeinkhez – olyan szempontból is figyelmet érdemel, hogy egyrészt az új lakások számával erősen korrelál azon lakók száma, akik véleményük szerint anyagi háttérüknek megfelelő lakásban élnek, másrészt a lakások színvonala és a lakással és lakókörnyezettel kapcsolatos igények növekedéséről nyilatkozók aránya között erős összefüggést tapasztaltunk. Emellett arra is fel szeretnénk hívni a figyelmet, hogy az új lakások magasabb aránya pozitív irányba mozdítja el a lakásmobilitást. A fentiek figyelembe vételével a rehabilitáció során a döntéshozóknak meg kell találniuk az adott felújítási területen az ideális egyensúlyt az új építés és a felújítás (rekonstrukció) között.

IRODALOM

- ALLEN, J.P.–TURNER, E. 1989. The most ethnically diverse places in the United States. – *Urban Geography*, 10., pp. 523–539.
- CLARK, W.A.V. 1987. Urban restructuring from a demographic perspective. – *Economic Geography*, 63., pp. 103–125.
- DEANA, G.D. 1990. Mobility and adjustment: paths of the resolution of residential stress. – *Demography*, 27., pp. 65–80.
- DÓRA I. 2001. Lakásváltoztatások és családi életciklusok. – *Statisztikai Szemle*, 79., 12., pp. 984–1000.
- FARKAS E.J.–SZABÓ M. 1995. Privatizáció és szociális lakás-gazdálkodás. – *Statisztikai szemle*, 73., 12., pp. 999–1014.
- FARKAS E.J.–VAJDA Á.–VITA L. 1995. A budapesti lakáspiac kutatása. – *Statisztikai szemle*, 73., 3., pp. 242–265.
- FÖLDI Zs. 2000. A lakókörnyezet minőségének szerepe a főváros migrációs folyamataiban, az 1990-es években. – *Tér és Társadalom*, 14., 2–3., pp. 219–228.
- HARVEY, D. 1987. Flexible accumulation through urbanization: Reflections of 'post-modernism' in the American city – *Antipode*, 19., pp. 260–280.



- HEGEDŰS J. 1998. A magyar lakásszektor piaci átalakulásának ellentmondásos folyamata. – *Info-Társadalomtudomány*, 43., pp. 49–58.
- HEGEDŰS J. 2001. Lakásmobilitás a magyar lakásrendszerben. – *Statistikai Szemle*, 79., 12., pp. 934–954.
- HEGEDŰS J.–VÁRHEGYI É. 1999. A lakásfinanszírozás válsága. – *Közgazdasági szemle*, 46., 2., pp. 101–120.
- HEGEDŰS, J.–TOSICS, I. 1983. Housing Classes and Housing Policy: Some Changes in the Budapest Housing Market. – *International Journal of Urban and Regional Research*, 7., 4., pp. 467–494.
- HOGGERT, K.–GREEN, D. (eds) 1991. A new metropolitan geography. – Edward Arnold, London.
- KNOX, P. 1991. The restless urban landscape: economic and sociocultural change and the transformation of metropolitan Washington, DC. – *Annals of the Association of American Geographers*, 18., pp. 181–209.
- KOVÁCS Z.–WIESSNER R. 1999. Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Budapest. – Zur Entwicklung der innerstädtischen Wohnquartiere im Transformationsprozess. – *Beträge zur Regionalen Geographie*, 48., Institut für Länderkunde, Leipzig, 84 p.
- LAW, R.M.–WOLCH, J.R. 1993. Social reproduction in the city: Restructuring in time and space. – In: KNOX, P. (ed) *The restless urban landscape* – Englewood Cliffs, Nj: Prentice-Hall, pp. 165–206.
- LONG, L. 1988. Migration and residential mobility in the United States. – Russel Sage Foundation, New York.
- MASSEY, D.S.–DENTON, N.A. 1987. Trends in the residential segregation of Blacks, Hispanics and Asians: 1970–1990. – *American Sociological Review*, 52., pp. 802–805.
- MULDER, C. 1993. Migration dynamics: a life course approach. – Thesis Publishers, Amsterdam.
- SMITH, C.J.–KEARNS, R.A.–VAN WIECHEN, C.M.A.G. 1993. Lone women and serious housing need: a case study from urban New Zealand. – Unpublished manuscript.
- SPEARE, A.JR.–GOLDSTEIN, S.–FREY, W.H. 1975. Residential mobility, migration, and metropolitan change. – MA Ballinger, Cambridge.



A városrehabilitáció eredményei és korlátai Budapesten¹

KOVÁCS ZOLTÁN

Bevezetés

Vélhetően nem állunk messze a valóságtól, ha kijelentjük, hogy az ezredforduló Budapestjének egyik legaktuálisabb, a médiát és a lakosságot leginkább foglalkoztató kérdése a városrehabilitáció. Ez összefügg egyfelől a városfelújítás terén a korábbi évtizedek során felhalmozódott deficitel, illetve ebből fakadóan az épített és szociális környezet egyre súlyosbodó és vizuálisan is megfogható leromlásával, másrészt kitüntetett figyelmet keltettek az akadozva beinduló városrehabilitációs programok első eredményei is (EGEDY T. et al. 2002; EGEDY T.–KOVÁCS Z. 2003).

Budapest a többi kelet-közép-európai városhoz hasonlóan a II. világháború után kiszakadt az urbanizáció „normális”, az ingatlan- és munkaerőpiac szabad mozgásfolyamatain alapuló menetéből (BELUSZKY P.–KOVÁCS Z.–OLESSÁK D. 2001). A politika erőszakosan és egyoldalúan beavatkozott a város fejlődésébe, amelynek eredményeként a város térbeli növekedése sajátos mintát követett. A belső lakónegyedek presztízse a felgyorsuló slumosodás nyomán csökkent, míg a külvárosokba telepített lakótelepek, a beköltöző fiatal és képzettebb népesség révén az övezet társadalmi státusának hirtelen emelkedését eredményezték. A Nyugat-Európa történelmi városrészeiben megismert, stratégiáját és technikáját tekintve egyre sokszínűbbé váló városrevitalizációról, illetve regenerációról Budapest és a többi szocialista város esetében nem beszélhettünk.

Jelen tanulmány elsősorban annak kíván utánajárni, hogy miként jellemezhető a rendszerváltozás óta eltelt időszak a városfelújítás szempontjából, illetve milyen tényezők akadályozzák a városrehabilitáció (regeneráció) folyamatát Budapesten, s miért nem működnek a nyugat-európai városokban megismert mechanizmusok. Nem kívánunk tehát valamiféle recepttel, gyakorlati megoldással szolgálni az aktív várostervezők és döntéshozók részére, sokkal inkább a városrehabilitáció eredményeit és korlátait szeretnénk feltárni objektív megközelítésben, lehetőséget kínálva a várospolitika számára a lehetséges stratégiák újragondolásához.

¹ A tanulmány az OTKA T 042807 számú téma támogatásával készült.



A városrehabilitáció története Budapesten a rendszerváltozás előtt

Bár a tanulmánynak nem közvetlen célja a városrehabilitáció történeti fonalának felgöngyölítése, mégis úgy véljük, napjaink folyamatainak jobb megértéséhez segíthet hozzá a városrehabilitációs beavatkozások fővárosi előzményeinek vázlatos áttekintése.

A második világháborút követően az államszocialista hatalom megszilárdulásával – az élet annyi más területéhez hasonlóan – a hazai városfejlődés és városfejlesztés feltétel- és eszközrendszere is jelentősen eltávolodott a kontinens nyugati államaitól. A valódi önkormányzatiság felszámolása, a magánbérlet-szektor megszüntetése, a városfejlesztés piaci szereplőinek „likvidálása”, a központi állam mindenre kiterjedő befolyása meglehetősen leegyszerűsítette a hazai városok, így Budapest fejlesztési kérdését is. A második világháború után az a város fejlődött és úgy, ahogyan azt a központi döntéshozók (a pártvezetés) jónak látták.

Az 1940-es évekre a háborús romok eltakarítása, illetve az újjáépítés nyomta rá bélyegét, ami a források szűkössége és a kommunista hatalom más irányú törekvései nyomán csak vontatottan és részben valósult meg. Ennek messze ható következményei még a rendszerváltozás idején is érzékelhetőek voltak, Budapest „tömör városias” belső negyedeiben végzett felmérés során még az 1990-es évek elején is mintegy 450 foghíjtelket regisztráltunk (KOVÁCS Z.–WIESSNER, R. 1996).

Lényegében nem sokat változott a helyzet az 50-es évtized során sem, előbb az erőltetett ütemű iparosítás, majd 1956, és az azt követő konszolidáció vonta el a politika figyelmét az infrastruktúrafejlesztés, azon belül a városfejlesztés kérdéséről. Csupán a szocialista iparvárosok kialakítása szerepelt napirenden mint kitüntetett cél, a nagyvárosok és különösen Budapest régi építésű, elavult városnegyedeinek modernizációja nem.

Az 1960-as évektől kezdve hazánkban a városfejlesztés kérdése mind szorosabban kapcsolódott a központi lakáspolitikához. Utóbbi kereteit az 1960-ban meghirdetett 15 éves lakásépítési program jelölte ki, amely 1975-ig országosan 1 millió lakás felépítését tűzte ki célul, ebből Budapestre 250 ezret irányozva elő. Az állami lakásépítés a gyorsan növekvő lakásigények (illetve a súlyosbodó lakáshiány) következtében egyre „tömegesebbé” és koncentráltabbá vált. Ennek legnyilvánvalóbb jelét a lakótelepek számának és méretének időbeli gyarapodása, a házgyári technológia elterjedése jelentette. Az 1960-as évektől megjelenő budapesti lakótelepek térbeli elhelyezésére elvben két lehetőség kínálkozott vagy a már meglevő beépítés, vagy a peremeken még rendelkezésre álló „zöldterületek” rovasára. Az 1960-as, de még az 1970-es évek lakótelepeinek egy részét is a telephely-kijelölés előbbi módozata jellemezte, s a lakótelep építkezéseket az elavult, alacsony színvonalú városrészek szanálásos rekonstrukciójával kötötték egybe (LOCSMÁNDI G. 1998). Ennek klasszikus példái előbb a József Attila lakótelep, majd Óbuda, Kőbánya vagy Pesterzsébet központjának részleges átépítése. A városrehabilitáció első csirái tehát furcsa módon egész városrészek letarolásával és lakótelepekkel történő beépítésével jelentek meg Budapesten. Nem mellékes ugyanakkor, hogy ekkor még komoly városépítészeti kritériumnak minősült az az elképzelés, miszerint a lakótelepek építése nyomán a város beépített



területei lehetőség szerint érdemben ne növekedjenek. Ez az elképzelés az 1970-es évek derekától egyre inkább háttérbe szorult, s a lakótelepek új generációja már a beépített övezet határán túl, döntően zöldmezőn létesült (Békásmegyer, Káposztásmegyer stb.). Mindeközben a zárt beépítésű tömbházas lakónegyedek felújításáról kevés szó esett, ezeket a városrészeket továbbra is a hanyatlás, az épületállomány felújításának teljes hiánya jellemezte.

A „városrehabilitáció” fogalma csak megkésve, az 1970-es ART-ben került először említésre, s ott sem a bérházas övezet átfogó felújítása, hanem egyes jobb helyzetű központi területek (pl. Váci utca) átépítése kapcsán. A terv továbbra is a Nagykörúton kívüli, régi építésű, elavult lakónegyedek bontásos átépítését irányozta elő. Kiderült azonban, hogy a zárt beépítésű területeken a bontások miatt pótlandó lakásszámvesztés (közkeletű nevén a „szanalási százalék”) túlságosan magas, s a beavatkozás meglehetősen költséges, így a hatalom hamar letett a város belső részének ilyenét „átgyúrásáról”.

Egyedül a Középső-Józsefvárosban (a Baross, Szigony, Práter, Tömő utcák közötti területen) indult meg a bontás és átépítés, de a magas fajlagos költségek miatt a program ott is leállt az 1980-as évek elején. Ezzel összefüggésben elmondható, hogy a kelet-német városokban általánossá vált „panelos rehabilitáció”, azaz a történelmi városrészek foghíjainak, elavult épületeinek házigyári technológiával történő pótlása Budapesten és a magyar nagyvárosokban nem vált gyakorlattá.

Budapesten az 1970-es évek második felétől vált fokozatosan városi programmá a városrehabilitáció, amely „tömbrehabilitáció” néven vonult be a köztudatba. A megnevezés utal a kor divatos elképzelésére, miszerint a városfelújítás minimális egysége a lakótömb (ti. utcák által határolt házcsoporthoz), amelyen belül a felújítás az épületek részleges vagy teljes bontásával egybekötve zajlik, s a beavatkozás hangsúlyos elemét jelenti a környezet minőségének radikális javítása (pl. zöld terekkel). Az első hivatalos rehabilitációs koncepciót, amely az eredeti városszerkezet megtartásával és a meglévő építészeti értékek megőrzésével számolt, a Fővárosi Tanács 1978-ban hagyta jóvá. Ebben nem kis szerepet játszott az időközben felépült lakótelepek hiányosságainak felismerése.

Hosszas huzavona után elsőként a VII. kerületben a Klauzál tér és a Kazinczy utca közötti tömb felújítási munkálatai kezdődtek meg 1985-ben. A kísérleti rehabilitáció hármas célrendszert fogalmazott meg:

- a lakásállomány műszaki-infrastrukturális felújítása;
- új, nagyobb alapterületű, komfortosabb lakások kialakítása;
- a helyi társadalom „felfrissítése”, demográfiai és szociális szerkezetének javítása.

A beavatkozás az Ingatlankezelő Vállalat (IKV) irányításával vette kezdetét, s alapvetően a „ciklusos rehabilitáció” sémáját próbálta követni. Ennek lényege, hogy a folyamatosan felújításra kerülő tömbökből a lakók mindig az éppen felújított új tömbbe költöznek. Ez a logika azonban már eleve feltételezi, hogy az első felújítandó tömb



lakóinak véglegesen el kell hagyniuk lakásukat. Valóban ez történt az erzsébetvárosi 15-ös tömbben, ahol az eredeti népesség a munkálatok révén nagyrészt kicserélődött magasabb státusú, korosabb lakókra, akik nem kis részben – a Honvédelmi Minisztérium közreműködése okán – a szocialista hatalom társadalmi bázisához tartoztak. A felülről, állami segédlettel végrehajtott kényszerű népességcserére illesztették rá a „szocialista dzsentifikáció” szellemes fogalmát (HEGEDÜS, J.–TOSICS, I. 1991).

A beavatkozás gazdasági szempontból sem mutatkozott túlzottan sikeresnek, mivel a felújítások és az új építés együttesen számolt átlagos költsége alig volt alacsonyabb, mint az új lakásépítés fajlagos költsége, így a fővárosi döntéshozók túlzónak, pazarlónak, tovább nem folytathatónak ítélték a rehabilitációnak ezt a módját.

Az első beavatkozás ellentmondásai ellenére a tervezőmunka tovább folyt, s 1986-ban elkészült a „Budapest belső területeinek rehabilitációs koncepciója” című dokumentum, amely elsősorban a városrehabilitációs beavatkozás szervezeti kereteit és eszközeit jelölte ki, s közel 400 lakótömb, összesen 104 ezer lakás differenciált mértékű felújítását tűzte ki célul (LOCSMÁNDI G. 1998).

Az 1980-as évek legsikeresebb városfelújítási tevékenysége a Középső-Ferencvárosban folyt, ahol három tömb rehabilitációját végezték az első fázisban (7., 10., és 13. számú tömbök). A kijelölt célterület beruházási programterve 1986-ban készült el, ekkor született döntés arról, hogy gazdasági okok miatt állami pénzekből csak a felújításokat finanszírozzák, az új épületeket az OTP építeti és értékesíti. 1989 júliusában indult meg az építkezés, de a források időközbeni elapadása miatt lelassult a megvalósítás üteme, s az első két tömb (7. és 13.) végül csak 1994-re készült el teljesen.

A városrehabilitáció 1990 utáni tapasztalatai Budapesten

A rendszerváltozással bekövetkező politikai, gazdasági és társadalmi változások a városrehabilitáció budapesti feltételeit is alapjaiban átrendezték. Az 1990. évi Önkormányzati Törvény újraszabályozta a főváros és a kerületeinek viszonyát, a rehabilitációval kapcsolatos tevékenységet a kerületek hatáskörébe utalva. Megkezdődött az állami bérlakások privatizációja, a lakók jelentős része bérlőből tulajdonos lett, s létrejött a valódi ingatlanpiac. Ezzel egy időben megjelentek és egyre nagyobb jelentőségre tettek szert a rehabilitáció megvalósításában résztvevő gazdálkodó szervezetek és profitorientált fejlesztési társaságok.

Mindez a lehetséges rehabilitációs alternatívák és stratégiák mozaikos sokszínűségét eredményezte Budapesten. A kerületek városfejlesztésben betöltött pozíciója a fővárossal szemben mind a tervezés, mind a gyakorlati megvalósítás terén megerősödött. Továbbra is a Fővárosi Önkormányzat feladata maradt ugyanakkor az általános rendezési terv (ÁRT), a fővárosi településszerkezeti terv, a szabályozási keretterv és a fővárosi városrendezési keretszabályozás, amelyek révén közvetlenül is hatást gyakorolhatott a városrehabilitáció folyamatára.



Budapest utolsó általános rendezési tervét a Fővárosi Tanács 1989-ben hagyta jóvá. A rendszerváltozás okozta mélyreható átalakulás azonban az ÁRT gyors avulását eredményezte, s szükségessé vált egy új rendezési terv elkészítése. Az új általános rendezési tervet a Fővárosi Közgyűlés végül 1997 januárjában hagyta jóvá, amely már nagy jelentőséget tulajdonított a városfelújításnak, ezen belül a lakó- és barnaövezetek rehabilitációjának. Ennek szellemében jött létre az ÁRT városrehabilitációs alprogramja 1997-ben.

Időközben a városrehabilitáció koncepcionálisan is új alapokra helyeződött. A Fővárosi Közgyűlés 1993-ban határozatban fogadta el a „Budapest reneszánszáért” című javaslatot, s kidolgozta a városrehabilitációhoz szükséges jogi, pénzügyi és szervezeti fel-tételrendszert. 1994-ben rendeletileg létrehozták a Fővárosi Városrehabilitációs Keret pályázati rendszerét, amely lökést adott a kerületeknek helyi rehabilitációs stratégiák kidolgozására, s a rehabilitációs tevékenység feltételeinek megteremtésére.

Fordulat következett be a városrehabilitáció egész értelmezésében is, hiszen míg korábban rehabilitáció alatt csak a belső lakónegyedek felújítását értették, addig Budapest átfogó, 1997-ben megfogalmazott rehabilitációs programja már kiemelt rehabilitációs feladatnak tekintette a korábbi iparterületek, valamint a lakótelepek felújítását is. Újdonsága a programnak az is, hogy Budapest belső kerületeiben krízisterületeket határolt le, mintegy serkentve a kerületeket saját rehabilitációs stratégiájuk megfogalmazására, illetve átgondolására. Az elképzelés szerint a városrehabilitáció ügye az egész várost érinti, így annak finanszírozásába a kerületek mellett a Főváros is beszáll (a költségek 50%-ával). Ehhez azonban több kritériumnak is teljesülnie kell, például a kerületnek rendelkeznie kell saját rehabilitációs stratégiával, konkrét kijelölt akcióterülettel, illetve be kellett fizetnie a helyi lakásprivatizációból befolyó összeg 50%-át a Fővárosnál külön erre a célra felállított kasszába².

A nehezen formálódó fővárosi szintű keretfeltételekkel szemben üde színfoltot jelentett a belső lakóövezetek átalakulása, a meginduló rehabilitáció. Ezek közül élre kívánczik a Középső-Ferencváros rehabilitációja, ahol francia mintára 1992-ben jött létre a SEM IX Rt. vegyes gazdasági társaság a városfejlesztési akció céljából. A társaság tulajdonosai a kerületi önkormányzat (51%), az OTP (24,5%) és a francia CDC (24,5%). A társaság a városfejlesztési akciókat (lakóépületek és közterületek feljavítása, zöldterületek kiépítése stb.) a kerületi önkormányzat megbízásából, az erre a célra kijelölt akcióterületen végzi. A beavatkozás költségeit a területen található üres, illetve bontással üressé tehető telkek értékesítésével fedezik, a beruházások (lakó- és üzleti ingatlanok) túlnyomó részét pedig magáncégek végzik. 1998-ban a Ferencvárosi Önkormányzat sikeresen pályázott a már elkészült városrehabilitációs térséghez kapcsolódva három új tömb (5., 14., és 17.) akcióterületté nyilvánítására és az ezzel járó társfinanszírozásra a fővárosnál. 2003 végén a kerületi önkormányzat a SEM IX. Rt. akcióterületét tovább bővítette, ami azt jelentette, hogy a rehabilitáció immár a Mes-

² A rendelet 1998-as módosításával a társasházi lakóépületek a kerületi befizetésektől függetlenül is pályázhatnak támogatásra.



ter u. – Haller u. – Soroksári út által határolt területre is áttérjett. Ha ehhez hozzászámítjuk a Duna parti volt MÁV terület barnaövezeti rekonstrukciós munkálatait a Trigránit Rt. közreműködésével, akkor elmondhatjuk, hogy a pesti belváros déli szektorában az ezredfordulóra kialakult Budapest legdinamikusabban átalakuló, megújuló lakónegyede.

Az 1990-es évek végén ugyancsak áttörés történt a főváros talán legrosszabb helyzetben levő városrészének, a Középső-Józsefvárosnak a rehabilitációja terén is. A városnegyed felújítását a Fővárosi és a Józsefvárosi Önkormányzat összefogásával életre hívott Rév8 Rt. végzi, s a beavatkozás első eredményei a századforduló éveiben már jelentkeztek. Újdonságot jelent nemcsak a Józsefváros, de Budapest egész eddigi városrehabilitációjában, hogy a városrehabilitáció kérdését egyetlen „megaprojekthez”, az ún. Corvin-Szigony projekthez kötik. A 2013-ig tervezett városrehabilitációs-városfejlesztési beavatkozás legfőbb célja egy 20 hektáros slum-övezet komplex megújítása, ahol a felújítandó 1400 lakás és az újonnan épülő 2500–3000 lakás mellett új funkciók (üzleti, irodai stb.) telepítésével egy városközpont közele, a lakosság számára is vonzó multifunkcionális városrészt alakítanak ki.

A fenti eredmények ellenére elmondhatjuk, hogy Budapesten a rendszerváltozás után a városrehabilitáció csak akadozva indult meg, s gyökeres fordulatot mindeddig nem hozott. Legalábbis nem nevezhető sikeresnek a budapesti városrehabilitáció abból a szempontból, hogy a rehabilitációra „érett”, mintegy 250 ezer lakásból, a rendszerváltozás óta alig 5 ezret (kb. 2%) sikerült felújítani, vagy bontással és építéssel „lecserélni”. Ennek túlnyomó többsége is jórészt egyetlen területre, a Középső-Ferencvárosba koncentrálódik (EGEDY T. et al. 2002).

Nem tekinthető sikeresnek a fővárosi rehabilitáció abban tekintetben sem, hogy az eddig megvalósított rehabilitációs programokban minden esetben csak az épületállomány megújulására, kicserélődésére került sor, miközben a társadalmi érdekek és a helyi kulturális értékek, illetve hagyományok súlyosan sérültek. Az ismert beavatkozások az érintett területek ingatlanpiaci felértékelődéséhez, egyszersmind a lakosság gyors kicserélődéséhez vezettek. Közös jellemzőjük a piaci alapú, vállalkozói tőke túlsúlya és a közsféra korlátozottabb szerepvállalása, ami egyoldalúan a dzsentifikációs nyomás felerősödéséhez vezetett. Az eredeti népesség kicserélődése, az épületállomány drasztikus átalakítása egyúttal az eredeti társadalmi-kulturális miliő radikális megváltozását eredményezte (lásd bővebben: *A szociális városrehabilitáció: „Koncepció, eszközrendszer és modellkísérletek” című zárótanulmány Városkutatás Kft., 2004., Bp*)

Ennek nyomán született a 2000-es évek elején az a gondolat, hogy a piaci orientációjú városrehabilitációs programokat az ún. szociális városrehabilitáció eszközrendszerével kell kiegészíteni. Így a komplex rehabilitációs problémára komplex válasz adható közösségi pénzekből, még hozzá úgy, hogy az ne vezessen a városrész lakosságának teljes kicserélődéséhez (ibid. 3–4 pp). A főváros támogatta az elképzelést, s a Fővárosi Közgyűlés 2005. januárjában döntést hozott a budapesti városrehabilitációs programon belül az ún. „szociális városrehabilitációs” modellkísérletek elindításáról. A négy évig tartó, mintegy 1,8 Mrd. Ft-tal megvalósuló program legfontosabb célja, hogy a nagy szegénységben élők szegregált lakónegyedeinek



fizikai megújulása egy erős szociális programmal kiegészítve képes legyen elérni azt, hogy a helybeliek kirekesztettsége csökkenjen, s a beavatkozás végén a lakosság legalább 70%-a továbbra is helyben maradjon. A modellkísérlet első szakasza három mintaterület szociális rehabilitációjával számol: a józsefvárosi Magdolna-negyed, Kőbányán a Bihari úti szegénytelep és a ferencvárosi „Dzsumbuj”. A fizikai rehabilitáció és a társadalmi kohézió erősítésének gondolata, illetve a kettő összekapcsolása természetesen nem magyar ötlet. Nyugat-Európa nagyvárosaiban számos sikeres kísérletet, beavatkozási módszert találunk, amelyek hazai adaptálása, a kétség kívül meglevő társadalmi-gazdasági különbségek ellenére is lehetséges (HOLT-JENSEN, A. et al. 2004).

A városrehabilitáció korlátai Budapesten

A városrehabilitáció eddigi történetének áttekintéséből már kiviláglott, hogy Budapesten a rendszerváltozást követően a városrehabilitációs folyamat feltételei közel sem voltak optimálisak. Egy mélyreható és átütő eredményeket hozó rehabilitációs folyamatot számos tényező hátráltatott, ezek egy része a politikai keretből, illetve a város morfológiai és társadalmi adottságaiból adódott. Súlyosbította a helyzetet, hogy a hátráltató tényezők időben egyszerre, s igen gyakran egymást erősítve jelentkeztek. A gyorsabb és hatékonyabb rehabilitációt, s a társadalmilag fenntartható városfejlődést az 1990-es években Budapesten az alábbi tényezők korlátozták:

- politikai feltételek;
- lakáspolitikai feltételek;
- környezeti, városszerkezeti adottságok;
- demográfiai trendek;
- szegregációs viszonyok;
- lakásmobilitás.

A *politikai feltételrendszer* oldaláról nézve Budapesten nem kedvezett a fenntartható városfejlődésnek és az átfogó rehabilitációs folyamatnak a kétszintű közigazgatás megjelenése 1990 után. Gondot jelentett a kerületek kompetenciájának esetenkénti túlzott kiszélesítése (pl. a lakáspolitikai terén), ami gyengítette a központi, egész várost érintő, átfogó programok megvalósítását. Fokozta a széttöredezett önkormányzati struktúrából fakadó hátrányokat, hogy a 23 kerület adottságai (épített környezet, társadalmi miliő stb.) és ezzel együtt érdekei nagymértékben eltérnek egymástól, így – például a városrehabilitáció terén is – nehezen képzelhető el konszenzus közöttük. A belső zárt beépítésű lakónegyedek problémája a kertvárosokban ismeretlen, miként a lakótelepek kihívása is hidegen hagyja a belső kerületek vezetését.

Hátrányosan érintette a városrehabilitáció kérdését az is, hogy a rendszerváltozás óta a mindenkori kormány és Budapest viszonya váltakozóan hol ellenséges, hol tartózkodó, de semmiképp sem barátságos. Ez egyrészt minimálisra csökkentette az – ilyenkor egyébként joggal elvárható – erőteljesebb központi szerepvállalást, a kor-



mányzati támogatások esélyét, sőt a működéshez szükséges források időnkénti megkurtítása éppen azoknak a tartalékoknak a felélésére kényszerítette a kerületeket és a fővárost, amiből egy nagyobb léptékű beavatkozás elindítható lett volna.

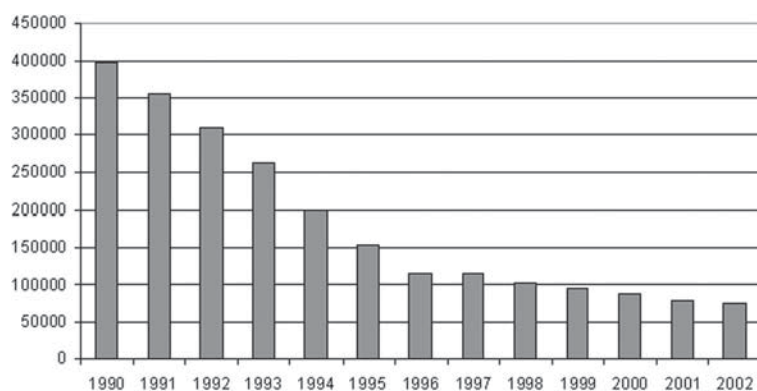
Új jelenséggént fogható fel hazánk európai uniós csatlakozása után a 2004-ben meghirdetett, s uniós forrásokból is támogatott Regionális Operatív Program (ROP), amely a városrehabilitációt is kiemelt beavatkozási területként kezeli. Gátat szab viszont a források lakónegyed-rehabilitációs felhasználásában, hogy támogatás közvetlenül lakóépületek felújítására nem adható. A program másik szépséghibája, hogy a pályázati rendszer eddig lezárt szakaszában Budapest és kerületei nem igazán jutottak lehetőséghez. A megítélt támogatások súlypontja sokkal inkább a vidéki kis- és középvárosokra esett, s ott is inkább presztízsjellegű beruházások (pl. „főtér projektek”) mintsem átfogó városnegyed-felújítások történnek.

Nem kedveztek a városrehabilitációnak az 1990 után kialakuló lakáspolitikai és a nyomában formálódó *lakáspiaci feltételek* sem. Ahhoz ugyanis, hogy a város átfogó és összehangolt rehabilitációja megvalósulhasson, szükség van az egész városra kiterjedő programokra, lakáspolitikai beavatkozásokra. Az 1990-es önkormányzati törvény, illetve ennek budapesti adaptációja éppen ennek feltételeit szüntette meg. Azzal ugyanis, hogy a lakáspolitikát kivette a főváros kezéből és a kerületekhez rendelte, egyszeriben 22 (majd Soroksár létrejöttével 23) egymástól sok tekintetben eltérő lakáspolitikai kereteit teremtette meg. Ez megpecsételte a kerületek által megörökölt bérlakásállomány további sorsát, a rehabilitációs gyakorlatot, a lakásépítés feltételeit, s végső soron Budapest lakáspiacának további fejlődését is.

A lakáspiac 1990 utáni átalakulásában a korábbi állami szektor gyors ütemű privatizációja jelentette a legnagyobb változást. Budapest rendszerváltozás utáni történetét a „parttalan lakásprivatizáció” jellemezte, s az egykor 400 ezer lakást számoló állami bérlakás-szektorból 2002-re 74 ezer maradt, az összes lakásállomány kevesebb, mint 10%-a (1. ábra).

Gondot okozott, hogy a privatizáció folyamata lakások, s nem lakóépületek (esetleg tömbök) szintjén zajlott, ezzel igen gyakran kevert tulajdonviszonyok jöttek létre a lakóházakon belül, akadályozva a felújítással kapcsolatos döntések meghozatalát, a finanszírozási kérdések tisztázását. Tovább fokozta a gondokat, hogy a privatizáció során az önkormányzatok bérlakásvagyonuk komfortosabb és nagyobb, ennél fogva értékesebb részét „árusították ki”. A megmaradt állami bérlakások többségét kis alapterületű, alacsony komfortfokozatú, erősen leromlott lakások alkotják, amely egyre inkább a szociálisan hátrányos helyzetű, nagyfokú társadalmi kirekesztettségben élő rétegek számára jelent hajlékot. A korábbi szociális bérlakásállomány maradéka elsősorban a pesti oldal sűrű beépítésű belső városrészének Nagykörúton kívüli szektorába koncentrálódik (2. ábra).

Összességében tehát elmondható, hogy a 90-es évtized lakáspolitikája igazából a nagyvárosi problémák (szegregáció, gettósodás stb.) fölerősödéséhez járult hozzá, mintsem a meglevő problémákat (hajléktalanok, slumosodás stb.) orvosolta volna, és a városrehabilitáció szempontjából kifejezetten károsnak ítélné.



1. ábra Az önkormányzati bérlakások száma Budapesten, 1990–2002



2. ábra Az önkormányzati bérlakások aránya Budapest belső városrészeiben

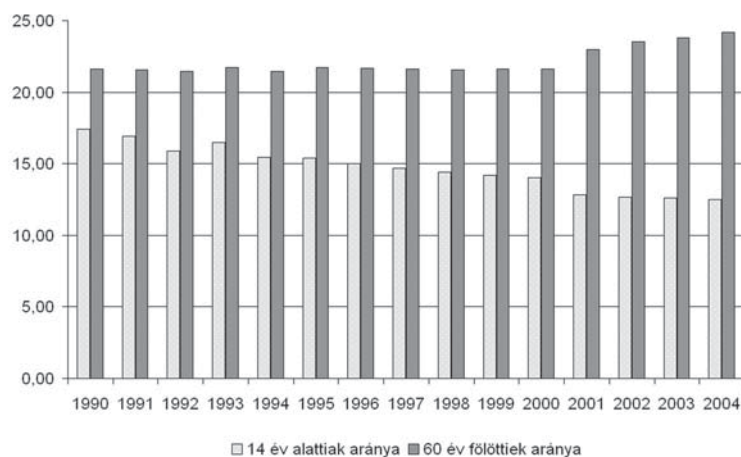
A városrehabilitáció *környezeti, városszerkezeti adottságait* szemlélve sincs különösebben kedvező helyzetben Budapest. Hátrányos helyzete kivált akkor tűnik elő, ha a közép-európai térség más városaival (pl. Bécs) hasonlítjuk össze. A zsúfolt és elavult belső lakónegyedek zömmel a pesti oldalra koncentrálnak, amihez csupán egy karnyújtásnyi távolságra fekszik a zölddel gazdagon átszőtt, magas színvonalú lakókörnyezetet kínáló budai hegyvidék. A természet tálcán kínálja a lehetőséget a jobb módú lakosság számára az erőteljes szegregációra. Ugyancsak hátrányt jelent, hogy a korábbi Kis-Budapest közigazgatási határához illeszkedő, főként ipari és közlekedési, illetve raktározási tevékenységnek, valamint más nagy térigényű intézményeknek (te-



metők, laktanyák stb.) otthont adó zóna napjainkra egy erősen lepusztult, „alulhasznosított” övezetté vált. A barnaövezet súlypontja szintén a pesti oldalon található, s az 1950-es csatolások következtében belső választóvonalat, „puffer-zónát” képez a várostesten belül a bérházas öv és az egykori elővárosok öve között. A barnaövezet megújulása, átfogó rehabilitációja továbbra is várat magára (BARTA GY. 2004). Bár pozitív példák elszórtan már akadnak (pl. Váci út, Óbudai Gázgyár területe stb.), ezekre a beruházásokra az üzleti, kereskedelmi-irodai funkció egyoldalú túlsúlya a jellemző, s lakófunkció – mint például a XI. kerületben a Prielle Kornélia utcánál, vagy a XIII. kerületben a Duna Plaza projekthez kapcsolódóan a Marina-parton – csak elvétve jelenik meg (KOVÁCS Z. 2004).

Nem kedveztek a budapesti városrehabilitáció társadalmi keretfeltételeinek a városban az 1980-as évek óta kibontakozó és a rendszerváltozás után tovább romló *demográfiai trendek* sem. Budapest társadalma a többi európai metropoliszhoz hasonlóan mára nagymértékben elöregedett, s az idős és a fiatal korosztályok közötti egyensúly egészségtelenül megbomlott (3. ábra).

A 60 éven felüliek aránya a város népességén belül az 1990-es 19,8%-ról 2001-re 21,8%-ra nőtt. Az eltartott gyermek nélküli háztartások aránya 2001-ben itt volt a legmagasabb az országban (68,1%), míg a falvakban ez az érték átlagosan csak 59,1% volt. A túlzott elöregedés és az elvándorlás következtében a főváros lakosság-száma a két népszámlálás, 1990 és 2001 között 244 ezer fővel (14,3%) csökkent. Az elöregedő és fogyó társadalom negatív hatással van a városrehabilitációra, hiszen az időskorúak beruházási kedve, s főként anyagi lehetősége e tekintetben meglehetősen korlátozott. Tovább fokozza a gondokat, hogy az időskorúak aránya éppen azokban a belváros közeli lepusztult lakónegyedekben a legmagasabb, amelyek leginkább igényelnék a rehabilitációs beavatkozásokat.



3. ábra A 14 év alatti és 60 év fölötti korcsoport aránya Budapesten



Nincs szerencsés helyzetben Budapest a *lakóhelyi szegregáció* történelmileg kialakult viszonyait tekintve sem. A természeti adottságok értékelésénél már utaltunk arra, hogy a főváros természetföldrajzi adottságai (hegyvidék-síkság találkozása), illetve az abból fakadó környezeti különbségek eleve determinálják a jelentős mértékű lakóhelyi szegregációt. A budai hegyvidék és a pesti bérházas övezet markáns státusbeli különbségei lényegében már a második világháború előtt körvonalazódtak, s ha némileg alacsonyabb intenzitással, de a szocialista időszakra végig jellemzőek maradtak (CSANÁDI G.–LADÁNYI J. 1992). Erre a történelmileg kialakult szegregációs mintára rakódott rá a rendszerváltozás társadalmi „hozádék”. A növekvő jövedelmi különbségek és a nyomában megjelenő új társadalmi csoportok a társadalmi ranglétra két pólusát feszítik (extrém gazdagok és szegények), ami a térre is kivetül (4–5. ábra).

A társadalmi polarizálódás és a nyomában fellépő új típusú lakóhelyi mobilitás nyomán 1990 után egyrészt tovább erősödött a budai hegyvidék elit-koncentráció szerepe, másrészt megnőtt a városperem, a szuburbiák dinamizmusa. Ezzel együtt felgyorsult a belső bérházas öv leglepoustultabb részeinek etnikai gettósodása, főként a roma népesség erősödő térbeli koncentrációjának köszönhetően.

A városhanyatlás megfékezése és az átfogó rehabilitáció ellenében hatott Budapest városrégiójában a rendszerváltozás után a népesség *lakóhelyi mobilitása* is. A lakóhelyi mobilitás viszonyait szemlélve megállapítható, hogy hazánkban a lakosság átlagos mobilitási hajlandósága jelentősen elmarad a fejlett államokban tapasztalt szinttől. Ezzel hazánk nincs egyedül, hiszen a többi poszt-szocialista kelet-közép-európai államra is hasonlóan alacsony mobilitás a jellemző (1. táblázat).

Az alacsony lakásmobilitási ráta hátterében a lakáspiac torz szerkezete, a bérlakásszektor csekély súlya, illetve a magánlakások mindenhatósága éppúgy szerepet játszik, mint a társadalom előregedése, vagy a lakáshitelezés késői és vontatott megjelenése. Az alacsony mobilitási hajlandóság nem kedvez a rehabilitációnak, hiszen annak elengedhetetlen kelléke a népesség „egészséges” fluktuációja az egyes lakástípusok és lakónegyedek között.

Tovább rontotta Budapest megújulási esélyeit, hogy a rendszerváltozást követően a városrégióon belül a lakásmobilitás egyoldalúan az elővárosi övezetbe irányult. Miközben Budapest főváros népességszáma 1990 és 2001 között 14,3%-kal csökkent, ad-

1. táblázat A lakóhelyi mobilitás szintje Európában az 1990-es évek végén

Ország	Éves mobilitási index (%)
USA	26,5
Svédország	13,7
Nagy-Britannia	13,3
Görögország	12,0
Ausztria	10,8
Franciaország	8,0
Magyarország	4,4
Csehország	3,4
Lengyelország	2,6



4. ábra A felsőfokú végzettségűek aránya Budapesten, 1990



5. ábra A felsőfokú végzettségűek aránya Budapesten, 2001



dig az agglomerációs övezet 18,9%-kal, 566 ezer főről 674 ezer főre nőtt. A népesség egyre gyorsuló ütemű dekoncentrációja révén 1990 és 2001 között megváltozott a városrégió belső népesedési egyensúlya is. 1990-ben az agglomerációs öv részesedése a városrégió népességéből 22% volt, ez az érték 2001-re 27,6%-ra emelkedett.

A városrégió belüli vándorlás, a szuburbanizáció klasszikus modelljének megfelelően szelektív volt, ami a népesség demográfiai és társadalmi összetételét is átrendezte. A szuburbán öv folyamatosan fiatalodott és státusa egyre emelkedett. Ezt jelzi, hogy a diplomások aránya a 15 évnél idősebb népesség körében az agglomerációs övezetben az 1990. évi 3,2%-ról 2001-re 12,7%-ra nőtt. Ez ugyan még így is jelentősen elmarad Budapest egészének értékétől (21,4%), ugyanakkor egyöntetűen jelzi az elővárosi övezet státusának látványos emelkedését.

Az elővárosokba irányuló vándorlás a lakáspiac térszerkezetét is számottevően átrajzolta. Budapest területén a lakott lakások száma – az üresedés és az irodai áthasznosítás jóvoltából – 1990 és 2001 között 791 ezerről 742 ezerre csökkent, ugyanakkor az agglomerációs öv lakott lakásainak száma jelentős mértékben, 21%-kal bővült. Mindez jelzi, hogy a városrégió igazán dinamikus térszerkezeti része a rendszerváltozás után a szuburbán övezet lett. Míg a főváros lakásállománya tovább öregeedett, s minőségi szempontból sem igazán javult, addig a periféria lakáspiacán egy robbanásszerű fejlődés ment végbe.

Ugyanakkor egy 2003-as mobilitási vizsgálat szerint Budapestnek elég jó esélyei vannak a vándorlásból fakadó negatív hatások kivédésére. A költözésüket kimondottan fontolgató háztartások körében végzett felmérés szerint a lakóhely-változtatásukat a következő öt évre tervező háztartások 58,5%-nak lakóhelyi preferenciája Budapestre irányul, s csak negyedük tervezi kimondottan az elővárosi övezetbe áttenni lakóhelyét (2. táblázat). Mindez azt is jelenti, hogy él a főváros lakóiban bizonyos ragaszkodás városuk iránt, s a családok többsége, ha lakáspiaci számításait megtárlná, vélhetően szívesen maradna Budapesten. Erre utal a korábbi szuburbanizációs dinamika megtorpanása is a 2000-es évek elején, sőt bizonyos visszaköltözési tendencia is megfigyelhető.

2. táblázat A költözés iránya a költözésüket tervező háztartások körében Budapesten, % (2003)

A közeli környéken	15,1
A kerületen belül	24,0
Más kerületbe	19,4
Budapest környékére	25,7
Közel faluba	1,6
Közel városba	0,8
Távolabbi helyre	2,0
Ahol munkát kap	1,4
Ahol lakáshoz jut	4,7
Még nem tudja	5,4

Az elmondottakból látható, hogy Budapesten a rehabilitáció ügye számos akadályba ütközik, amelyek együttesen a lakásállomány megújulásának alacsony szintjét ered-



ményezték. A felsorolt nehézségek és gátló tényezők ellenére Budapest rendszerváltozás utáni fejlődésére ugyanakkor nem csupán a hanyatlás, a lakáspiaci leértékelődés volt a jellemző, hanem kétség kívül kimutathatók voltak felértékelődő, dinamikus városrészek is. A továbbiakban a városfejlődés dinamikus övezeteit próbáljuk lehatárolni.

Hol vannak Budapest dinamikus városrészei?

Annak a kérdésnek az eldöntésére, hogy hol találhatók Budapest dinamikus városrészei, társadalomstatistikai adatokon alapuló elemzést végeztünk. A vizsgálat földrajzi keretét Budapest városrendezési körzetei képezték (neighbourhood szint), az adatok pedig az 1990-es és 2001-es népszámlálás állományából származtak. A vizsgálat során az alábbi mutatókat vettük figyelembe:

- A népességszám változása 1990–2001 között;
- A diplomások arányának változása 1990–2001 között;
- 1990 és 2001 között épült lakások aránya;
- A fürdőszobás lakások arányának változása 1990–2001 között.

Természetesen a városrészek dinamizmusának megragadása ilyen kevés számú – és egyoldalúan a helyi népesség és lakásállomány mennyiségi és minőségi változásaira koncentráló – mutatóval aligha lehetséges. Ugyanakkor a számításba vett változók arra alkalmasnak tűnnek, hogy kimutassuk azokat a városrészeket, ahol a legnagyobb volt a fejlődés dinamikája a rendszerváltozás utáni bő egy évtizedben. A négy kiválasztott mutató segítségével faktoranalízist végeztünk, amellyel kimutathatók voltak Budapest rendszerváltozás utáni legdinamikusabb, leggyorsabban megújuló városnegyedek (6. ábra).

A térkép alapján megállapítható, hogy Budapest dinamikusan megújuló városrészeit a rendszerváltozást követően elsősorban a város közigazgatási határához közel fekvő területeken találjuk. Ezek olyan korábban alulhasznosított, vagy mezőgazdasági hasznosítású területek, amelyeket a rendszerváltozás utáni lakópark-építési hullám, illetve a kerületek által gerjesztett családi házas építkezés a leginkább érintett. Vizsgálataink szerint a hagyományos zárt-beépítésű városrészeket a felújítás még alig érintette, s esetükben csak elszórtan találunk megújulásra utaló jeleket (pl. Középső-Ferencváros, Újlipótváros stb.). Az ábrán ismét visszaköszön az a dilemma, hogy – jóllehet a város nagy kiterjedésű, felújításra szoruló belső lakónegyedekkel rendelkezik –, a lakáspiaci dinamika súlypontja nem a belvárosra, hanem a perifériára összpontosul.

Mindez azzal magyarázható, hogy ellentétben az európai reurbanizációs trendekkel, az 1990-es évek Budapestjén még mindig könnyebb és jövedelmezőbb volt beépítetlen telekhez jutni a periférián, mint a már meglevő beépített városnegyedeket felújítani és újrahasznosítani.



6. ábra Budapest megújuló városrészei 1990–2001

Összefoglalás

Az elemzések alapján elmondhatjuk, hogy Budapesten az eddig végzett rehabilitációs programok a krízisterületek csupán elhanyagolható részét érintették, s ott sem a kívánt hatást eredményezték. A rehabilitáció egyoldalúan az épületállomány fizikai felújítására koncentrált és más szociális (pl. munkahelyteremtő), vagy kommunális programokhoz nem kapcsolódott. Ennek eredményeként nem meglepő, hogy a rehabilitációs tevékenység a lakosság kicserélődéséhez, dzsentrifikációjához vezetett, s erősítette a városon belüli szegregációs folyamatokat. Az átfogó programok hiánya egyrészt a város belső irányítási-igazgatási szétdaraboltságából, másrészt az erősen eltérő helyi érdekekből fakadt.

A szinte kizárólag a magánszektor által kezdeményezett új lakásépítések döntő hányada a városperemen, a rendelkezésre álló beépítetlen területeken valósult meg, s nem kapcsolódott a már hasznosított területek feljavításához. Ennek nyomán a városi területhasználat pazarló, Budapest fokozatosan feléli még meglevő tartalékterületeit, amelyek nem kis részben zöldterületek. Ezzel előáll az a paradox helyzet, hogy miközben a rek-



reációra rendelkezésre álló területek aránya egyre jobban zsugorodik, addig a belső lakónegyedek és a barna zóna fizikai állapota tovább romlik, s részben kihasználatlanul áll.

A problémák megoldásához az eddigi városrehabilitációs és városfejlesztési gyakorlat gyökeres átgondolására van szükség. Nagymértékben javítaná a helyzetet a nyugaton már több helyen hatékonyan működtetett „land-recycling” rendszer bevezetése, amely megdrágítaná a még üresen álló területek beépítését, s egyben ösztönözné a beruházókat a leromlott, vagy alulhasznosított területek feljavítására. A pusztán fizikai felújításokról a hangsúlyt az átfogó szociális-környezeti szempontokat is célul tűző programokra kell helyezni, amelyek elősegítik a népesség helybemaradását és a környezet minőségének javulását (pl. új zöldterekkel), valamint a helyi társadalmi és kulturális miliő megőrzését. A város versenyképességének javítása érdekében a rehabilitáció ügyét központi kormányzati és Európai Unió programokkal is támogatni kell.

IRODALOM

- A szociális városrehabilitáció: Konceptió, eszközrendszer és modellkísérletek. Zárótanulmány. Városkutatás Kft. (GERŐHÁZY É. et al.), 2004. Budapest. 105 p.
- BARTA GY. (szerk.) 2004. A budapesti barnaövezet megújulási esélye. – MTA Társadalomkutatási Központ. Budapest. 347 p.
- BELUSZKY P.–KOVÁCS Z.–OLESSÁK D. (szerk.) 2001. A terület- és településfejlesztés kézikönyve. – CEBA Kiadó. Budapest. 423 p.
- CSANÁDI G.–LADÁNYI J. 1992. Budapest térbeni-társadalmi szerkezetének változásai. – Akadémiai Kiadó. 159 p.
- EGEDY T.–KOVÁCS Z.–SZÉKELY J.–SZEMZŐ H. 2002. Városrehabilitációs programok eredményei és tapasztalatai Budapesten. – Falu Város Régió. 8. pp. 3–10.
- EGEDY T.–KOVÁCS Z. 2003. A városrehabilitáció néhány elméleti kérdése. – Falu-Város-Régió. 4. pp. 10–16.
- HEGEDŰS, J.–TOSICS, I. 1991. Gentrification in Eastern Europe: the case of Budapest. – In: J. van WEESEP and S. MUSTERD (eds.) Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in Europe. – Utrecht: Stedelijke Netwerken.
- HOLT-JENSEN, A. et al. (eds) 2004. New Ideas for Neighbourhoods in Europe. Handbook. – TUT Press, Tallinn. 330 p.
- KOVÁCS Z.–WIESSNER, R. 1996. A lakáspiac átalakulásának főbb jellemzői és városszerkezeti következményei Budapest belső városrészeiben. – In: DÖVÉNYI Z. (szerk.) Tér-Gazdaság-Társadalom. Budapest. pp. 29–48.
- KOVÁCS Z. 2004. A budapesti barnaöv lakófunkciójának helyzete és fejlesztési lehetőségei. – In: BARTA GY. (szerk.) A budapesti barnaövezet megújulási esélye. MTA Társadalomkutatási Központ. Budapest. pp. 109–128.
- LOCSMÁNDI G. 1998. Városépítés és településfejlesztés. – In: BELUSZKY P.–KOVÁCS Z. (szerk.) Budapest Kézikönyve I. kötet. Magyarország Megyei Kézikönyvei 20. CEBA Kiadó. Budapest. pp. 82–98.



Fővárosi rehabilitációs programok és eredmények

EGEDY TAMÁS–KOVÁCS ZOLTÁN–SZÉKELY GÁBORNÉ–SZEMZŐ HANNA

Bevezetés

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

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

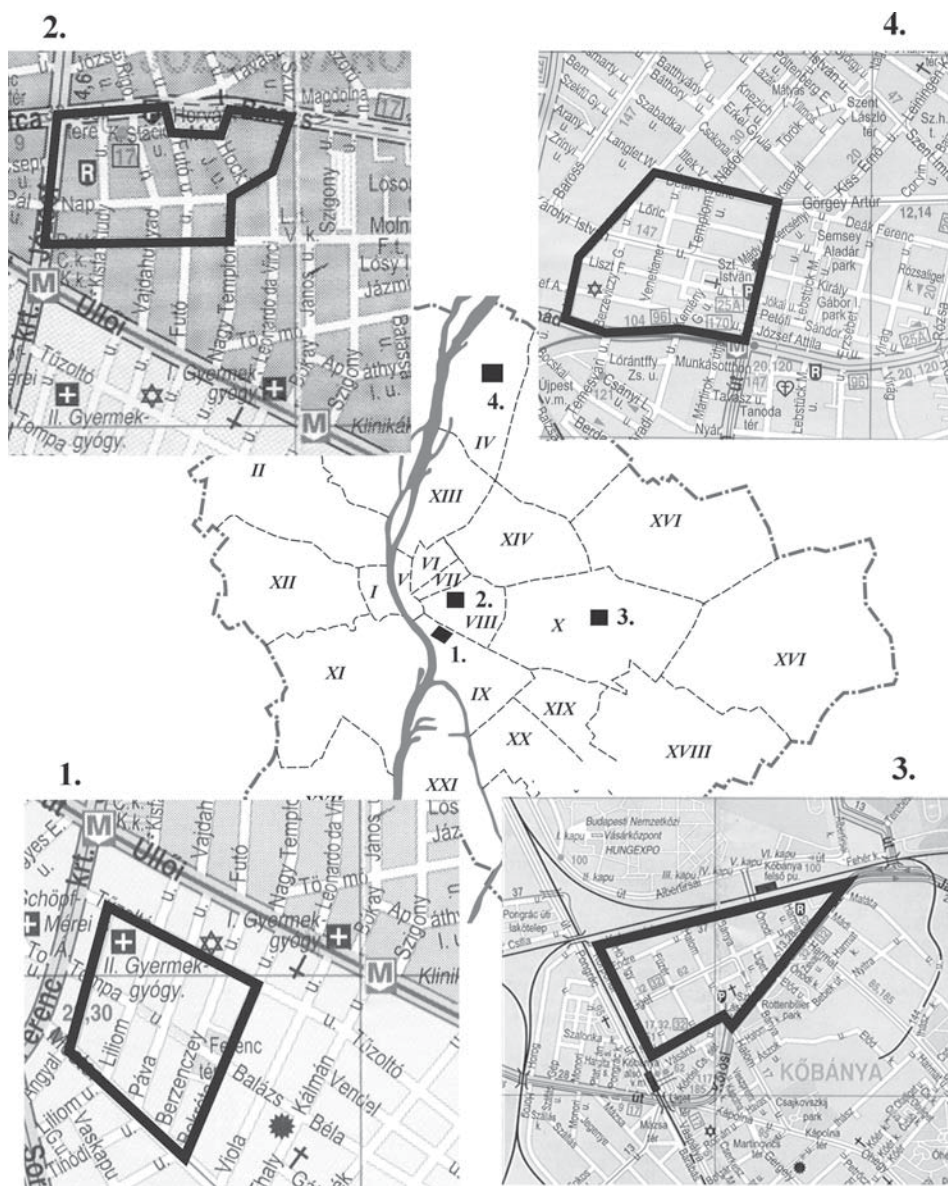
A mintaterületek kiválasztása

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

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

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

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



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

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



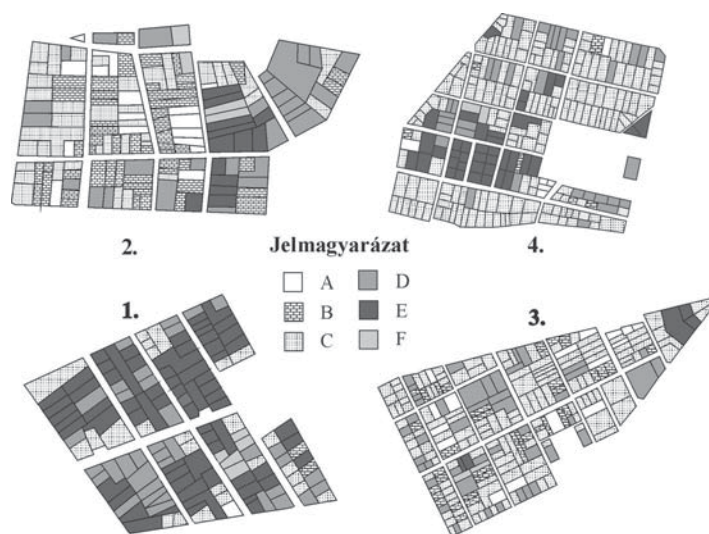
A rehabilitációs programok bemutatása

Kezdeményezések, célkitűzések és stratégiák

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

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

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



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



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

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

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

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



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

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

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



1. kép A Százlakásos épület Kőbányán önkormányzati bérlakásokkal



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

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

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

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

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

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



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

Partnerség és együttműködés a rehabilitáció során

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

Gyakran alkalmazott eljárás, hogy a rehabilitációs tevékenység koordinálására és irányítására az önkormányzatok önálló szervezeti egységként működő céget hoznak létre. Példaként említhető a *Középső-Ferencvárosban* a munkálatok megkönnyítése, átláthatóvá tétele és gyorsítása érdekében, francia modell alapján 51%-os önkormányzati tulajdonnal 1992-ben alapított non-profit SEM IX. Rt.-t, amely a terület előkészítésben, a házak lebontásában és a telkek értékesítésében vállal szerepet, a termelt profitot pedig a rehabilitációs területre forgatja vissza. *Középső-Józsefvárosban* a kerület és kisebb részben a Fővárosi Önkormányzat 1997-ben létrehozta a Rév8 Rt.-t és megbízta a rehabilitáció irányításával.

A Rév8 Rt. meghatározó szerepet játszik nemcsak a rehabilitációs folyamat tervezésében, irányításában és a koordinációs feladatok végrehajtásában, hanem közvetlenül a lakossággal is napi kapcsolatban áll és szükség esetén tárgyalásokat folytat az önkormányzat nevében. A két fent vázolt modell hasonlósága és egyben előnye, hogy a rehabilitáció szempontjából kulcsfontosságú kérdéseket kivon az önkormányzaton belül folyó mindennapi politikai és egyéb csatározások köréből és a döntéseket egy független szervezet hatáskörébe utalja.

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



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

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

A rehabilitáció eddigi eredményei és fogadtatásuk

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

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

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



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

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

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

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



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

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

1. táblázat A Százlakásos projekt pozitív és negatív tapasztalatai

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

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

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



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

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

A jövőre vonatkozó elképzelések

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



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

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

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

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

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



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

Összefoglalás

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

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

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

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

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

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



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

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

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

IRODALOM

- EGEDY T. 2002. Budapest–Kőbánya (District X) – Urban rehabilitation in Kőbánya-Ligettelkek and the Százlakásos” project, Hungarian Case Studies. – NEHOM, MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, kézirat, 28 p.
- KOVÁCS Z. 2002. Budapest–Újpest (District IV). – Social housing policy and city centre regeneration in Újpest, Hungarian Case Studies. – NEHOM, MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, kézirat, 24 p.
- SZÉKELY G.-né 2002. Budapest–Józsefváros (District VIII). – Urban rehabilitation in Józsefváros and the Rév8 company, Hungarian Case Studies. – NEHOM, MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, kézirat, 22 p.
- SZEMZŐ H. 2002. Budapest–Ferencváros (District IX). – Urban rehabilitation of the Middle-Ferencváros - gentrification with a social touch? – Hungarian Case Studies. – NEHOM, MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, kézirat, 20 p.



A városrehabilitáció és a zöldterületek viszonya Budapesten

MIKLE KINGA MELINDA

Bevezetés

Magyarországon az 1990-es évektől sokan az agglomerációba való kiköltözéssel választottak a városok környezeti minőségének romlására. Ez a várostervezőket új kihívások elé állította: a nagyvárosok – sokszor építészeti és társadalmilag is – leromlott belső területeit újra „élhetővé” kell tenni. Ennek komplex eszköze a városrehabilitáció, amelynek során a belső városrészekben az épületek, közterületek, infrastruktúra, ezáltal a gazdaság és társadalom megújítására kerül sor. A sűrű beépítésű, zsúfolt, szennyezett nagyvárosokban a zöldterületeknek fontos szerep jut az életkörülmények javításában. Kézenfekvőnek tűnik tehát a zöldterületfejlesztési tervek és a városrehabilitációs törekvések összehangolása, mivel hatalmas igény mutatkozik a lakókörnyezeti zöldterületek iránt. A gyakorlatban azonban ez ritkán történik meg.

A tanulmány célja a zöldterületek társadalmi funkcióinak és városrehabilitációs szerepének felvázolása Budapest példáján. A zárt beépítésű területeken található, a rehabilitációhoz különbözőképpen kapcsolódó négy zöldterületen végzett felméréseink segítségével bemutatjuk a népesség zöldterületekkel kapcsolatos igényeit és szokásait¹. Végül ismertetjük és értékeljük a Középső-Ferencváros rehabilitációjához kapcsolódó zöld-stratégiát és eredményeit.

A városi zöldterületek és funkcióik

A várostervezésben a zöldterületek először a reneszánszban jelentek meg. Addig a városok „körengetegek” voltak és gyakorlatilag teljességgel nélkülözték a zöld növényzetet, illetve a zöldterületek tudatos tervezését. A reneszánsz ideális várostervei jórészt megvalósíthatatlanok maradtak, illetve csak elméleti hatást gyakoroltak a városépítészetre. A barokk kertépítészet is szinte érintetlenül hagyta a városokat, főként az uralkodók kastélyparkjaira helyezve a hangsúlyt.

¹ A kutatás az Európai Unió által finanszírozott Development of Urban Greenspaces to Improve the Quality of Life in Cities and Urban Regions (URGE) program keretében zajlott.



Az ipari forradalom extenzív városnövekedést eredményezett, háttérbe szorítva a város jóléti és kényelmi funkcióit a termeléssel és az iparral szemben. A szennyezett, elembertelenedett és lakhatatlan nagyvárosok alternatívájaként jelent meg a 19–20. sz. fordulóján az Ebenezer HOWARD nevével fémjelzett kertváros-mozgalom. Szerepe a városépítészetben inkább elméleti volt, de mégis hangot adott a városi emberek zöldterületek iránti igényének. A 19. sz. második felében a városi parkok (angolparkok) már tervszerűen épültek, a Hausmann-féle várostervezés pedig a város funkcionális rendszerének részévé tette a parkot, mint a szabadidő-eltöltés színterét. A 20. sz.-ban jelentek meg azok a városépítészeti iskolák, amelyek már tudatosan alkalmazták a zöldterületeket a városok tervezésében (EGEDY T. 1998).

A városi zöldterületek legkézenfekvőbb funkciója a város *ökológiai* rendszerében betöltött szerep. Itt először is a zöld növényzet levegőminőség-javító hatásáról kell szólnunk. A növények egyrészt a levegő szén-dioxid tartalmának felvételével és oxigén kibocsátásával járulnak hozzá a levegő minőségének javításához, másrészt megkötik a szálló port, így gyakorlatilag szűrőként viselkednek (RADÓ D. 1983). A napsütés és a sugárzási viszonyok, valamint a légáramlatok befolyásolásával, illetve a légnedvesség növelésével nagy szerepük van a városklíma egyenletesebbé, és – különösen a nyári időszakban – elviselhetőbbé tételében. A növényzetnek zajelfedő és zajcsökkentő hatása is van, ami különös jelentőséget kap nagyvárosainkban. Kevéssé ismert, de jelentős szerepük van a növényeknek a mechanikai rázkódások és rezgések csökkentésében is (RADÓ D. 2001). A zöldfelületeknek áttételes hatása is van: ahol park található, ott nem járnak az autók, kipufogógázzal, porral, zajjal és rezgéssel szennyezve a környezetet.

Kézenfekvő a városi zöldterületek társadalmi szerepe is. A jó levegő, a nyugodt és szép környezet ideális helyszínt teremt a találkozáshoz és szabadidős tevékenységekhez. A legtöbb parkban a tervezők tudatosan kialakították a sport és egyéb rekreációs tevékenységek (labdajátékok, séta, futás, kerékpározás) színtereit. Nem szabad elfeledkeznünk a kisgyermekről sem: őket a játszóterek várják. Fontos szerepet kaphatnak ezek a zöldterületek a városi gyerekek szocializációjában és oktatásában, itt van ugyanis módjuk a természetet közelről megfigyelni, tanulmányozni. A parkok tehát segítik az egészségmegőrzést, nem csak a fizikai, hanem a lelki egészség megőrzését is, hiszen a zöld szín látványa eleve megnyugtató, s egy park csendjében könnyebb ellazítani a napi stressz után.

A zöld növényzet pszichikai hatásaihoz szorosan kapcsolódik az esztétikai funkció. RADÓ D. (1981) megfogalmazásában egy fa önmagában is szép, de látványa különös tartalmat kap a városban, egy ház előtt. A fa feloldja a merev téglavagy betonépítmény látványát, mintegy élő keretbe foglalja azt, a ház pedig a fával együtt kelti az emberi lakhely benyomását. Különös jelentőséget ad a városi zöldterületeknek, hogy egy fa általában többet jelent a „mesterséges” környezetben élő városlakó számára és egyre szebb lesz, ahogy terjed a „beton” a lakókörnyezetben.

Az esztétikai hatás *gazdasági* mutatókkal is tetten érhető. SÁNDOR T. (2002) adatai szerint a 2002-ben átadott Lenhossék park (Középső-Ferencváros) környékén 40–50%-kal drágultak az ingatlanok az átadás előtti árakhoz képest. Szintén a zöld-



területek gazdasági hatásaihoz tartozik, hogy létesítésük és fenntartásuk munkaerőt igényel, így csökkenti a munkanélküliséget. MICHALKÓ G. (1999) felhívja a figyelmet a városi zöldterületek turisztikai célú hasznosítására is. Elsősorban a megfelelően „kitalált” parkoknak lehet idegenforgalmi vonzereje, gondoljunk a nagy rendezvényeket befogadni képes városi parkokra vagy a Millenáris parkra.

LUKOVICH T. (2001) az ápoltság zöldterületekkel kapcsolatban a terület felett gyakorolt társadalmi kontroll szerepét hangsúlyozza, amely kedvező hatással van a vandalizmus, bűnözés leküzdésében. Az ápoltság, gondozott zöldterületek a társadalmi kontroll hangsúlyozásával nem csak a környék közbiztonságának növekedéséhez járulnak hozzá, de fontos eszközei lehetnek a belső városrészek leromlását megállítani kívánó anti-slum politikának is (FUTÓ P. 1997).

Parkhasználati vizsgálat Budapesten

A vizsgálat módszertani háttere és a mintaterületek

2002 nyarán az MTA Földrajztudományi Kutatóintézete az ELTE TTK II. és IV. éves hallgatóinak segítségével kérdőíves vizsgálatot és helyszíni megfigyeléseket végeztetett négy, a városrehabilitációhoz kapcsolódó fővárosi parkban. Kutatásunk célja elsősorban a parkok társadalmi funkciójának és a parkhasználati szokásoknak, illetve ezek megváltozásának megismerése volt. A vizsgálat részét képezte egy szélesebb körű, az Európai Unió 5. keretprogramja által támogatott nemzetközi projektnek, melynek fő célja a városi zöldfelületek értékelése volt ökológiai, közgazdaságtani, szociológiai és tervezési szempontból. Az URGE projekt keretében kidolgoztunk egy, a zöldterületek értékelésére szolgáló interdiszciplináris kritériumrendszert és a vizsgálatok elvégzését segítő módszertani gyűjteményt. A jelen tanulmányban ismertetett felmérés a projekt tematikájába illeszkedett és részét képezte annak a vizsgálat sorozatnak, amit Lipcse, Drezda, Birmingham és Genova parkjaiban végeztünk el a kidolgozott módszerek tesztelésére (URGE-Team 2004).

Mindenekelőtt arra kerestük a választ, hogy a lakosság mely csoportjai használják leginkább a parkot, milyen gyakran jönnek, és mennyi időt töltenek a parkban? A vizsgálatot 2002 júliusában 10 napon keresztül 9 és 17 óra között a *Szent István parkban* (XIII. kerület), a *Millenáris parkban* (XII. kerület), az *Erzsébet tér* újonnan kialakított parkjában (V. kerület) és a *Westend City Center bevásárlóközpont területén* (VI. kerület) végeztük.

A Szent István park a XIII. kerület újlipótvárosi részén, 4–5 emeletes házakkal sűrűn beépített területen fekszik. A park 1930 és 1938 között került kialakításra, s egyedülálló módon nem a házak által szabadon hagyott területen, hanem a környező házakkal együtt tervezték meg. A Szent István park 3,3 hektáros területén játszótér, sportpálya és elkülönített kutyafuttató-hely is található. 1999-ben teljes körű rekonstrukciót hajtottak végre a parkban, ami indokolta a használati szokások felmérését.



A Millenáris park a II. kerület sűrű beépítésű részén, az egykori Ganz-gyár területén került kialakításra. Az elhagyott ipari és közlekedési területek, az úgynevezett *barna zóna* vagy *rozsdadölv* rehabilitációja Budapesten ma elsőrendű feladatnak számít. (Sok tekintetben a másik általunk vizsgált zöldterület, a Westend-tetőkert is a rozsdadölv részének tekinthető.) Különös jelentőséget ad a Millenáris parknak, hogy nagy laksűrűségű, forgalmas, zöldterületekben azonban szűkölködő lakó- és munkahelyi funkciójú területen fekszik. Az 1990-ben felhagyott iparterület kulturális-rekreációs célra történő átalakítása 2000-ben fejeződött be. A szennyezett talajt ki kellett cserélni, az épületek egy részét lebontották, a fennmaradókat újjáépítették. Az összesen 5 hektár területű parkban 3,5 hektárt foglal el zöldterület, a park többi részén kulturális létesítmények (szabadtéri színpad, kiállítócsarnokok, színház) találhatók. A Millenáris park adott helyet többek között az „Álmok álmodói – világgraszáló magyarok” című kiállításnak is, ami felmérésünk idején is megtekinthető volt. A Millenáris park tehát nemcsak hagyományos zöldterületi funkciókkal bír, hanem jelentős kulturális vonzerővel is rendelkezik és jó példa arra, hogy hogyan lehet egy zöldterület vonzerejét növelni a szabadidős kínálatát bővítésével.

Az Erzsébet téri parkot – hosszas politikai viták után – az egykori Volán buszpályaudvar és az előtte található parkoló helyén létesítették 2002-ben. A parkoló helyére eredetileg a Nemzeti Színház épületét álmodták a tervezők, de az építkezést leállították és évekig csak egy gödör éktelenkedett a parkoló helyén. A sűrű beépítettségű, forgalmas, nagy lakosságszámú és zöldterületekben különösen szűkölködő V., VI. és VII. kerületek találkozásánál kialakított parkra nagy szükség volt még akkor is, ha a tér másik részét régóta park foglalja el. A park alá mélygarázst, üzlethelyiségeket és konferenciatermet építettek. A belső területek parkolóhely-ínségével és a telek gazdaságos kihasználásával indokolták ezt a megoldást, ami viszont kedvezőtlenül befolyásolta a parkban a talajréteg vastagságát és nagyon behatárolta a kertépítők lehetőségeit. A parknak – a használók véleménye szerint – igazából nincs is zöldterület jellege, kevés a növényzet, az árnyék, sok a burkolt felület, hiányzik a sportpálya és a játszótér. A kritikák ellenére üdvözlendők az ilyen kezdeményezéseket is, mert ez is új zöldterületeket teremt az épületekkel túlszűfolt nagyvárosban.

A Westend City Center bevásárlóközpont tetőkertje egyedülálló létesítmény. A Westend, Közép-Európa legnagyobb bevásárló- és szórakoztatóközpontja a Nyugati pályaudvar mellett, felhagyott közlekedési-raktározási funkciójú területen épült fel. A környék rendkívül sűrűn beépített, forgalmas lakó- és munkahelyi funkciójú terület. A tetőkert, ahogy a bevásárlóközpont is, szigorúan kontrollált, LUKOVICH T. (1997) terminológiájával élve *pszeudó-közterület*, ahol a beruházói érdekcsoportok döntenek el az elfogadható viselkedés játékszabályait. Ezek az érdekcsoportok nem a környék lakosságának, hanem kizárólag saját vásárlói használatára hozták létre a parkot, semmilyen egyéb (ökológiai, esztétikai) célt nem tartottak szem előtt, csupán saját – elsősorban gazdasági – érdekeiket. Ennek ellenére példaértékű ez a kezdeményezés is, mivel egyrészt bevonja a magántőkét a közcélú zöldterület-fejlesztésbe, másrészt új utakat mutat a tervezőknek a zöldterületek kialakítására, demonstrálva azt, hogy ho-

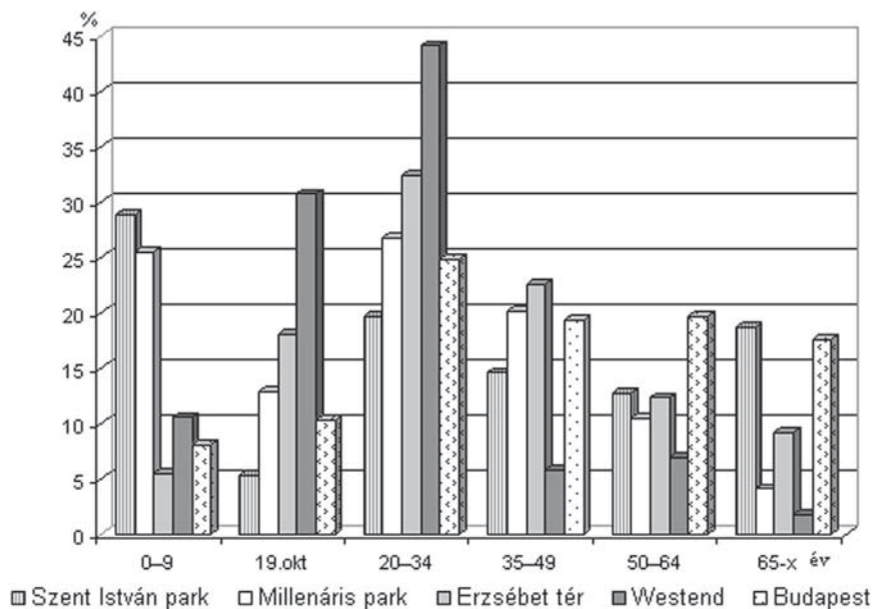


gyan lehetne a belső kerületek épületeit, a középületeit és magáncélú létesítményeit ilyen tetőkerttel tervezni.

A vizsgálat eredményei

Hazánkban korábban is végeztek hasonló kutatásokat. RADÓ D. 1969-ben, NAGY K. pedig 1994-ben végzett hasonló tematikájú parkhasználati vizsgálatokat Budapest közparkjaiban, így az eredmények együttes vizsgálata módot ad a folyamatok időbeli elemzésére is (RADÓ D. 1983, NAGY K. 1995).

Elsőként vizsgáljuk meg a parklátogatók korcsoportos megoszlását parkonként (*1. ábra*)! RADÓ D. (1983) hazai és nemzetközi felmérések eredményeire hivatkozva kijelenti, hogy a nyugdíjasok és a gyerekek aránya a parkokban nagyobb, mint a település népességében. NAGY K. (1995) megállapítja, hogy 30 éves kor alatt budapesti részarányukhoz képest többen, míg 30 év felett kevesebben látogatják a parkokat, vagyis a nyugdíjasok körében vesztett népszerűségéből ez a kikapcsolódási forma. Saját vizsgálati eredményeink részben más, részben árnyaltabb képet mutatnak. A 9 év alatti gyerekek aránya feltűnően magas a Szent István parkban és a Millenáris parkban, tehát a fiatalabb demográfiai összetételű lakónegyedekbe ékelődő parkokban. Alacsony az arányuk az Erzsébet téren és a Westend bevásárlóközpont tetőkertjében. Előbbiben ez a játszótér hiányával magyarázható, utóbbiban pedig az-



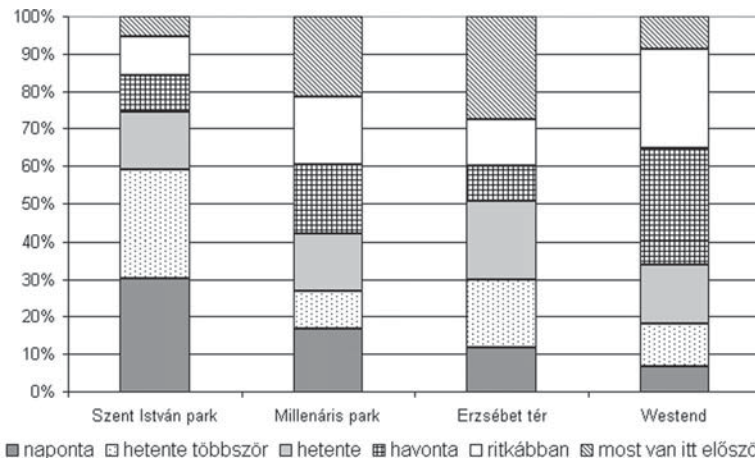
1. ábra A négy park használóinak korcsoportonkénti megoszlása



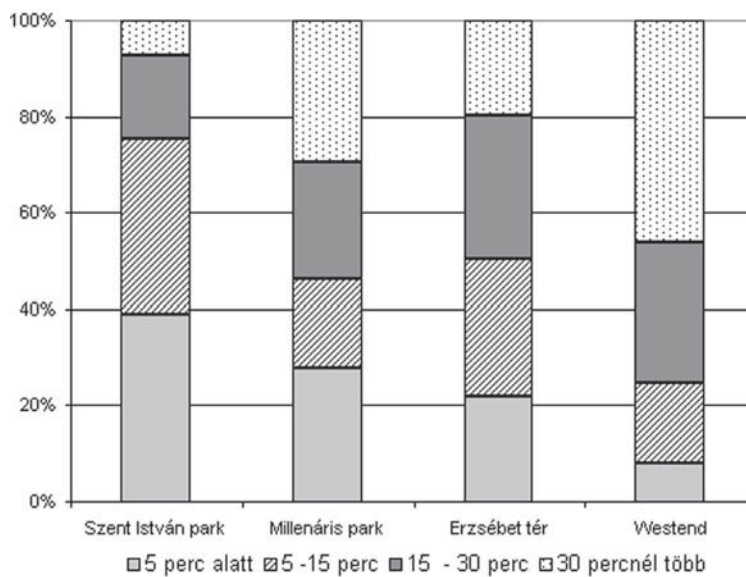
zal, hogy a látogatók kor szerinti megoszlása a bevásárlóközpontok látogatóiával mutat hasonlóságot, amire a 20–30 éves korosztály túlsúlya jellemző. A 10–19 évesek előfordulása nagyon alacsony a Szent István parkban, pedig itt játszótér, sportpálya is van, míg a többi parkban csak játszótér található, illetve az Erzsébet téren még az sem. Nagyon magas ennek a korosztálynak az aránya a Westend tetőteraszán, ami jól mutatja az ifjúság változó szabadidő-eltöltési szokásait. Legfeltűnőbb különbség a korábbi vizsgálatokhoz képest, hogy jelentősen nőtt a 20–34 év közötti korosztály aránya a parkokban. RADÓ D. (1983) és NAGY K. (1995) is arról számolnak be, hogy a munkaképes korosztályok aránya a parkokban feltűnően alacsony. Vizsgálataink azonban ennek az ellenkezőjét mutatják. Feltételezzük, hogy a fiatal felnőtt korosztály nemcsak munka előtt vagy után, hanem a munkaszünetekben (pl. ebédidőben) is meglátogatja a parkot. Fontos ez a megfigyelés, mert a vizsgált zöldterületek közül az Erzsébet téri park és a Westend tetőkert nem homogén lakóövezetben, hanem lakó- és munkahelyi övezetben vagy a munkahelyi övezet közvetlen közelében helyezkednek el. A 35–49 éves lakosság érdeklődése a parkok iránt már jóval kisebb, az idősebb korcsoportok esetében pedig további csökkenést figyelhetünk meg. Ezzel némiképp módosíthatjuk RADÓ D. (1993) azon megállapítását, hogy a parkokat elsősorban az idősebbek látogatják. Egyedül a Szent István parkban figyelhetjük meg az idősebb korcsoportok arányának növekedését, de még itt sem haladják meg az arányok számottevően a budapesti átlagot. A RADÓ-féle séma egyedül a Szent István parkra illeszkedik, a másik három helyen egyértelműen a 20–34 éves korosztály a meghatározó.

Érdekes eredményekre jutottunk a parklátogatás gyakoriságát vizsgálva is (2. ábra). RADÓ D. (1993) szerint a parkoknak törzsközönségük van, vagyis a látogatóknak közel 40%-a naponta látogatja a parkot. Ehhez hasonlóan magas arányt vizsgálatunkban csak a Szent István park mutatott (32%), a többiben jóval 20% alatt maradt ez az arány. Úgy tűnik „törzsközönsége” csupán a Szent István parknak van, mert a négy mintaterület közül ez az egyetlen „klasszikus”, lakóövezetbe ékelődő, több évtizedes hagyományokkal rendelkező park. Meg kell jegyeznünk, hogy az Erzsébet tér és a Millenáris park vizsgálatunk idején még újak voltak, ez is magyarázhatja azoknak a magas arányát, akik először jártak ott a megkérdezés időpontjában. A Millenáris park esetében nem szabad megfélemedkeznünk a korábban említett nagyszabású kiállításról, amely sok látogatót vonzott vidékről is. Valószínűsíthető, hogy sokan ezért jártak a parkban életükben először (és nem kizárt, hogy utoljára). A Westend tetőkert látogatottsága minden bizonnyal a vásárlási célú látogatásokhoz kapcsolódik.

A vizsgált parkok elérhetőségét külön is elemeztük (3. ábra). Minél rövidebb a park eléréséhez szükséges idő, annál valószínűbb, hogy a parknak „törzsközönsége” van. NAGY K. (1995) adatai azt mutatják, hogy az általa vizsgált parkok közönségének 24%-a 5 percen belül, 51%-a pedig 5–15 percen belül érte el a parkot. A jelen vizsgálatba bevont parkok közül egyedül a Szent István park közelíti meg ezeket az eredményeket (erről parkról valószínűsítettük, hogy „törzsközönsséggel” bír). Az adatok alapján a legnagyobb vonzáskörzettel a Westend tetőkertje bír, itt azonban mindenképpen számba kell vennünk a már többször említett tényt, hogy valószínűleg a



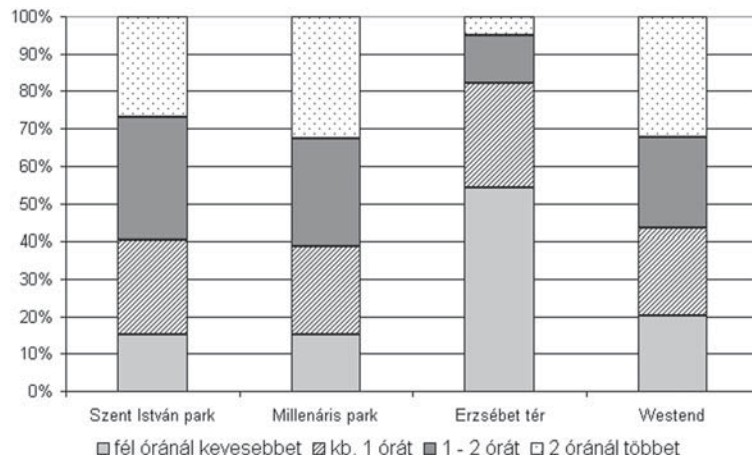
2. ábra A „Milyen gyakran látogatja a parkot?” kérdésre adott válaszok megoszlása



3. ábra A „Mennyi idő alatt éri el a parkot?” kérdésre adott válaszok megoszlása

tetőkert csak kiegészítő programként szerepel a vásárlás mellett és nem az képezi a látogatás fő célját. Nem elhanyagolható tény, hogy a Westend tömegközlekedési eszközök mellett vonattal is jól megközelíthető.

NAGY K. (1995) szerint a látogatók 70%-a 1–2 órát tölt el a parkban. Felméréseink tanúsága szerint a látogatóknak csak 11–37%-a tölt 1–2 órát a parkban (4. ábra).

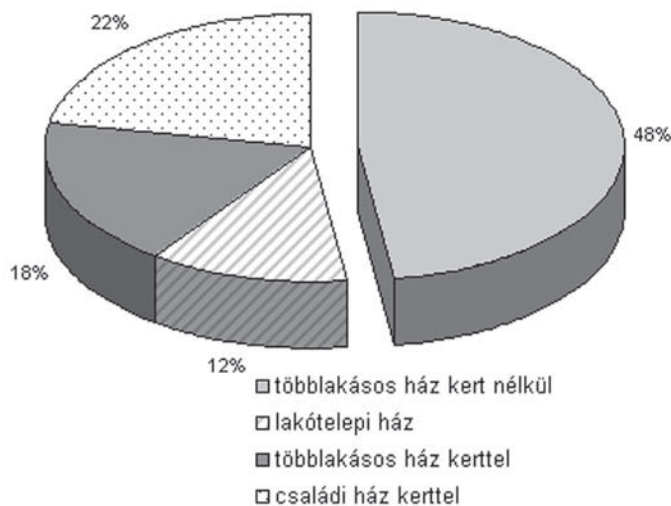


4. ábra. A „Mennyi időt tölt itt?” kérdésre adott válaszok

A legkevesebbet az Erzsébet téren tartózkodtak a parklátogatók (a megkérdezettek 50% fél óránál is kevesebbet). Ennek főként az lehet az oka, hogy az Erzsébet tér fái még nem nőttek meg, így nem nyújtanak megfelelő védelmet a napsugárzás és a környék zaja, illetve az autókól származó kipufogógázok ellen. A másik három park viszont figyelemreméltó hasonlóságokat mutat: a látogatók kb. 16%-a marad fél óránál kevesebbet, 25–30%-a egy órát, 25–30% pedig két óránál is többet. Érdekes, hogy a Westend tetőkertje itt úgy viselkedik, mint egy bejáratott, „hagyományos” park.

Nagy (1995) kutatási eredményei szerint a látogatók kb. fele a gyerekek miatt jár a parkba. Ez a minta a vizsgálatunkban már csupán 14%-ot tett ki. 15% körüli részesedése volt viszont a sétálásnak és üldögélésnek, mint a parklátogatás céljának. A megkérdezettek 11%-a említette a találkozási lehetőséget célként – különösen a Westend tetőkertjében megkérdezett fiatalok esetében volt magas ez az arány. Vizsgálatunk kicsit torzít, hiszen a kutyasétáltatás is szokásos parkbéli program, viszont az általunk vizsgált parkok közül egyedül csak a Szent István park egy elkerített részére szabad kutyát bevinni. Sportlehetőséget is csak a Szent István park kínál, a többi parkból még a kerékpárosok és a görkorcsolyázók is ki vannak tiltva. Mindenképpen feltűnő, hogy nem a kisgyermekes szülők alkotják a parkok közönségének nagyobbik részét.

Érdekes eredményre jutunk, ha megvizsgáljuk, hogy milyen lakókörnyezeti típusba sorolható a parklátogatók lakóhelye. Feltételezhetjük, hogy azok az emberek fogják inkább a parkokat látogatni, akik zöld iránti igényeiket nem tudják saját kertjükben kielégíteni. Vélhetőleg a legmagasabb arányban a zárt beépítésű belső városrészek, illetve a lakótelepek lakói képviseltetik magukat a parkokban (5. ábra). Megfigyeléseink szerint legnagyobb arányban (48%) a zárt beépítésű lakóövezet népessége van jelen a vizsgált parkokban, de a kerttel rendelkezők aránya is meglepően magas a parkokban. Ez pedig nem csupán a jó levegő, zöld növényzet, csend iránti igény kielégítésére utal, hanem sokkal inkább a parkok azon társadalmi szerepére, misze-



5. ábra A vizsgált parkokban megkérdezettek megoszlása lakástípus szerint

rint a találkozás, a közös időtöltés, a kikapcsolódás, a gyerekek közös játéka és a sport hagyományos színtere a közpark.

A zöldterületek szerepe a városrehabilitációban

A városrehabilitációban az épületek felújítása mellett nagy szerepet kap a közterületek rekonstrukciója. A lakókörnyezet javításához nagymértékben hozzájárul a zöldterületi rekonstrukció, illetve újabb zöldterületek kialakítása. Az előbbire jó néhány sikeres példa említhető, utóbbira annál kevesebb a példa. A tömbrehabilitáció résztvevői még mindig nem fordítanak kellő figyelmet a hiányzó zöldterületek kialakítására, és ha ez nem változik meg, az akció alig érheti el a célját. Pozitív példaként említhető a Középső-Ferencváros, ahol átgondolt „zöld-politikával” fogtak a rehabilitációhoz. Véleményünk szerint ez is fontos szerepet játszik abban, hogy ezen a területen zajlik a főváros legsikeresebb városrehabilitációja.

Ferencváros városszerkezetének kialakulása

Budapest mai városszerkezete tulajdonképpen a kiegyezés és az I. világháború között alakult ki. Ekkor épültek meg a pesti oldal sugaras-gyűrűs utcahálózattal jellemezhető negyedei, Ferencváros, Józsefváros, Erzsébetváros és Terézváros. A terület túlnyomó részét – leginkább telekspekulációs okokból – roppant sűrű beépí-



tés jellemezte. A körutak és sugárutak kivételével az utcák szűkek maradtak, 3–4, nem ritkán 5 emeletes épületekkel.

A lakóházak belső szerkezete is jellegzetes volt: a szűk (az 1890-es években érvényben levő építési szabályzat szerint minimum 8x16 méteres) udvar mind a négy oldalát be lehetett építeni. Az épületek lakásai – az utcára néző néhány nagypolgári lakás kivételével – nagyrészt 1–2 szobás, sötét és levegőtlen, komfort nélküli munkásszállások voltak (LAMPEL É.–LAMPEL M. 1998).

A bérházak elsősorban nem a lakók igényeinek kielégítésére, hanem építetőjük befektetett tőkéjének kamatoztatása céljából épültek. A kor pesti bérházaihoz hasonlóak Berlin bérkaszányái is, azzal a különbséggel, hogy ott gyakran több (3–4) udvar is nyílt egymásból. A spekulációs bérlakásépítés során minden talpalatnyi helyet beépítettek, a befektetőknek nem állt érdekükben az építési telkek zöldterület-célú felhasználása, ezért ezekben a sűrű beépítésű városrészekben rendkívül kevés közpark található.

Ez a bérházövezet – az épületek kora és a II. világháború, majd az 1956-os forradalom harcai során szerzett sérülései miatt – már az 1960–1970-es években sürgős felújításra szorult volna. A szűkösen rendelkezésre álló források – amelyek nagy részét még mindig a mennyiségi lakáshiány megoldására fordították lakótelep-építések formájában –, nem tették lehetővé a belső kerületek lakásállományának korszerűsítését, felújítását. Történt ugyan egy kísérlet a Külső-Józsefváros szanálására (a régi, rossz minőségű lakások helyére paneles lakótelepet építettek), de a kísérlet mind szociális, mind gazdasági szempontból kudarcnak bizonyult és a tervezett lakásoknak csak a fele készült el (LAMPEL É.–LAMPEL M. 1998). Az 1980-as években újabb tervek láttak napvilágot a bérházövezet megújítására, ezek számottevő eredményt azonban nem hoztak, mivel a rendszerváltozás alapvetően megváltoztatta a gazdasági és politikai körülményeket.

Az 1990-es években már sürgető problémaként jelentkezett a régi, leromlott belső városrészek rekonstrukciója. Itt már nem egyszerűen a régi bérházak felújításáról vagy lebontásáról van szó, hanem az egész terület rehabilitációjáról és revitalizációjáról, ami nemcsak a fizikai, hanem a társadalmi és gazdasági környezet megújítását, „felélesztését” is jelenti. Az épületek felújításán kívül sor kerül a közterületek: utcák, terek, parkok megújítására, valamint a sűrű beépítés és a nagy laksűrűség fellazítására is. Ezzel egy minőségileg új lakókörnyezet jön létre, amely a helyi társadalomra – és ezáltal a gazdaságra is – megújító hatással van, hiszen a felújított vagy a lebontott házak helyén újonnan épült lakásokba gyakran magas keresetű, fiatal lakók költöznek.

A ferencvárosi rehabilitáció zöldterületi vonatkozásai

A Középső-Kerencváros rehabilitációjában meghatározó szerepet játszott a sikeres „zöld-politika”, aminek köszönhetően a zárt épülettömbök belsejének kibontásával, az udvarok területének megnövelésével és parkosításával kerteket hoztak létre. Az udvarok zártak és csak a lakóközösség használja azokat. Ezek a zöld udvarok nem a lakóközösség, hanem az önkormányzat tulajdonában és fenntartásában vannak, így



megakadályozható az udvarok beépítése vagy más célú felhasználása. A zöldpolitika másik eszköze az utcafrontok hátrább tolása és az így nyert közterületeken fasorok telepítése. A zöldterületekkel történő városrehabilitáció sem álom már: 2002 őszén adták át a Lenhossék-parkot, amelyet 12 lebontott lakóház helyén alakítottak ki kb. 1 hektár területen. A parkban játszótér, sportpályák és elkerített kutyasétáltató is helyet kapott (VUCSKA P. 2002). A kerület főépítésze elmondta, hogy a park kialakítása új lendületet adott a városrehabilitáció menetének. A park környékén az ingatlanok ára 40–50%-kal emelkedett az átadás óta. Ez bizonyítja, hogy a lakásvásárlók igenis igénylik és értékelik a zöldterületeket. A Ferencváros további új zöldterület létrehozását tervezi az Örökimádás templom mögötti területen, illetve tovább folytatja a zöld udvarok kialakítását a tömbbelsőben (Budapest Ferencváros Rehabilitáció 2002).

Fontos megjegyeznünk, hogy a IX. kerület által követett eljárás csak ott alkalmazható, ahol sok a foghíjtelek vagy a bontásra váró épület, amelyek helyén a zöldterületek kialakíthatók. A Ferencvárosi rehabilitáció tudatos és átgondolt zöldterületi politikájával példaként állhat az olyan városrehabilitációs programok előtt, ahol a városfelújítás jelentős bontással jár.

Összefoglalás

A négy vizsgált parkban 10 nap alatt több mint 11 000 látogatót regisztráltunk. Ez az eredmény azt mutatja, hogy a parkoknak komoly látogatottsága van a fővárosban. Az eredmények részletes elemzésével megállapíthattuk, hogy a legtöbb helyen megváltozott az a régebbi kutatások által feltárt és azóta sztereotípiaként rögzült tendencia, miszerint a parkokat elsősorban a kisgyermekes, illetve a kisgyermekes szülők és az idősebbek, nyugdíjasok használják. A fiatal felnőttek napjainkban jelentős számban jelennek meg parkjainkban. Ez alátámasztja azt az igényt, hogy a középosztály számára épülő lakónegyedekben – különösen a városrehabilitációs területeken – a zöldterületi funkció fejlesztésének megfelelő hangsúlyt kell kapnia. Azt sem szabad figyelmen kívül hagynunk, hogy a zöldterületek bizonyos előnyeit, például a klímaszabályozó és az esztétikai funkcióit azok is élvezik, akik soha nem mennek ki a parkokba. Éppen ezért szükséges a belső, rehabilitációra szoruló városrészek zöldterületekkel történő fellazítása. A belső városrészekben a lakókörnyezet minőségének javítása kulcskérdés, mivel ez kedvező hatással van az életminőségre és ezáltal a társadalom egészére. A nagyváros életterében nagy szerepet kaphatnak a zöldterületek, segítségükkel megállítható, de legalábbis mérsékelhető a belső kerületek népességvesztése.

A Ferencvárosi felújítás jó példát mutat a hanyatló városrészek zöldterületekkel történő rehabilitálására. A beinduló VIII. kerületi rehabilitációs programban is fontos szerepet kap a zöldterületek fejlesztése, elsősorban új zöldterületek kialakításával, illetve utcai növényzet telepítésével. A zöldterületek ezenkívül más lakókörnyezeti típus rehabilitációjában is fontos szerepet kaphatnak: A város zöldfelületi rendszerének fejlesztésére jó alkalom kínálkozik az elhagyott iparterületek, a rozsdadóv ilyen célú



hasznosításával (SZABÓ J. 2004). Itt elsősorban nagyobb parkok helyezhetők el, amelyek nem csak a szűkebb környék, de az egész város rekreációs igényeit szolgálnák, illetve betöltenék azt az ökológiai funkciót, amelyre a mai Budapest szétszabdalt zöldfelületi rendszere nem képes. A rozsdaövből épülő új lakónegyedek, lakóparkok esetében is fontos szerepet kap a vonzó, zöld környezet kialakítása. Emellett a lakótelepi környezet is sikeresen javítható zöldterületi rekonstrukcióval (EGEDY T. 2003).

A zöldterület-fejlesztés egy lehetséges eszköz a várostervezők kezében a nagyvárosi környezet minőségének javítására, az egyes városrészek vonzerejének növelésére, az életkörülmények javítására, éppen ezért a városrehabilitációs koncepciók készítésénél sem szabad figyelmen kívül hagyni. A város belsejét újra vonzóvá kell tenni, és ez csak úgy lehetséges, ha megismerjük és teljesítjük a városlakók lakókörnyezetükkel kapcsolatos igényeit és elvárásait. Az emberek igényei Ebenezer HOWARD óta nem változtak meg jelentősen, így a kertváros-elmélet kidolgozójának megállapítása máig érvényes: a városi embereknek fényre és zöldterületekre van szükségük.

IRODALOM

- Budapest Ferencváros Rehabilitáció 2002. Ferencvárosi Önkormányzat 48 p.
- EGEDY T. 1998. A városi zöldterületek hazánkban. – In: TÓTH József–WILHELM Zoltán: A társadalmi-gazdasági aktivitás területi-környezeti problémái, JPTE, Pécs, pp. 400–411.
- EGEDY T. 2003. A lakótelep-rehabilitáció helyzete hazánkban. – Földrajzi Értesítő LII. évf. 1–2. pp. 107–121.
- FUTÓ P. 1997. Pest romló városrészei és a hiányzó anti-slum politika. – Falu város régió 7–8. pp. 12–16.
- VUCSKA P. 2002. Kész a Ferencvárosi Lenhossék park – Népszabadság, október 9., 29 p.
- LAMPEL É.–LAMPEL M. 1998. Pesti bérházsors. Várospolitikai, városrehabilitáció. – Argumentum kiadó, Budapest 174 p.
- LUKOVICH T. 1997. Egy új világ körvonalai: a kereskedelem és a város átalakulása. – Falu város régió 7–8. pp. 3–11.
- LUKOVICH T. 2001. A posztmodern kor városépítészeti kihívásai. – Pallas, Budapest 284 p.
- MICHALKÓ G. 1999. A városi turizmus elmélete és gyakorlata. – MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, Budapest 168 p.
- NAGY K. 1995. Közparkok és közterek használatának mai jellemzői. – ÖKO Ökológia, környezetgazdálkodás, társadalom IV/4. pp. 39–49.
- RADÓ D. 1981. Fák a betonrengetegben. – Mezőgazdasági kiadó, Budapest 99 p.
- RADÓ D. 1983. Városok zöld szigetei. – Építésügyi Tájékoztatói Központ, Budapest 122 p.
- RADÓ D. 2001. A növényzet szerepe a környezetvédelemben. – Zöld Érdek Alapítvány, Levegő Munkacsoport, Budapest 141 p.
- SÁNDOR T. 2002. A tulajdonjog kevés az üdvösséghez. – Népszabadság, december. 4. 38 p.
- SZABÓ J. 2004. Zöldfelületi rehabilitáció. – In: BARTHA Györgyi 2004. A budapesti barnaövezet megújulási esélyei. Magyarország az ezredfordulón. Stratégiai tanulmányok a Magyar Tudományos Akadémián. – MTA Társadalomkutató Intézet, Budapest pp. 279–287.
- URGE-Team 2004. Making greener cities – a practical guide. UFZ-Bericht Nr. 8/2004. (Stadtökologische Forschungen Nr. 37). – UFZ Leipzig–Halle GmbH, 120 p.



Városmegújítás a Ferencvárosban¹

LOCSMÁNDI GÁBOR

Bevezetés

A FIABCI, az ingatlanfejlesztők nemzetközi szervezete 1998-ban a legmagasabb díjjal tüntette ki Budapest IX. kerülete, Ferencváros Nagykörúton kívüli részének városmegújítási munkálatait. A program az 1980-as évek elején kezdődött, akkor még részben állami lakásépítési és rehabilitációs beruházásként. A rendszerváltozást követően a program megtorpanni látszott, de az önkormányzat és a magánszektor együttműködésével rövidesen sikeres városfejlesztési folyamat indult be. A siker okaiként leggyakrabban az alábbiakat említik:

- a piaci elvek és megoldások előtérbe kerülése a magyar lakáspolitikában az 1980-as évek elejétől;
- visszatérés a város- és épülettervezés hagyományosabb, ugyanakkor kellemesebb belvárosi lakókörnyezetet biztosító formáihoz;
- a „tömeges privatizáció” elutasítása, ami lehetővé tette a közösségi érdekek felelős képviselését;
- a rehabilitáció lakossági, valamint szociális hatásainak kellően méltányos és hatékony kezelése;
- kiváló együttműködés a rehabilitáció önkormányzati – fővárosi és kerületi – és magán szereplői között;
- a programban résztvevő önkormányzati és magánbefektetők ambiciózus szerepvállalása, és végül, de nem utolsósorban
- jelentős közvetlen és közvetett anyagi támogatások a Főváros és a kerület részéről.

A siker ezen összetevőinek részletesebb kifejtésére vállalkozik a tanulmány szerzője, aki munkatársaival a Középső-Ferencváros területére az 1980-as évek elején az első, jellegét tekintve máig követett városrendezési tervet készítette.

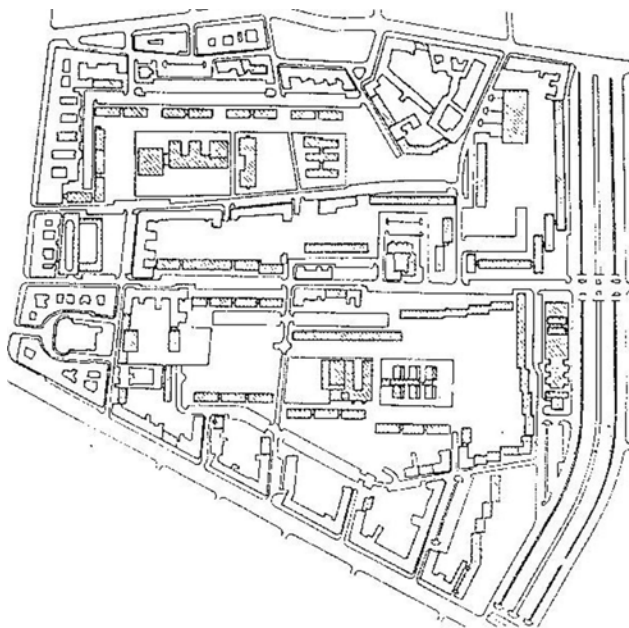
¹ A tanulmány a szerző egy 2001-ben a Közép-európai Egyetemen tartott angol nyelvű előadásának átdolgozása.



A felújítási folyamat kezdete

Tanulmányterv az 1980-as évek elejéről

Budapest 1970. évi általános rendezési terve a Nagykörúton kívül fekvő régi lakóterületek épületeinek jelentős részét bontásra ítélte. Az akkor – hibásan – rekonstrukciós átépítésnek² nevezett program keretében lakótelep jellegű, házigyári épületekkel történő építés volt a terv kevés számú, még jó állapotban lévő régi épület megtartása mellett (1. ábra). Az első ilyen átépítés a szomszédos Józsefvárosban zajlott az 1970-es évek végén³, ami azonban mind a szakmai körök, mind a közvélemény ítélete szerint teljes kudarcot vallott. Emiatt a Főváros tanácsi vezetése fokozatosan visszalépett a hasonló, radikális átépítési programok támogatásától. Ezzel párhuzamosan elkezdődtek Budapesten az első kimondottan rehabilitációs beavatkozások⁴, minisztériális szinten pedig városépítészeti pályázatok kiírásával keresték a lakásépítés elfogadhatóbb, a belső városrészek adottságaihoz igazodó formáit.



1. ábra Terv a Józsefváros egy részének radikális átépítésére a régi lakóépületek nagy részének lebontásával (1970-es évek vége)

² A rekonstrukció az eredeti állapot visszaállítását jelenti.

³ Az átépítés a Szigony utca két oldalán folyt a Diószegi Sámuel utcáig. A jelentős lakásszámot érintő bontás miatt a „lakáspótlás” biztosítása érdekében igen magas építési sűrűség jött létre és a költségek is aránytalanul magasak voltak.

⁴ Például az ún. 15-ös tömb Erzsébetvárosban a Klauzál tér mellett.



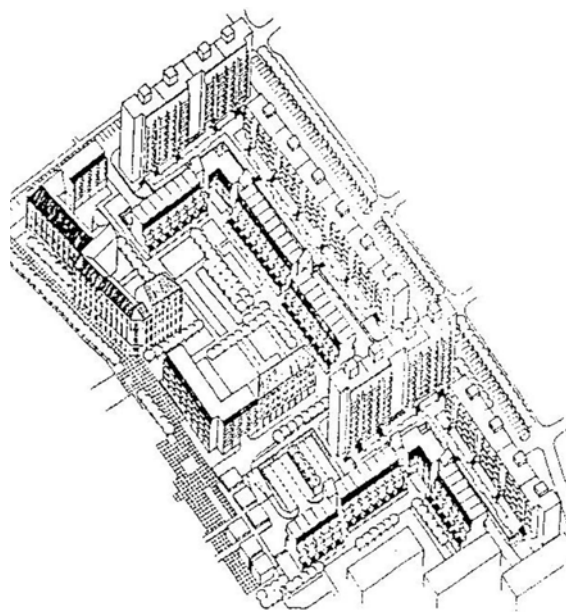
Mivel Ferencváros akkori állami és pártvezetése úgy látta, hogy a „rekonstrukciós átépítés” leállításával jelentős városfejlesztési forrásoktól esnek el, a józsefvárosi kudarc ellenére folytatta a lobbizást a Fővárosi Tanácsnál az állami lakásépítési alapokból a kerületet megillető részért. Ebben a helyzetben a Főváros sajátos módon kívánta „jóindulatáról” biztosítani a kerületet: főépítész irodáján keresztül megbízta a Műegyetem Városépítési Tanszékét azzal, hogy végezzen alapos vizsgálatokat a Ferenc körút, az Üllői út, a Haller utca és a Mester utca által határolt területen, majd dolgozzon ki egy tanulmánytervet. A felkérésre jelezték, hogy kevés esélyt látnak a terv megvalósulására; ezzel azonban a műegyetemi tervezők tág teret kaptak egy sajátos „kísérleti tervezéshez”. A vizsgálatok és a tervezés 1980-ban kezdődött el. A munka első szakaszában a tervezők fő törekvése az volt, hogy elfogadható módon illesszék be a megmaradó épületek városi környezetébe a házigyári épületeket.⁵ Az utcák többségének megtartását javasolták, kettő – négy kisebb méretű lakótömböt egyesítettek, a megmaradó és az új épületek így nagy, védett parkosított udvarokat zártak volna közre (2. ábra). A józsefvárosinál hagyományosabb, „lakhatóbb” beépítés sikert aratott, a tanszékre ellátogató kerületi tanácselnök pedig bízni kezdett a megvalósítás lehetőségében.

Új városépítészeti megoldás

1982-ben azonban a tervezés alapvetően új irányt vett. A Főváros főépítész irodájának egy – korábban a műemlékvédelemben dolgozó – munkatársa számára ez a józsefvárosinál hagyományosabb beépítési rendszer is elfogadhatatlan volt.⁶ Tervezők az akkor világszerte uralkodó, kontextualistának hívott városépítészeti irányzat hatására – és egyben válaszul a konzultáción kapott szigorú kritikára – a hagyományos városi utcahálózat és tömbrendszer „gazdagításának” elvét tűzték a zászlójukra. A meglévő utcák mérsékelt szélesítésével, fásításával, kisebb terek, átjáró passzázsok és nagyobb belső parkosított udvarok tervezésével mintegy a 19. század végének historizáló városépítészeti mintáit kezdték alkalmazni (3. ábra, 1–2. kép). A megtartásra javasolt jobb minőségű körülépített udvaros épületek környezeti feltételeinek javítását is célul tűzték ki: például a tűzfalakon ablakok nyitásával, erkélyek létesítésével a parkosított tömbbelsőkre felé az új, zöld udvarok rendszerébe integrálták azokat. Egy másik fontos újjáépítésként a terv kevesebb lehetőséget adott házigyári paneles épületek alkalmazására, mert a saroktelkeken az új beépítési rendszer miatt csak hagyományos építéstechnológiával épülő házak jöhettek szóba. A IX. kerület döntéshozói nem örültek a változtatásoknak, számukra a „korszerű” házigyári építési módszerek

⁵ Ekkor írták ki az utolsó építészeti tervpályázatot a nagypaneles lakóépületek és szerkezeti rendszerük megújítására, a tervezők (szerző vezetésével dr. F. Körner Zsuzsa, dr. Gajdos István és Pablo Badilla) Virág Csaba első díjas pályaterve megoldásait alkalmazták tanulmánytervükben.

⁶ Dragonits Tamás nehezményezte, hogy a Tüzoltó utca szélessége közel azonos lett volna az Üllői úttal a házigyári épületek mellé tervezett szintbeli parkolók miatt.



2. ábra LOCSMÁNDI G. első terve a Középső-Ferencváros átépítésére előre gyártott házigyári épületekkel (1980-as évek eleje)



3. ábra LOCSMÁNDI G. átdolgozott terve szélesebb, fasoros utcákkal, terekkel és nagyobb belső udvarokkal (1983) Jelmagyarázat: – 1 = megmaradó épületek; 2 = újonnan tervezett épületek; 3 = szabályozási vonalak; 4 = minimális lakásszám/minimális zöldfelület; 5 = tömb sorszáma; 6 = tartalék intézményterületek



1. kép A Tompa utca felújítás előtt



2. kép A Tompa utca felújítás után

háttérbe szorítása egyenlőnek látszott a megvalósítás esélyének elvesztésével. Szerencsére nem volt igazuk: mint később látni fogjuk, a megújított régi tervezési minta a rehabilitáció sikerének legfontosabb tényezőjévé vált.

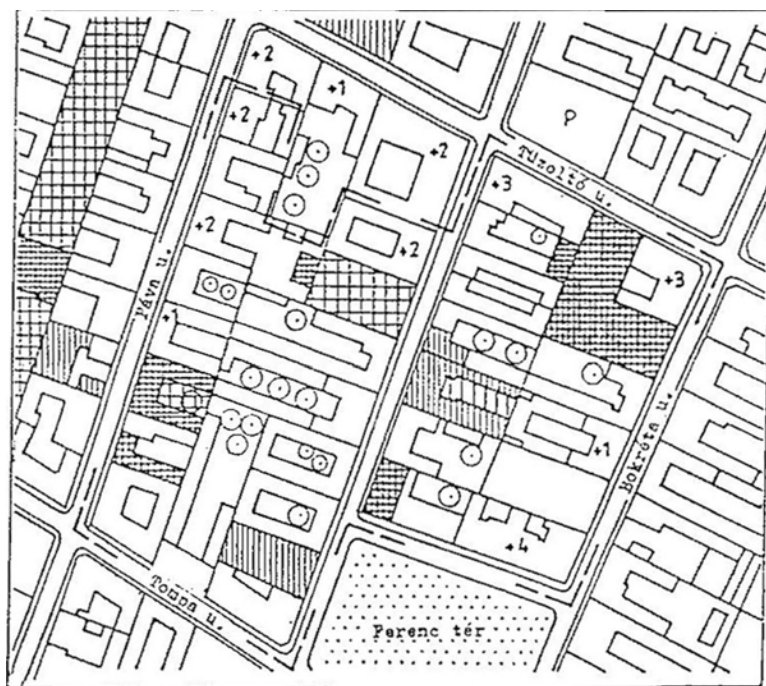


Fizikai és szociális helyzet a felújítás előtt

A városmegújító program helyszíne a 18. században Pest egyik külvárosa-ként kezdett beépülni. A majd csak a 19. század végén megnyitott Nagykörút vonalán túl fekvő homokos területen szántóföldeket parcelláztak az Üllői útra merőleges mellékutcák mentén. Mint más külvárosokban, elsőként itt is földszintes házak, szobakonyhás lakásokkal zsúfolt, gyenge építésű „bérházudvarok” épültek. Ezek egy része a 20. század második feléig fennmaradt, mert a 19. század végi építési „boom” csak kevésbé érintette e területet, s a város más részein zajló bérházépítési-átépítési folyamat itt hamar leállt.

Ennek fő oka az volt, hogy a közelben van a város egyik legfontosabb ipari területe, ami miatt egyre kevésbé volt kifizetődő a régi házak bontása után jobb minőségű, emeletes házak építése. Az 1950-es években az épületállomány döntő részét itt is államosították, majd a pusztuló épületeken „a lebontásra számítva” az IKV csak a legszükségesebb javításokat végezte el.

Az 1980-as évek elején a tervezési munkák indulásakor a Középső-Ferencváros jellegzetesen fizikai munkások és az alsó középosztály által lakott terület volt nagyszámú szolgáltató és kisipari létesítménnyel (4. ábra). A Városépítési Tanszék egy ko-



4. ábra Két régi épülettömb a Középső-Ferencvárosban a felújítás előtt



rábbi kutatása, amely negyvennégy belső fekvésű budapesti lakótömbre terjedt ki⁷, a területet a „közepes sűrűségű heterogén” kategóriába sorolta. A heterogenitás mind a fizikai, mind a társadalmi helyzetre jellemző volt, mint azt a Ferenc tér közelében álló, mára teljesen átépült, megújult tömb 1980-as népszámlálási adatai is mutatják (1. táblázat).

1. táblázat Demográfiai és lakásadatok a ferencvárosi rehabilitáció egy tömbjében (1980)

Nem lakás használatú telekterületek aránya	21%
Szintterületi mutató (bruttó szintterület/telek)	0,95 m ² /m ²
Lakósűrűség (átlag nettó m ² /lakos)	20,8 m ²
Fürdőszobás lakások aránya	43,0%
Lakások átlagos mérete	44,5 m ²
Aktív népességből felsőfokú végzettségű	8,5%
Aktív népességből betanított munkás	kb. 25%

Forrás: 1980. évi népszámlálás

Az igen alacsony szintterületi mutató a legrégebbi egyszintes házak és a később épült többemeletes épületek átlagaként adódik⁸. A lakósűrűség viszonylag kedvező adata a terület lakosságszámának ekkor már felgyorsult csökkenésével és az egyszemélyes háztartások, a kicsiny lakásokban egyedül élők magas arányával magyarázható⁹. A lakóépületek alacsony státusát jelzi a komforthiány a lakások mintegy felében, és az értelmiség kis aránya¹⁰. Mindezek ellenére a vizsgált területen alig voltak üresen álló lakások.

Döntés a felújítási programról

1983-ban Budapesten elfogytak a lakásépítésre szánt, jól előkészített területek. A lakásépítési tervek célszámaikat azonban tartani kellett, ezért felkérték a város főépítészt, hogy keressen új, viszonylag kevés előkészítő munkát igénylő területet. A megtalált terület a Középső-Ferencváros volt. A tanulmánytervet három hét alatt át kellett dolgozni hivatalos – részletes rendezési – tervvé. A Fővárosi Tanács Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta, végül a tanács Végrehajtó Bizottsága is elfogadta a tervet. A bizottság ülését szigorú figyelmeztetéssel zárta a levezető elnökhelyettes: „a

⁷ Városepítési Tanszék, Budapesti Műszaki Egyetem, 1986–1980-as népszámlálási adatok alapján

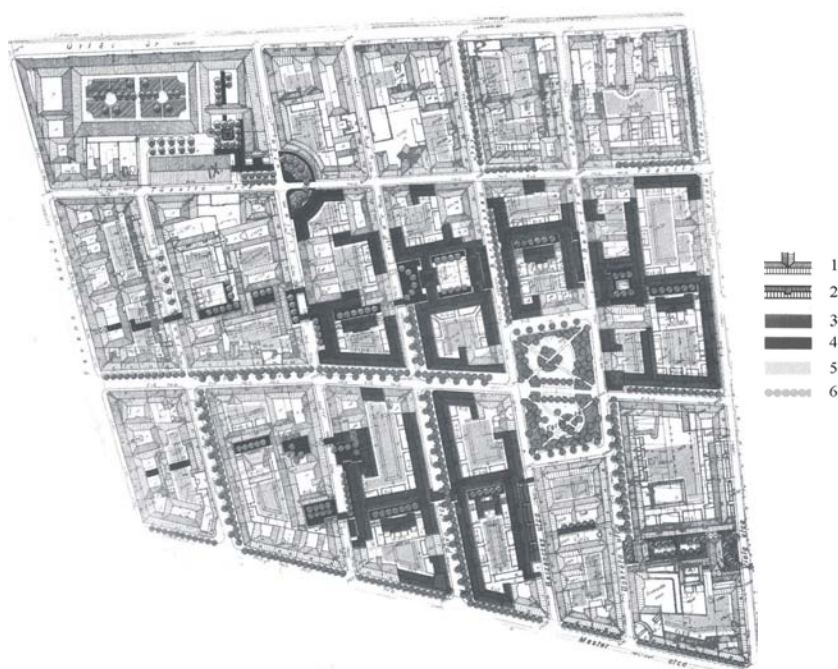
⁸ A legmagasabb szintterületi értékek Budapest belvárosának lakóterületein a 4,5 m²/m²-t is elérik.

⁹ 1980-ban a budapesti átlag kb. 23 m²/fő volt. A belső lakóterületek legrosszabb részein ez a mutató esetenként a 10 m²/fő-t is elérte, míg a belső városrész „előkelőbb” részein és bel-Budán egyes tömbökben az átlagérték 30 m²/fő volt.

¹⁰ Abban az időben Budapesten a felsőfokú végzettséggel rendelkező aktív népesség aránya körülbelül 20% volt.



sajtó nem tájékoztatható”. A magyarázat szerint az anyagi forrásokról a végső döntés még hiányzott, ezért nem akarták „bizonytalan ígérekkel áztatni a kerület lakóit”. A rendezési tervet meg kellett még vizsgálnia az ún. „Szanálási Bizottságnak” is¹¹. Ezt a testületet a céllal hozták létre, hogy áttekintse a lakásfejlesztési tervek bontási előirányzatait, és biztosítsa, hogy csak a valóban gyenge házak kerüljenek bontásra és a lakásépítés során számottevő „lakástöbblet” is létrejöjjön. A bizottság a helyszín megtekintése után egyetértett a városrendezési terv javaslatával: minden rossz minőségű, egy-, kétszintes bérházat bontani kell, a többemeletes épületek túlnyomó része pedig felújításra kerül. Döntést kellett hozni arról is, hogy a 65 hektáros teljes terület mely részén kezdjék el a munkálatokat. Sajátos módon ezt a döntést is ugyanez a bizottság hozta meg: a Ferenc körút és a Ferenc tér közötti területet választotta ki. Egyrészt a bontási hányad (lebontott/újjonnan épült lakások) itt volt a legalacsonyabb (kb. 30%), másrészt ezen a területen nem állt magántulajdonú épület, következésképpen nem volt szükség kisajátítási eljárásra (5. ábra). Emellett pozitív tényezőként szerepelt a terület Nagykörúthoz való közelsége is.



5. ábra Az első hat épülettömb terve, ahol a „Szanálási Bizottság” döntése alapján a kivitelezés elindult. – Jelmagyarázat: – 1 = megmaradó épületek; 2 = újonnan tervezett épületek; 3 = az I. ütemben épülő épületek; 4 = passázsok, fontosabb gyalogutak; 5 = zöldfelületek; 6 = fasorok

¹¹ Helyesen: bontási bizottság, ugyanis a szanálás szót mindenütt helyreállítás, rendbe hozás értelemben használják.





A program szereplői és tevékenységük a kezdetektől napjainkig

Az építésztervezők kiválasztása

Még ugyanebben az évben a Fővárosi Beruházási Vállalat (FÖBER) meghívásos tervpályázatot hirdetett hét nagy állami építészeti tervezőiroda között. A pályázók számára a rendezési terv előirányzatai képezték a kiinduló feltételeket, így – egyebek mellett – a beépítés módja, jellege, a bontandó épületek, az építendő lakások száma¹². A versenyt az egyik vezető budapesti állami tervezőiroda – a TÍPUSTERV Gyüre Zsolt építész vezetésével – nyerte meg egy olyan pályaművel, amelynek beépítési elképzelései összhangban voltak a városrendezési tervvel és amely jó elrendezésű lakásokat tartalmazott. A nyertes pályaművet készítő építészek elfogadták a tervnek azt a javaslatát is, hogy házigyári épületek csak a hosszabb, egyenes utcaszakaszok mentén létesüljenek. A tervezők pályázaton való részvételének feltétele volt az is, hogy társuljanak egy építővállalattal, amelynek árajánlatot is kellett tennie. Mint később látni fogjuk, a beruházó, a finanszírozó és kivitelező szervezetek sokat változtak az eltelt két évtized során, a tervező építészek azonban még hosszú ideig részt tudtak venni a munkálatokban. Érdeemes röviden áttekintenünk, hogy kik is voltak az induláskor a projekt legfontosabb további szereplői.

Főszereplők a késői szocializmus idején

A ferencvárosi rehabilitáció aktorai az 1980-as években sokban hasonlóak voltak azokhoz, amelyek ma piaci feltételek mellett dolgoznak. Akkor azonban mindegyikük állami vagy városi tulajdonú, irányítású szervezet volt:

- a *Városrendezési Főosztály* a városrendezési tervek előkészítéséért felelős ún. szakigazgatási szervezet volt a főépítész vezetése alatt. 1983, majd 1985 után a 300, illetve 500 lakásosnál kisebb lakásépítési programok rendezési terveit már a kerületi tanácsok fogadták el;

- a *Beruházási Főosztály* a Fővárosi Tanács hivatalában működő szakigazgatási szervezet volt, amely a fővárosi beruházási programok előkészítéséért és lebonyolításáért volt felelős a Tanács döntését követően;

- a *Budapesti Lakáscsere Osztály* feladata a ferencvárosi program esetében az ideiglenes vagy állandó lakásokról való gondoskodás volt az átmenetileg vagy véglegesen elköltöztetettek számára, illetve részben a lakások kiutalása a kerületi lakásosztály előterjesztése alapján;

- a *Fővárosi Beruházási Vállalat (FÖBER)* fővárosi tulajdonú beruházási vállalat volt, amely a városi beruházási programok szervezéséért, lebonyolításáért volt

¹² Állami beruházásról lévén szó, a rendezési tervhez nem készült kodifikált építési szabályzat.



felelős a Fővárostól kapott díjazás alapján, meghatározott összegig pénzügyi felelősséggel is tartozott;

- a *Kerületi Tanács* építésügyi hatósága adta ki az építési engedélyeket, szakigazgatási szervei – különösen a lakásosztálya – közreműködtek a lebonyolításban;

- a *Kerületi Ingatlankezelő Vállalat (IKV)* kerületi irányítás alatt működő vállalat volt, amely a kerületi ingatlanok kezelését végezte;

- a *Rehabilitációs Főmérnökség* a kerületi IKV egy vállalatoként a megmaradt állami bérlakások felújítását végezte, illetve lakossági tájékoztató részleget tartott fent;

- az *Országos Takarékpénztár (OTP)* állami bankként a lakásépítést finanszírozta, valamint saját számlájára lakásépítési beruházásokat is végzett;

- az *építővállalatok*, amelyek az új épületeket építették (a későbbiekben lesz még szó róluk);

- az *építészeti tervezővállalatok*, amelyeknek a szerepe – mint látni fogjuk – túlterjedt az építési és felújítási tervek pusztá elkészítésén.

E szervezetek munkájának koordinálására a kerületi tanács alatt egy *Rehabilitációs Operatív Bizottságot* hoztak létre, amelyben minden szereplő képviseltette magát, s amely sajátos érdekegyeztető fórumként működött. Különösen fontos szerepe volt abban, hogy elérje a különböző közművállalatok terveinek egyeztetését a felújítások ütemezésével. Emellett azt is elérte, hogy kifizetések csak ennek a bizottságnak az egyetértésével történhessenek¹³.

Az OTP szerepe a rehabilitációs folyamatban

Kezdetben tanácsi bérlakásokat kívántak építeni a Ferencváros kiürített telkein, de a program hamarosan OTP-beruházású társasházi lakásépítéssé alakult. Kiderült ugyanis, hogy az infrastruktúra javításának, cseréjének, az időlegesen, illetve véglegesen elköltöztetettek számára biztosítandó lakások felújításának és az elköltöztetett műhelyek, üzlethelyiségek kompenzációjának költségei rendkívüli mértékben megnövelték a projekt költségét. 1991-ben, rendszerváltozást követő első évben a lakásfelújítási munkák átlagos költsége kb. 25 000 Ft/m², az új építés költsége pedig kb. 30–32 000 Ft/m² volt, azaz a felújítás fajlagos költsége az új építésének mintegy 80%-ára rúgott. Ezt a magas költségszintet az időszak komoly gazdasági nehézségei miatt már amúgy is visszaszorulóban lévő állami bérlakásépítés nem tudta elviselni.

A még monopolhelyzetben lévő OTP számára nem volt vonzó feladat finanszírozóként és beruházóként részt venni a programban, az akkori viszonyok között azonban nem utasíthatta vissza a ferencvárosi szerepvállalást. Egyedüli banki lakásfinanszírozóként, „szocialista bankként” bizonyos szociális jellegű feladatokat is el

¹³ Ez elsősorban a bizottság akkor titkárának, Nagy Márta építésznek köszönhető, akitől a szerző a rendszerváltozás előtti munkálatokkal kapcsolatosan a legtöbb tájékoztatást kapta.



kellett látnia. Az általa épített lakások egy jelentős részét meghatározott áron olyan fiatal, gyerekes családoknak kellett eladnia, akik részt vettek az államilag támogatott lakástakarékossági programban, így az OTP lakásainak csak egy részét értékesíthette az akkori „szabad piacon”. A bank leginkább az erősen lepusztult helyszín miatt aggodott, korábban ugyanis főként a biztonságos állami szervezésű lakásépítési programokban, a nagy lakótelepi építkezésekben vállalt szerepet, saját beruházásban pedig inkább a jobb helyeken, főként a budai zöldövezetben épített.

A számára „még ismeretlen belvárosi területen” a megszokott profitrátája biztosítása érdekében alapvető módosításokat kért a tervekben. Az OTP többek között azt kívánta, hogy:

- az épülettömbök telkekre osztásával minden egyes társasházhoz külön telek tartozzon,

- ne létesüljenek a tömbökön áthaladó passzázsok, mert azokat a ferencvárosi környezetben a közbiztonságot zavaró, így érték-, azaz árcsökkenő hatásúnak értékelte, ugyanezen okból ahhoz is ragaszkodott, hogy:

- a tervezett belső udvarokat ne lehessen elérni közvetlenül az utcáról, hanem csak a házak zárható bejáratain, lépcsőházain keresztül.

Szerencsére a fentiek közül csak az utóbbi két kérést teljesítették. A kerületi tanács, amely az 1980-as évek közepétől egyre nagyobb szerepet kapott a munkálatok irányításában, ragaszkodott a tervben szereplő parkosított belső udvarok megvalósításához.

A tervezőépítészek egy szokatlan, tulajdonjogilag „tisztának” aligha tekinthető megoldást találtak. A rendezési tervben szereplő passzázsok vonalában az utcákat követő házsorokat összekötő belső épületszárnyakat terveztek, amelyek alagsorában garázsokat – mintegy „autó-passzázsokat” – alakítottak ki.

A meglehetősen hosszú összekötő szárnyak lakásainak megközelítését pedig oldalfolyosós rendszerrel oldották meg. Az új lakóházak ún. úszótelkekre¹⁴ épültek, a belső, parkosított udvarok pedig önálló, nem beépíthető telkekként tanácsai kezelésű állami tulajdonban maradtak. Ezzel az a furcsa helyzet állt elő, hogy a köztulajdonban lévő udvarok a környék lakosságától elzártak maradtak, de a körülöttük álló felújított tanácsai bérházak és a magánkézbe került társasházak lakói számára egyaránt hozzáférhetőkké váltak¹⁵. Ellentételezésül a belső udvarok fenntartásának költségeit a lakókra terheltek.

Mivel az egyetemi rendezési terv a teljes tömböt egy telekként, ún. tömbtelekként képzelte el, a tervet az építkezések megkezdése előtt módosítani kellett, de e különös tulajdonosi viszonyok elfogadásával az eredeti terv alapvető környezeti értéke megőrződött. A zárt, parkosított belső kerteket ma is a program legvonzóbb, érték-növelő elemeként tartják számon (3. kép).

¹⁴ Egyszerűen fogalmazva: a ház alatti terület – a telek, illetve körben egy méter széles területsáv.

¹⁵ A területet gyakran meglátogató külföldi szakemberek a tulajdonviszonyok ilyen „zavaros” rendjét hazájukban elképzelhetetlennek tartották.



3. kép Új építésű lakótömb belső udvara zöldterülettel (Angyal u. 17.) – Forrás: SEM IX Rt.

Új beruházó az OTP kivonulása után

Az OTP – mint az új építésű lakások finanszírozója és beruházója – volt jogosult az építőipari vállalat kiválasztására. Az 1983. évi – az építészeti tervpályázat-hoz kapcsolt – tender győztesének, egy nagy észak-magyarországi házépítő vállalatnak az ajánlatát a bank nem fogadta el, hanem egy másik, házgyárral is rendelkező Komárom megyei építő céget választott. E cégnek egy főmérnöksége működött Budapesten, amely az 1980-as évek végén, a romló beruházási környezetben is sikeresen dolgozott. Fokozatosan önállósította magát az anyavállalattól, végül négy vezetője kivásárolta a vállalati részleget, és 1989-ben saját vállalatot alapított Quadrát Kft. néven, amelyben a fizikai dolgozók is rész tulajdonhoz jutottak¹⁶. A következő tenderen ennek a vállalatnak az ajánlata már kedvezőbb volt, mint a korábbi anyavállalatáé, így az OTP őket választotta. Ez egyúttal azt is jelentette, hogy a házgyári jellegű építés véglegesen eltűnt a Ferencvárosból, mert a házgyár az „anyavállaltnál maradt”. Az új vállalat az OTP-vel kötött szerződés alapján kezdett építeni. A bank lakásépítésben privilegizált helyzete azonban fokozatosan csökkent, bevezették a kamatfizetési kötelezettséget azokra a rövid-határidejű kölcsönökre is, amelyeket a bank saját beruházási osztálya bocsátott ki. A Ferencvárosban a bank nehézségeit tovább fokozta,

¹⁶ A cégre vonatkozó információk jelentős része a vállalat igazgatójával, VARJASNÉ SZÉKELY ÉVÁVAL készített interjúkból, illetve az interneten közzétett előadásából származik.



hogy az építkezések és felújítások ekkor még csak néhány tömbre terjedtek ki, alacsony volt a kereslet a lepusztult környezetben épülő új lakások iránt és a belső udvarok parkosítása is hiányzott még. A gyenge keresleti helyzet ellenére a bank marketing tevékenysége alacsony hatékonyságú maradt, így a lakások értékesítése nagyon lassan haladt¹⁷. Végül a rendszerváltozás után az OTP felismerte az irodafejlesztés bővülő piacát, ezért úgy döntött, hogy a kereskedelmi építésre összpontosít és visszavonul a ferencvárosi lakásépítés finanszírozásától és beruházási feladataitól.

Az új építő vállalat számára az OTP visszalépése a korábbi biztos megbízó elvesztését jelentette. Emiatt a vállalat vezetése úgy döntött, hogy kibővíti tevékenységi körét: saját felelősségére vállalt fel olyan feladatokat – befektetés, ingatlanfejlesztés, építés, marketing és értékesítés –, amelyeket a fejlett piacgazdaságokban általában különálló vállalkozások végeznek. E tevékenységek jó szervezésével, a helyszínen berendezett lakásokban végzett marketinggel, rugalmas, a vevők igényeihez igazított lakástervekkel, „vásárlói előfinanszírozás” bevezetésével (a lakások még elkészültük előtti értékesítésével) a vállalatnak sikerült átvészelnie a nehéz éveket. Ennél is fontosabb volt azonban, hogy mivel úgyszólván minden feladatot egy kézben tartottak, az ezekből származó – egyenként csekélyebb – profitot egyesítve azt újabb befektetésekre, illetve a vállalat műszaki infrastruktúrájának javítására fordították. A lakások eladási ára így a lakásépítési piac beszűkülő lehetőségei között az 1990-es évek közepén is elérhető szinten maradt. A vállalat sikerét elősegítette az új kerületi önkormányzattal, az ingatlanok rendszerváltozás utáni új tulajdonosával kialakított jó kapcsolatuk is. Fontos tényező volt továbbá, hogy az építészeti- és kertépítészeti tervezést ugyanazok az – ekkor már magáncégekben dolgozó – építészek, mérnökök és tájépítészek végezték, akiknek már komoly tapasztalataik voltak a beépült környezetben való speciális munkákban. Megkockáztatható az az állítás, hogy a ferencvárosi rehabilitációs program rendszerváltozás utáni időkre való „átmentésében” az új magán építővállalatnak döntő szerepe volt.

A SEM IX. Rt. megalapítása

Az 1993-ban elfogadott ún. bérlakás törvény kötelezte az önkormányzatokat a tulajdonukba került, korábbi tanácsi bérlakások eladására a bérlők számára, amennyiben azok vásárlási szándékukkal jelentkeznek. A jogszabály csak néhány esetben tett kivételt e kötelezettség alól. Ferencváros esetében az volt a legfontosabb kivétel, hogy nem kellett érvényesíteni az elidegenítési kötelezettséget, ha a területet hivatalosan rehabilitációs területnek nyilvánítottak, és ha ezt a döntést egy érvényes városrendezési

¹⁷ Szerző jól emlékszik arra, hogy az új épületek kapuin az OTP A/4-es méretű papírlapokon hirdette a még el nem adott lakásokat, sőt arra is, hogy a felújítás alatt lévő házak kapuin néha az államosítás előtti tulajdonosok is jelezték „restitúciós” igényeiket régi, az államosítást bejelentő újságok másolatait mellékelve.



terv is alátámasztotta. A legtöbb budapesti kerülettel ellentétben a ferencvárosi önkormányzat úgy döntött, hogy nem adja el a lakásait, folytatja a felújításokat és az építkezéseket. Visszatekintve, ez volt a lehető legbölcsebb döntés, mivel azok a kerületek, amelyek eladták lakásaikat, azóta alig képesek komplex felújítási programokat indítani. Az okok jól ismertek: a többszörösen is tagolt tulajdoni rendszerben – a társasházakon belül és a tömbökben a társasházak között – rendkívül nehéz a koordináció, mindezt tetézi az új tulajdonosok általánosan alacsony fizetőképessége¹⁸.

Hiányzott azonban a Ferencvárosban egy fontos szereplő. A Főváros beruházási vállalatát már privatizálták, a tanácsi ingatlankezelő vállalat is átalakult. A kerületi önkormányzatnak szüksége volt egy olyan vállalatra, amely a rehabilitáció céljait szem előtt tartva kezeli a közvagyonot. 1991-ben egy városfejlesztési tevékenységet finanszírozó francia bank (CDC – Caisse des Depots et Consignations) néhány munkatársa megkereste a kerületi önkormányzatot azzal az ajánlattal, hogy alapítsanak vegyes vállalatot. A következő évben részvénytársasági formában létrehozták a SEM IX.-et, amelynek a megalakuláskor a tulajdonosai a kerületi önkormányzat (51%-ban), az OTP (24,5%-ban) és a CDC (24,5%-ban) voltak. A vállalat az önkormányzat megbízásából, annak számlájára dolgozik, a megtermelt profitot – non-profit jellegű szervezetként – a rehabilitációs területen kell befektetnie. A vállalat szoros kapcsolatban van a többségi tulajdonos önkormányzattal, alkalmazottai (5–6 fő) fizetését a kerület állja, első vezetőjéül egy neves településtervező¹⁹ építészt választottak.

A francia banktól érkező tanácsadók a budapesti ingatlanpiac akkori helyzetét és a kedvezményes lakáshitelek megszüntetése miatt a lakáskereslet visszaszorulását látva új elképzelésekkel álltak elő. Új lendületet kívántak adni a rehabilitációnak néhány „zászlóshajó” projekttel, például irodaházak, kongresszusi központ, szállodák építésével. Ez azonban nem hozta meg a várt sikert, nagyjából egy évnyi vajúdat követően, bár új rendezési terv alapján, de az eredeti programot folytatták. A lakásépítés előkészítése maradt a vállalt fő tevékenysége. Ezt követően egyre nyilvánvalóbbá váltak a SEM IX. Rt. működésének az előnyei. A vállalat a piac szabályai szerint, annak szigorú feltételei között nagyfokú önállósággal kezelheti a közvagyonot, így hatékonyan tud működni. Fontos előnye az is, hogy a döntéseket kellő távolságban lehet tartani az önkormányzaton belüli elkerülhetetlen politikai vitáktól. Igaz ez annak ellenére, hogy a tulajdonviszonyokat érintő alapvető döntéseket a kerületi képviselőtestület hozza meg, ezeket azonban a SEM IX. Rt. szakemberei készítik elő.

¹⁸ Többek között emiatt hozta létre a Főváros a Városrehabilitációs Keretet, amely önálló programban vállalja fel a társasházak felújításának támogatását. A működésének értékelését lásd: „A Fővárosi Városrehabilitációs Keret működésének kiértékelése és javaslatok a Keret működésének átalakítására” – Városkutatás Kft. 2001. november.

¹⁹ Aczél Gábor Ybl díjas építész, aki komoly kihívást látott a feladatban, mivel – ahogy szerzőnek elmondta – számos várostervezési pályázat megnyerése és a tanácsi hivatalok fiókjában porosodó terv elkészítés után, végre szeretett volna valóban megvalósítani egy városrendezési tervet.



Az új lakásépítések előkészítése

Mint korábban már láttuk, a rehabilitációs területen az építés előfeltétele megfelelő méretű, telkek – általában bontásokkal történő – kialakítása és az önkormányzati ingatlanok építési célra történő eladása. Az 1990-es évek első felében, amikor a beszűkült piaci lehetőségek közepette a területen még csak kevés fejlesztő/építő vállalkozás volt jelen, a rehabilitáció szereplői között szoros, „korporatívnak” mondható együttműködés jött létre. Különböző okokból, de valamennyi szereplő a munkálatok sikeres folytatásában volt érdekelt. A vállalat megalapításakor azt remélték, hogy a telkek eladásából ki lehet termelni akkora profitot, ami a régi bérházak felújításába visszaforgatva önfenntartóvá teszi a programot. Ezt az elképzelést azonban a kereslet-hiányos helyzetben nem sikerült megvalósítani. A rehabilitációs építés ütemének fenntartása érdekében a SEM IX. Rt. ekkor azt a politikát folytatta, hogy az építési telkek eladási árát mintegy a várható lakás-eladási árakból „számolta vissza”, és az összes lakás feltételezett eladási ára mintegy 10%-ában jelölte meg a telekárát – természetesen a rendezési tervben meghatározott építési volumen és az egyéb szabályok figyelembevételével. Az 1990-es évek elején a viszonylag alacsony telekárak nagyban hozzájárulhattak a ferencvárosi program sikeréhez, amit egy Liliom utcai új lakóépület költségeit bemutató (2. táblázat) jól szemléltet.

2. táblázat Lakásépítési költségek és eladási árak az 1990-es évek végén

Az építés nettó költsége	123 000 Ft/m ²	62,0%
Építészeti tervezés	6000 Ft/m ²	
Jutalékfizetés	2500 Ft/m ²	
Közművek fejlesztése	4000 Ft/m ²	
Közúthasználat	1000 Ft/m ²	
Marketing költségek	2000 Ft/m ²	2,9%
Profit	3500 Ft/m ²	2,2%
Nettó költség a profittal	144 000 Ft/m ²	
Forgalmi adó (25%)	36 000 Ft/m ²	19,0%
Telek ára	15 000 Ft/m ²	8,0%
Bruttó eladási ár	195 000 Ft/m ²	100,0%

Forrás: VARJASNÉ SZÉKELY Éva

A mára kialakult eljárási rend²⁰ szerint a SEM IX. Rt. évente úgynevezett akcióttervet készít elő az önkormányzat számára, amely a szabályozási tervben foglaltakkal összhangban javaslatot tartalmaz az önkormányzati ingatlanok értékesítésére, az épületfelújítások ütemezésére, közterületi és közműberuházásokra, zöldfelületek és – újabban megint – átjárók, passzázsok megvalósítására. Az ingatlanok pályázati úton kerülnek értékesítésre, a pályázati kiírás tulajdoni lapot, az érvényes szabályozási terv kivonatát, egy műszaki dokumentációt és értékbecslés alapján induló eladási árat tar-

²⁰ A SEM IX. Rt. mai működési rendjének leírása Jordán Péter építőmérnök szóbeli közlésein alapul.



talmaz. Szerződéstervezetet is mellékelnek a kiíráshoz, ami építési kötelezettséget is előír. A pályázóknak ajánlatukhoz vázlattervet is kell csatolniuk, hogy építési szándékuk komolysága ekként is dokumentált legyen. Zárt borítékban közlik a nevüket, a borítékok felnyitása jelenlétükben történik.

Az elbírálásnál nem csupán a megajánlott vételár számít, hanem az ajánlat egészét értékelik, ezen belül többek között azt, hogy felvállal-e a pályázó egyes közfeladatokat (pl. zöldfelületek létesítése). Ez az eljárási rend nem csupán a legkedvezőbb ajánlat beszerzése érdekében, illetve a tranzakciók lebonyolításának jogi-etikai tisztaságát biztosítandó alakult ki, hanem azért is, hogy kiszűrhetők legyenek a csupán spekulációs céllal vásárlók, vagy az olyan építők, akik anyagi nehézségeik miatt, vagy egyéb okból befejezetlenül hagynák az építkezésüket²¹.

A közhivatalnok, mint fejlesztő

1996 után, mikor a Fővárosi Önkormányzattól nagy összegű támogatás juttott a kerülethez, az önkormányzati tulajdonú házak felújítására létrehozott kerületi Felújításokat Iroda egy időre fejlesztési jellegű feladatra is vállalkozott. Akkori vezetője²² úgy döntött, hogy maga is hozzájárul a Középső-Ferencváros sikeréhez egy teljes lakótömb felújításával, átépítésével. Egy Nagykörúthoz közel fekvő háztömböt választott ki, amelyben túlnyomóan felújítandó házak voltak.

Ugyanakkor lehetőség volt több új, eladásra szánt lakóépület építésére is, amire közbeszerzési eljárást írt ki. A befejezett háztömb igazi siker lett: az önkormányzati épületekre emeletráépítésekkel, a tűzfalakat takaró új házakkal, a belső kert egy része alá helyezett garázsokkal, a szépen tagolt parkosított tömbbelsővel igen kellemes lakókörnyezet jött létre²³. Ebben a tömbben a telkek tulajdonviszonyainak rendezésekor újabb innovációt alkalmaztak.

Több nagyobb, tulajdonjogilag a házak egy-egy csoportjához kapcsolt társasházi telket alakítottak ki, ezek között azonban a rendezési terv előírása alapján nem engedtek kerítéseket létesíteni. A siker azt bizonyítja, hogy kellő ambíció és szakértelem megléte esetén a beruházások intézményi formája csak az egyik fontos meghatározó tényező. Ez természetesen nem von le semmit a rehabilitációs terület egészen tevékenykedő vegyes tulajdonú vállalat – a néhány éve új vezetővel²⁴ dolgozó SEM IX. Rt. – alapvető hasznosságából.

²¹ A Páva utcában közel egy évtizedig állt befejezetlenül egy külföldi építető által elkezdett épület, a munkálatokat végül a SEM IX fejezte be.

²² Az Iroda vezetője akkoriban Bukovszki András volt, aki korábban – többek között – az Állatkert mérnökeként szerzett gyakorlatot a felújításokban.

²³ Szerző számára külön örömet jelentett, hogy ebben a tömbben alkalmazkodtak talán leginkább az 1980-as évek eleji egyetemi terv téralakító elképzeléseihez.

²⁴ Lakos Imre



A felújítások szervezése és finanszírozása

Amint bemutattuk, a ferencvárosi program nem rehabilitációs akcióként, hanem felújítással egybekötött lakásépítési programként indult. Az 1980-as években a kerületi IKV Rehabilitációs Főmérnöksége, amely a tanácsi bérházak felújítását irányította és végezte, állami pénzből gazdálkodott. Budapesten az 1970-es évek végén létrehoztak egy felújítási alapot, amit a kerületi IKV-k egy „ernyőszervezete” – az Ingatlankezelési és Építési Főigazgatóság (IKEF) – kezelt, és amelynek feladata a felújítási munkálatokra szánt pénzek szétosztása volt a kerületek között. Ezt a felújítási alapot a tanácsi épületállomány adatainak figyelembevételével normatív alapon osztották le, és egy ún. „rehabilitációs pénzzel” egészítették ki. A kettő együtt nagyjából fedezte az átfogó épületfelújítások költségeit, pár év alatt a kiegészítő összeg majdnem elérte a normatív alapon kiszámított összeget. Mivel más belső kerületekben a rehabilitációs munkálatok csak lassan haladtak, az alap jelentős része a Ferencváros-hoz került. Az infrastrukturális és a „területfejlesztési” munkálatokat (közművek, épületbontások stb.) egy ideig még a Főváros finanszírozta, 1986 után azonban az ezekre szánt összegek is a kerülethez kerültek.

A rendszerváltozás után az ingatlanvagyon a kerületek tulajdonába került, miközben a lakásfelújításokat, a rehabilitációt szolgáló fővárosi alapot megszüntették. Az elsőként felújítási munkába vett három lakótömbben az új épületek többségének befejezése mellett még nagyszámú épület felújítása váratott magára. Fontos változások történtek az intézményi irányításban is. 1992-ben a megmaradt kerületi tulajdonú ingatlanok vagyongazdálkodójává vált IKV elbocsátotta a fenntartási munkákat végző dolgozóit, de a korábbi felújítási részlegének és a megszüntetett Rehabilitációs Főmérnökségének néhány munkatársát a átvette az újonnan létrehozott kerületi Felújítási Iroda átvette. 1995 óta ennek az osztálynak a feladata pályázatok benyújtása is a Fővárosi Városrehabilitációs Kerethez.

E keret pénzalapját Budapest Főváros önkormányzata 1994-ben hozta létre. Az 1993. évi lakástörvény szerint a kerületeknek be kellett fizetniük a korábbi bérlőknek eladott lakások árából származó összeg felét a fővárosi költségvetésnek. Ezt a pénzt a Főváros a saját forrásaival egészítette ki. A Keret kerületektől befolyó bevételeit korábban csak az önkormányzati tulajdonú lakóépületek felújítására lehetett fordítani, az 1994-es rendelet 1997. majd 2000. évi módosításai szerint a támogatási kört kiterjesztették a társasházakra, a bontások és lakásösszevonások miatti lakáspótlásokra, az ilyen célú építésre, használt lakás vételére és felújítására is. Bekerült a támogatott tevékenységek körébe az infrastruktúra, a közterületek felújítása, a parkosítás és fásítás is. A Ferencvárost speciális helyzete, a már előrehaladt rehabilitáció jelentős előnyökhöz juttatta. A területre új rendezési tervet fogadtak el 1995-ben, több régi épület felújítási tervei is készen álltak, így már az első évben nagyszámú pályázatot tudtak benyújtani a fővárosi pénzalaphoz. 1996 és 2000 között az önkormányzat tulajdonában lévő régi épületek felújítására, közművek cseréjére, fejlesztésére kapható támogatás több mint egyharmada az akkor még alig 15 hektáros terület fejlesztését segítette. (Lásd a 3. táblázatot – a táblá-



3. táblázat Ferencváros részesedése a Fővárosi Városrehabilitációs Keretből – millió Ft

Év	Megítélt teljes összeg	Ferencvároshoz jutó összeg		%
		Felújításra	Infrastruktúra javításra	
1996	1210,1	678,7	–	56,0
1997	1155,2	203,7	58,2	22,7
1998	557,6	50,9	–	9,1
1999	1740,7	247,8	232,0	27,6
2000	861,4	219,9	323,4	63,1
1996–2000	5525,0	1401,0	613,6	36,5

zat nem tartalmazza a régi bérházakból privatizáció útján társasházakká vált lakóépületek részére jutott egyedi támogatásokat.)

A fővárosi pénzkeret az 1990-es évek második felében főként a korlátos területi források kiegészítésében, a felújítási ütem fenntartásában játszott fontos szerepet. Mint a későbbiekben, a legfontosabb gazdasági adatok áttekintése során látni fogjuk, a közpénzek döntő hányada a kerülettől származott.

A rehabilitáció társadalmi hatásai

Elköltözők és visszaköltözők az 1980-as években

Az állami – majd önkormányzati – tulajdonú bérházak felújítása természetesen együtt jár a lakók átmeneti vagy végleges elköltöztetésével. Már az induláskor általános cél volt, hogy minden lakást komfortossá tegyenek, azaz fürdőszobával lássanak el. Ez gyakran csak úgy volt megoldható, hogy két kisebb szoba-konyhás lakásból alakítottak ki egy nagyobbat. Azt az országos szabályt érvényesítették, amely szerint a bérlő csak akkor jogosult eredeti lakásába visszaköltözni, ha a lakás méretét kevesebb, mint 30%-ával változtatták meg, illetve e változtatás mértéke nem haladta meg a 10 m²-t. A jellegét tekintve műszaki programnak nem volt része az – európai gyakorlatban akkor már általában kötelező – „szociális terv” vagy hatástanulmány, így jórészt az építészeti tervek készítése során dőlt el, hogy kik maradhattak, illetve kiket költöztettek el véglegesen. E döntéseket „műszaki szükségszerűségre” hivatkozva hozták meg, de nyilvánvalóan szerepet játszottak abban egyéb, a bérlők helyzetével összefüggő szempontok is. Igyekeztek minimalizálni az átmenetileg elköltöztetettek számát, és legalább azonos minőségű otthonokat biztosítani számukra inkább valahol a közelben, mint az újonnan épült házakban.

1993-ig 330 családnak kellett végleg elköltöznie. Mivel általában megfelelő lakáshoz jutottak, csak részben tekinthetjük őket a rehabilitációs átépítés veszteseinek. Ugyanakkor azok, akik visszaköltözhettek, egyértelműen nyertesek lettek. Az új, parkosított környezetbe került lakások bérleti díjait nem emelték számottevően, azaz a rehabilitáció jelentős költségeit nem terhelték át a bérlőkre, sőt öt év elteltével jogukban állt a bérlakás megvásárlása is. A Középső-Ferencváros Nagykörúthoz közelebbi ré-



szein a cigány népesség koncentrációja nem volt jelentős mértékű. Ahogyan a helyi lakásosztály egyik elköltöztetéseket intéző hivatalnoka jellemezte a helyzetet: „a területen általánosságban szegények laktak, a viszonylag kevés cigány család pedig nem sokban különbözött tőlük”. A cigány népesség nagyobb koncentrációja alakult ki viszont a terület külső, Haller úthoz közelebbi részein, ami a későbbiekben nehezítette a program folytatását.

Néhány régi mechanizmus továbbélése

A rendszerváltozás után a politikai változások ellenére a felújításra szánt régi bérházakban lakó bérlők kezelése nem változott sokat az 1990 előtti eljáráshoz képest. A végleges elköltöztetésekre vonatkozó döntések előkészítését a kerületi hivatalban létrehozott Felújítási Iroda tisztviselői végzik. Ez az iroda bízta meg a tervező építészeket, választja ki közbeszerzéssel a felújításokat végző építővállalatokat. Az eljárás „helyszíni szemlével” kezdődik, amelyen a felújítás tervezésére kiválasztott építész és az Iroda egy tisztviselője vesz részt. Felkeresnek minden bérlőt, felméri a helyzetet a lakásban mind műszaki, mind szociális szempontból. A következő lépésben az építészeti terv készül el, ami – természetesen az Iroda egyetértésével – továbbra is meghatározó jelentőségű, mert a korábban ismertetett 30%-os szabály ma is érvényben van. A Felújítási Iroda előkészítő munkája alapján a végleges döntést a Vagyongazdálkodási Iroda Lakás Csoportjának előterjesztésére a Vagyongazdálkodási Bizottság, – tehát a választott képviselőtestületnek felelős testület – hozza meg.

Az elköltöztetendő bérlőket „belső használatra” csoportokba sorolják (pl.: „normális bérlők”, fizetési hátralekösök, illegálisan a lakásban tartózkodók). Az előírások szerint számukra három cserelakást kell felajánlani, ezeknek a komfortfokozata általában magasabb, mint az elhagyandó lakásé. Ha a felajánlott lakás nem a rehabilitációs területen található – általában ez a jellemző –, a bérlők megvásárolhatják azt. A visszaköltözők 5 évig nem vehetik meg a felújított lakásukat, és emelt bérleti díjat kell fizetniük, ami azonban most sem fedezi a felújítás költségeit. Az elköltöztettekkel való bánásmód azonban mindenképpen méltányosabb lett. Egyfajta Pareto-optimum elv érvényesül: mindenki, akinek mennie kell (legalábbis azok, akiket a „normális” kategóriába soroltak), egy kicsit jobb helyzetbe kerül. Bár ezt az eljárást a rehabilitáció minden szereplője a lehető legigazságosabbnak, legméltányosabbnak tartja, a program semmiképpen sem sorolható a „szociális” rehabilitáció kategóriájába. A Középső-Ferencvárosban közpénzekkel jelentősen támogatott „többlépcsős dzsentifikációnak” lehetünk tanúi²⁵. Az ott maradók és az új lakást vásárlók társadalmi

²⁵ A *gentrification* szó szerint „megnemesedést” jelent, az angol kifejezést a nemzetközi szociológiai szakirodalom egy terület olyan – általában spontán – népességcseréjének jellemzésére használja, amikor a korábbi lakosságot magasabb státusú lakosság váltja fel.



státusa együtt jelentősen magasabb, mint az eredeti lakosságé, majd a dzsentifikációs folyamat várhatóan tovább folytatódik, hiszen a visszaköltözők 5 év elteltével megvásárolhatják lakásaikat, majd eladhatják azokat tehetősebb családoknak.

A rehabilitáció eredményei²⁶

Lakásépítések és bontások

Az új lakások építése már az 1980-as évek végén elkezdődött, akkor azonban még csak három tömbben folytak a munkálatok. 1989 és 1991 között már húsz új házban 436 lakás, a máig épített lakásszám egyhetede felépült, s 1992-ig 174 önkormányzati lakás felújítása is megtörtént. A munkába vett tömbök arculata így alapvetően megváltozott, ami nyilvánvalóan nagyban befolyásolta az új kerületi önkormányzatot a program folytatására irányuló döntésében²⁷. A SEM IX. Rt. színre lépése az időleges koncepcióváltás miatt kisebb késedelmet okozott: 1992-ben és 1995-ben egyáltalán nem épült új lakás, csak 1996. után vett nagyobb lendületet az új építés. Ettől az évtől 2000-ig éves átlagban 141 lakás épült²⁸, ami azonban így is valamivel alacsonyabb érték volt, mint az 1989 és 1991 közötti három év átlaga (145 új lakás/év). Csak 1998-ban érte el az éves mennyiség a 200 lakást, de ez is jóval alatta maradt az 1991-es 269 lakás/év értéknek²⁹. 2001. után robbanásszerű volt a változás, mivel rendkívül megnőtt a magán lakásépítő szféra építése: 2001. és 2004. között összesen 1906 új lakás épült fel, a kezdetektől épült összes új lakás közel 62 százaléka. Az építési láz még ma is tart: a 2004. évi adatok szerint 38 épületben 2155 új lakás építése folyt, folyik érvényes építési engedéllyel. Az ütem lassulását jelzi azonban, hogy a 2003-ban 1157 lakásra kiadott engedéllyel szemben 2004-ben az építési engedélyek száma 408-ra csökkent. 2000 után az új építésbe bekapcsolódó vállalkozások száma is megugrott. Míg korábban a Quadrát Kft. mellett – amely 2000-ig több mint 900 átadott lakásával az összes mennyiség 68%-át egymaga produkálta – évente csak négy-öt cég épített a Középső-Ferencvárosban. Jelenleg húsznál több építő vállalkozás dolgozik a területen (4. táblázat).

²⁶ A fejezetben szereplő adatok forrása: Budapest, Középső-Ferencváros Rehabilitáció, SEM IX. – Ingatlan és Befektetés, Budapest, 2004. június.

²⁷ Az 1980-as években megindult rehabilitációs átépítés „szocialista” korszakának igen komoly eredményeivel a mai publikációk általában nem foglalkoznak. Írásunk emiatt is fontosnak tartotta ezen időszak eredményeinek és a munkálatokban résztvevők alapvető hozzájárulásának a bemutatását.

²⁸ Ha az átlagot az 1992 és 2000 között eltelt 9 év alapján számítjuk, az évi új lakások száma még alacsonyabb, csupán 78 lakás.

²⁹ Ugyanígy figyelemre méltó az is, hogy a 2000-ig létesült új lakásállomány egyharmada már 1991-ig megépült.





4. táblázat Az új lakásépítés legfontosabb adatai a Középső-Ferencvárosban

Évek	Épült (db)	1989–2004 (%)	Éves átlag (lakás/év)
1989–1991	436	14,1	145,3
1992–1996	218	7,1	43,6
1997–2000	529	17,1	132,3
2001–2004	1906	61,7	476,5
Összesen:	3089		193,1

A bontások adatait áttekintve igen figyelemreméltó, hogy már 1989-ig – azaz az új lakásépítés beindulásáig – a területen 32 épületet összesen 218 lakással lebontottak. 1990 és 2000 között 118 épületben 555 lakás szűnt meg bontás eredményeként. 2001 és 2003 között további 241 lakást bontottak le 51 házban. Az 1990-es évektől kezdődően a lakásbontások éves ingadozása nagyjából a rákövetkező évek építési nagyságrendjeinek megfelelően alakult. CA bontások száma csak négy évben (1990, 1994, 1995 és 2003) érte el vagy közelítette meg az évi százat, a legkevesebb bontás közvetlenül az ezredforduló előtti három évben történt. Az egy bontott lakóháza eső megszűnt lakásszám átlagértéke a bemutatott három időszakban végig alacsony maradt: 1989-ig 7,8 lakás/ház, utána 2000-ig 4,7 lakás/ház, 2001 és 2003 között pedig 5,1 lakás/ház. Mindössze négy 20 lakásosnál nagyobb épületet bontottak el a kezdetektől eltelt több mint 20 év alatt. Ezek az adatok egyrészt a területre jellemző „laza heterogén” beépítés előnyös adottságát mutatják, másrészt a rehabilitációs átépítés jelenlegi és várható nehézségeire is utalnak. A nagyobb méretű, különösen az összefüggő egységben álló körülépített udvaros épületek bontása aligha várható, ezek esetében a legalább részleges felújításra lehet csak törekedni. A program teljes időszakában 2004-ig 1014 bontott lakás helyén 3089 új lakás épült, azaz a kezdeti, szocialista időszakban irányelveként elfogadott mintegy 30%-os bontási hányad a piaci korszak 15. évére is érvényes maradt (4–5. kép).

Az épület- és lakásállomány felújítása

Az új építésekkel ellentétben a megmaradó épületek felújítása viszonylag egyenletes ütemben haladt. 2000-ig 29 épületben összesen 489, éves átlagban 41 önkormányzati tulajdonú lakást adtak át teljesen felújított állapotban. Kiugróan alacsony értékek (14, illetve 15 lakás) 1995 és 1996 során voltak, majd az 1998-ban átadott 109 lakásnál már jól érzékelhető volt a fővárosi pénzkeretből a kerület számára megítélt magasabb összegek hatása. Ugyanezen időszak alatt 15 önkormányzati tulajdonú házban történt részleges felújítás, ami 364 lakást érintett. 2001 után továbbra is csak évi 30–40 teljesen felújított önkormányzati lakást adtak át, így 2003-ig 32 épületben összesen 565 lakás teljes felújítása, átépítése történt meg. 1996-tól 37 társasházban folyt valamilyen felújítás, közel ezer lakást érintve. Ha összevetjük a felújítások szá-



4. kép A Márton u. 36–40. rehabilitáció előtt (lebontásra ítélt rossz állapotú épület)



5. kép A Márton u. 36–40. rehabilitáció után (új, modern lakóépület)



mát az új lakások számával, jól érzékelhető a felújítási tevékenység „lemaradása”. A felújítások ütemét tehát nem sikerült az új építések felgyorsulásához igazítani. Ez a rendkívül időigényes előkészítő munkával is összefügg, hiszen az az önkormányzat előzetes döntésétől, a házak felméréstől kezdve a terveztetésen, a fővárosi Kerethez való pályázáson, az önrész biztosításán, a bérlőkkel kapcsolatos döntések meghozatalán át a közbeszerzéssel történő munkába adásig tart.

A felújítási folyamat néhány gazdasági mutatója

Mivel a Ferencvárosban a munkálatok jóval a rendszerváltozás előtt megindultak, a projekt költségeit és eredményeit mindenképpen a kezdetektől, azaz 1983-tól eltelt teljes időszak adatait elemezve kell bemutatnunk. Ebben az időszakban 687 millió forint (inflációval nem korrigált adat), fele-fele részben kerületi illetve fővárosi hatáskörben kezelt közpénzt használtak fel a területen. Ennek 33%-át költötték állami (tanácsi) bérlakások felújítására, 36%-át fordították lakáspótlásra, 22%-át infrastruktúrára, a fennmaradó részt pedig egyéb építési feladatokra. 1991-től 2003-ig a közpénzekből történő ráfordítások fő felhasználási területei továbbra is a lakóházak teljes felújítása (27,4%), a lakáspótlás (16,3%) és az infrastruktúra-építés (11,0%) maradtak. Komoly változást hozott azonban, hogy 1997-től a megszűnő lakásokból a lakók elköltöztetésének biztosítására egyre nagyobb szükség volt a lakásvásárlásra és lakásbérletre, s ebben az időszakban végül ennek a kiadásnak az aránya vált a legnagyobb (27,9%, a lakáspótlási kiadásokkal együtt 44,2%). Az 1980-as évekhez képest új ráfordításként jelent meg az ingatlanvásárlás (4,5%), az egyéb célú ráfordítások (önkormányzati lakásépítés, egyéb építés) aránya az előbbiekhöz képest csekély volt.

A közpénzekből történő ráfordítások döntő részét a kerület fedezte, míg a teljes pénzösszegnek csupán 14,4%-a származott fővárosi forrásból. Az 1993. évi lakástörvény alapján azonban a Főváros számára befizetett összegnek több mint kétszeresét kapta vissza Ferencváros a felújítási program céljaira. 1993 óta a kerület és a Főváros is fokozottabban járult hozzá a társasházak felújításához, ez az összeg folyó áron számolva viszont alig haladta meg a 110 millió forintot.

A ráfordítások inflációval nem korrigált adatai szerint 1983 és 2003 között összesen 12 160 millió forintot fektetett be a közszektor, aminek látszólag csak elenyésző részét teszi ki az 1983 és 1991 között elköltött 687 millió forint közpénz. Alapvetően más eredményre jutunk azonban, ha a ráfordításokat jelenértéken számoljuk (5. táblázat).

5. táblázat A közszektor ráfordításai a Középső-Ferencvárosban
(jelenértéken, 2003-as árakon)

Évek	Közpénz millió Ft	1983–2003 évek, %	Közpénz, éves átlag, millió Ft
1983–1990	9 136	32,1	1 142
1991–2003	19 326	67,9	1 355
1983–2003	28 462	100,0	1 237



A számítás³⁰ eredménye összhangban van a program naturális adatainak elemzéséből levont következtetésünkkel, miszerint már 1990-re olyan nagyságrendű építési és felújítási volumen – és alapvetően új környezeti minőség – jött létre, ami meghatározó volt a ferencvárosi rehabilitáció későbbi sorsát illetően. Már a rendszerváltozást megelőző szűk egy évtizedben is jelentős közpénzeket mozgósítottak a terület felújítására, s azok éves átlagértéke nagyságrendileg nem tért el jelentősen a ráfordítások 1991 óta számított éves átlagától. Az 1990-es évek éves átlagértéke – a közpénz-felhasználás 2001 és 2003 közötti jelentős növekedésétől eltekintve – 1 273 millió forint/év volt, ami csak kevéssel haladta meg az induló évek átlagát.

A közpénzekből – illetve a köztulajdon értékesítésének visszaforgatásával – történő befektetéseknél a magánbefektetésekre gyakorolt igen komoly multiplikátor hatása a program sikerének egyik fontos jelzőszáma. Már az 1990-es évek elején is jelentős volt ez a hatás, akkor minden 1 forintnyi önkormányzati befektetéshez 2 Ft magánbefektetés társult. Az ezredfordulóig ez a hatás nem változott érzékelhetően, 2004-ben azonban 1 forintnyi közpénz már 3 forint magánbefektetést indukált. Kérdés azonban, hogy ez a magas arány meddig tartható? Félő, hogy a közbefektetések volumenének jelentős növelése – főként a felújítások fokozása – nélkül ez a magas érték nem maradhat fenn sokáig, illetve a program környezeti értékei károsodhatnak a felújítatlanul maradó házak nagy tömege miatt.

A rehabilitáció jövője – területi kiterjesztés és új kihívások

A ferencvárosi rehabilitáció sikeres, területi kiterjedésében is látványosan megmutatkozó folyamata az elmúlt néhány évben gyökeresen új helyzetet teremtett a ferencvárosi ingatlanpiacon. Nemcsak a már felújított tömbök közvetlen közelében, hanem a 80 hektáros teljes városrész távolabbi részein is megnőtt a „fejlesztési nyomás”: egyre több beruházó, befektető jelentkezett ingatlanvásárlási és építési szándékával. Nyilvánvalóan hozzájárultak ehhez a kormányzati lakáspolitikai változásai, a jelentősebb támogatási volumenek által keltett magasabb lakásvásárlási kereslet is. Emiatt fel kellett adni az eddigi, teljes tömbök megújítására, a fokozatos, tömbönkénti előrehaladásra építő stratégiát.

Nem volt elhanyagolható az a nehézség sem, hogy a tömbönkénti rehabilitáció egyre több olyan házzal, házsorral találta magát szemben, amelyek felújítása – a felújítandó épületvolumen adott helyen összpontosuló nagysága, vagy a lakók összetétele miatt – komoly nehézségekbe ütközött³¹. Ráadásul ezek a nehézségek gyakran együttesen jelentkeztek.

³⁰ A Városkutatás Kft. munkatársainak közelítő számítása.

³¹ Már két évtizede áll a Ferenc térhez igen közel, nyitott kapuval, egy nagyon leromlott állapotú bérkaszánya cigány lakókkal. Ez a ház alkalmas arra, hogy a külföldi látogatóknak bemutassuk, milyen is volt a helyzet a Ferencvárosban a rehabilitáció kezdete előtt.



A kerületi önkormányzat a SEM IX. Rt.-vel (amelyből időközben kilépett a francia partner) együttműködve sajátos „előre menekülő” stratégiát dolgozott ki. Egyrészt új, dinamikus fejlesztési gócpontot alakítottak ki a Lenhossék utca mellett, ahol a nagyon lepusztult és jelentős arányban cigány lakosságú háztömb teljes bontása után új közterületet, a Lenhossék parkot hozták létre³² (6–7. kép).

Másrészt elfogadták azt az elvet, hogy nem törekednek teljes tömbök átépítésére, hanem kisebb csomópontokból kiindulva „gerjesztik tovább” a megújulási folyamatot. A stratégiaváltás új szabályozási terv készítését is szükségessé tette³³, aminek kidolgoztatásában a kerületi főépítési hivatal mellett fontos konzultatív szerepet vállaltak a SEM IX. Rt. munkatársai is. Tömböknél kisebb, de olyan méretű beépítési egységek kialakítására törekedtek, amelyekben néhány meglévő telek egyesítésével legalább akkora építési terület jöhet létre, amely alatt – és természetesen a házak alagsorában – az előírt számú gépkocsi tárolók kialakíthatók, másik részén pedig még elfogadható nagyságú parkosítható kert is létesülhet. Az ismertetett pályázati rendszerben ezeket a terület egységeket ajánlják fel vételre, így továbbra is biztosított a rehabilitáció legnagyobb vonzereje, a védett zöld kertek rendszere. Ezek továbbra is önkormányzati tulajdonban maradnak, az épületek önálló telkeken állnak, 100%-os beépítettség mellett³⁴.

Bár az 1990-es évek vége óta a telkek eladási ára jelentősen, az inflációt meghaladó mértékben – egy lakásra számolva 15 ezer Ft/m²-ről 20–25 Ft/m²-re – nőtt, a felújítások ugyancsak megnövekedett költségei miatt a megmaradó házakra a SEM IX. Rt. eredményéből csak kevés jut. Bár az utóbbi években az eladásokból már évi mintegy 1 milliárd forint folyik be a vállalatához, az alaptevékenységekbe (lakáskiváltás, közterületek, infrastruktúra, átjárók, kertek) történő visszaforgatás után a fővárosi Keretből nyerhető támogatások felhasználásával is csak évente legfeljebb 3–4 régi épület munkába vételére van lehetőség.

Ha ezt összevetjük azzal az adattal, hogy 2003-ban a területen 21 új lakóépület építésére adtak ki építési engedélyt összesen 1281 lakással (amiből 18 építését már abban az évben elkezdték), illetve még ugyanebben az évben hat további építési engedély kérelem elbírálása volt folyamatban, nyilvánvalóvá válik, hogy a ferencvárosi rehabilitáció ügye fordulóponthoz érkezett. A kiutat két irányban keresik, egyrészt az olcsóbb, részleges felújításokban, másrészt abban, hogy a lehető legnagyobb mértékben bevonják a magán-szektor az önkormányzati épületek felújításába is. Mindkét megoldásnak komoly korlátjai vannak. A részleges felújítások esetében igen gyakran csak a kivitelezés megkezdése után derülnek ki az épület olyan szerkezeti, gépészeti

³² Ezt a parkot már az 1980-as évek eleji tanulmányterv és rendezési terv is tartalmazta.

³³ 2003. decemberében az önkormányzat döntése alapján az Üllői út – Haller út – Mester utca – Ferenc körút által határolt akcióterület a Soroksári útig tovább bővült.

³⁴ Ez a megoldás lépett a korábbi „úszótelkek” helyébe. A belső, parkosított önkormányzati telkek megközelítésére újra megjelentek az átjárók, amiket azonban a lakosok biztonsági okból hamarosan ráccsal elzárnak.



6. kép Egykor a Lenhossék park helyén álló épület bontás után



7. kép A zöldterületi rehabilitáció eredménye a Lenhossék parkban



hibái, amelyek javítása – tetemes pótlólagos költségek árán – nem kerülhető el. Elképzelhető ugyanakkor, hogy a felújítási költségek legalább egy részét át lehet majd terhelni a magán építőkre tetőtér beépítés, vagy emeletráépítés lehetőségének „ingyenes” biztosításával, a ház társasházzá alakításával, de ez utóbbi megoldás jogi feltételei e tanulmány megírásakor még nem voltak tisztázottak.

Összefoglalás

A ferencvárosi munkálatok kiemelkedő eredménye, hogy Budapest egy sűrűn beépült, lepusztulóban lévő belső városi területén eddig ismeretlen új, vonzó, lakható lakókörnyezet jön létre. E fizikai megújulási folyamatot dzsentrifikációs jellegű társadalmi átalakulás kíséri, aminek eredményeként a területen élő alacsonyabb státusú népesség egy jelentős részének és a „problematicus” csoportoknak távozniuk kell. Az 1980-as években indult program számszerű eredményei – különösen az elmúlt néhány év „építési boomjának” köszönhetően – rendkívül látványosak. Fel kell készülni azonban arra, hogy a felújítási munkálatok viszonylagos elmaradása miatt a területen komoly feszültségek jöhetnek létre, hacsak az építési kedvet nem fogják vissza a lakásépítési támogatásokban bekövetkezett szigorítások, vagy éppen a szomszédos kerületben induló építés versenyhelyezete. Hozzá kell tenni ehhez még azt is, hogy a városrészben az építészeti minőség gyakran hagy kívánnivalót maga után és az újabban kialakított kertek sem mindig érik el a korábbiak használati és vizuális értékét. A lakossági és vásárlói megítélésben azonban ezek nem esnek latba olyan mértékben, mint e tanulmány kritikus szerzőjénél.





A lakótelep-rehabilitáció helyzete hazánkban

EGEDY TAMÁS

Bevezetés

Hazánkban a szocialista időszakban az állami beruházások jelentős része lakótelep-építések formájában valósult meg, s e négy évtized alatt a nemzeti érték nem elhanyagolható része épült be a lakótelepi lakásállományba. A rendszerváltozás után a lakáspiacon a lakótelepi lakások továbbra is jelentős arányt képviselnek, így számítani kell arra, hogy az ilyen lakások még hosszú ideig lakásállományunk meghatározó szegmensét képezik.

A közelmúlt tapasztalatai azt mutatják, hogy mindenképpen szükség van tehát egy a lakásállományt érintő rehabilitációs stratégia kidolgozására, amelynek a lakótelepek felújítása fontos és integráns (de nem az egyetlen) részét képezi. Az elmúlt években a lakótelepek rehabilitációja egyre inkább a figyelem középpontjába került.

Nyugati tapasztalatokra hivatkozva elmondhatjuk, hogy igenis lehetséges sikeres lakótelep-rehabilitáció folytatása, azonban tudomásul kell vennünk azt a tényt is, hogy minden lakótelepünk valószínűleg nem fogja túlélni a lakáspiaci versenyt, s a lakótelepek megújulása mellett hosszú távon számolni kell egyes telepek és épületcsoportok felszámolásával is.

A lakótelepek társadalmi megítélése hazánkban

Az elmúlt évtizedekben a lakosság többségében negatív vélemény alakult ki a lakótelepekről, különösen az 1970-es évek paneles lakótelepi generációjáról. A paneles lakótelepeken végzett vizsgálataink szerint maguk a lakók is gyakran elítélően nyilatkoznak a lakótelepi környezetről: feltűnően gyakori a *szennyezett környezet*, és a rossz lakókörnyezet, mint negatívumok említése a lakótelepi lakosok körében. A paneltelepeken a lakókörnyezettel való elégedetlenség az elköltözési szándékban is kifejeződik. Az 1970-es évek generációját képviselő telepeken a tervezett elköltözés okai között első helyen szerepel a *rossz lakókörnyezet*.

A paneles lakókörnyezet másik tipikusnak mondható problémája is kirajzolódik az elköltözési szándékban: a nagyon *magas rezsi költségek*. Ezek a költségek ugyanis a rendszerváltozás után drasztikus mértékben emelkedtek. Mindez elsősorban az



energia- és a közüzemi díjak drámai megnövekedésére vezethető vissza, s jelenleg a rezsi költségek tekintetében alig létezik drágább lakhatási mód, mint a paneles lakótelep szabályozhatatlan, egycsöves fűtési rendszerrel, ahol a fogyasztónkénti mérés nem megoldott (CSIZMADY A. 2003).

Az uniformizált lakóépületek és lakások, az ingerszegény lakókörnyezet, a rossz építészeti, épülettechnikai és gépészeti megoldások mellé felsorakoznak a lakótelepen tapasztalható különböző szociális problémák, amelyek együttesen hozzák létre azt a jelenséget, amelyet összefoglalóan az 1970-es évek lakótelepi szindrómájaként tartunk számon (EGEDY T. 2001a, 2001b).

A paneles lakótelepek rehabilitációjának első hazai eredményei

Az 1990-es évek közepéig csak viszonylag kevés lakás esetében vált szükségessé a teljes felújítás, az ezredfordulóra azonban a részben felújításra szoruló lakások száma becslések szerint már elérte a 18 ezret. A felújítási munkálatokkal azért sem lenne szabad tovább késlekedni, mert évezredünk második évtizedének végére több százezer panellakás válhat lakhatatlanná (1. táblázat).

1. táblázat A felújítandó lakások várható számának alakulása 2020-ig (30 éves felújítási ciklus esetén)

	1991–1995	1996–2000	2001–2005	2006–2010	2011–2015	2016–2020	Összesen
Budapest	1850	15 956	41 324	52 023	51 441	28 627	191 221
Vidék	746	15 139	70 779	101 106	78 534	50 345	316 649
Összesen	2596	31 095	112 103	153 129	129 975	78 972	507 870

Forrás: DÉSI A. 1996.

A paneltelepek felújítására az állam 1995-ben programot hirdetett, amelyhez rendkívül kedvező német hitelt is igénybe vehetett. Ez a felújítási program jelenleg is fut, s a rehabilitációs beavatkozások már meghozták első eredményeiket. Az 1996-ban felvett német hitelből az állam 30 millió márkát (közel 4 milliárd Ft) fordít paneles és egyéb iparosított technikával készült épületek felújítására. Az összeg mintegy 5000 lakás felújítását teszi lehetővé (a felújítandó épületek 1%-a), amelyhez banki hitelkonstrukciós programot is kidolgoztak. A felújítást nem az állam finanszírozza, hanem a törlesztendő hitelkamat kétharmadát vállalja át, a lakástulajdonosokra pedig 10%-os kamatteher hárul.

A hitelek felvétele viszont akadozva indult, amelynek több oka is volt. Egyrészt a társasházak esetében az előző törvény előírása szerint ehhez a tulajdonosok 100%-ának egyetértése volt szükséges, ami egy 100 lakásos épületben gyakorlatilag kivitelezhetetlen volt. Így igazából csak az önkormányzatok és lakásszövetkezetek pályázhattak sikerrel, s a bankok is szívesebben hiteleztek ezeknek a pályázóknak. Másrészt egy paneles lakás felújítása átlagosan 1–1,5 millió Ft-ba kerül, s a tökeszegényebb lakosok gyakran a kezdőrészletet sem tudják befizetni, nemhogy 10 éven keresztül a havi 7000–8000 Ft-os törlesztést vállalni.



A pályázatokat 1997-től folyamatosan lehetett benyújtani, s 2001. májusáig a rendelkezésre álló összeg egyharmadát használták fel. A program keretében addig közel 1500 lakást újítottak fel, ennek kétharmada Szegeden található.

A csongrádi megyeszékhelyen 1998-ban 8 épületben 968 önkormányzati lakást alakítottak át. Ez a külső hőszigetelést, a vezetékes és fűtési rendszerek szabályozhatóvá tételét, s ezáltal költségmegosztás bevezetését, a nyílászárók cseréjét és a szellőztetés feljavítását foglalta magába. A beruházás összköltsége 792 millió Ft volt, amely 584 millió Ft 10 éves lejáratú banki hitelt és 208 millió Ft önkormányzati önrészt tartalmazott. A felújítási munkálatokra lakottan került sor, azaz a lakókat ideiglenesen sem költöztették el lakóhelyükről. A program célja elsősorban a szociális lakáshelyzet javítása volt, s az önkormányzat nem titkoltan a szociálisan rászorulóknak helyzetén kívánt javítani.

A kormány 2001. februárjában indította el a Széchenyi Terv keretében az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos korszerűsítését és felújítását támogató programot. Ennek keretében az önkormányzatok vissza nem térítendő állami támogatásra pályázhatnak. Az állam a beruházási költség legfeljebb egy harmadát vállalja magára, ami lakásonként maximum 400 000 Ft-ot jelent. A fennmaradó összeget az önkormányzatnak, a lakóközösségeknek kell fedeznie. A Széchenyi Terv keretében 2002. közepéig 605,1 millió Ft értékben összesen 6256 lakás kapott támogatást döntően (73%-ban) hőszigetelési munkálatok kivitelezésére.

A Széchenyi Terv által támogatott első sikeres panelfelújítás Kaposváron valósult meg, a lakásokat 2002. áprilisában adták át. A program során egy 36 lakásos társasház lakásait összesen 26,1 millió Ft-os összberuházási költséggel újították fel. Megvalósult a nyílászárók teljes cseréje, a külső homlokzati felújítás és kialakították a fűtés lépcsőházanként történő mérését is.

A jelenlegi kormányzat is kiemelt figyelemmel kezeli a lakótelep-rehabilitáció kérdéskörét, hiszen a 2003-ban megvitatott Nemzeti Lakásprogram több, a paneles lakótelepek felújításával kapcsolatos előremutató lépést tartalmaz. A 15 éves program összköltségvetése 1500-2000 milliárd forint, melyet állami, önkormányzati költségvetésből és a lakók saját forrásaiból fedeznének. A tervek szerint 2006-tól évente 60 ezer lakást újítanak fel, aminek a megvalósításához összesen évi 120 milliárd forintra lenne szükség. Remélhetőleg a program megvalósul és a közeljövőben láthatjuk első eredményeit, melyek jelenleg még váratnak magukra és csak helyi kezdeményezések sikereiről lehet beszámolni.

Budapesten a Fővárosi Önkormányzatnak nincs önálló programja a panelrekonstrukcióra, de városfejlesztési koncepciójában - amely nemcsak a lakások, hanem a házak és környezetük megújítását is célozza - kiemelt figyelmet fordít erre a kérdéskörre. Emellett évek óta pályázati úton támogatja a társasházak felújítását. A fővárosi forrás mértéke 25–30% között lehet, de nem haladhatja meg az érintett kerület által nyújtott támogatást. A kerületi önkormányzatok közül a III., XI., XIII., XVIII. és XIX. kerületben vannak jelentősebb elkülönített keretek a társasházak felújítására, ami évente általában 80–150 millió Ft között alakul. A támogatásokat többnyire homlokzati felújításokra, épületgépészeti korszerűsítésekre és a szigetelési problémák megoldására adják az önkormányzatok.



A beérkezett pályázatok száma alapján elmondható, hogy nagy igény mutatkozik a társasházak felújítására. A probléma elsősorban ott jelentkezik, hogy vagy az önkormányzat nem tud kellő anyagi támogatást nyújtani a beérkezett pályázatokra, azaz a pályázati összegek lényegesen meghaladják a kiírt támogatás mértékét, vagy a lakóközösségek nem tudnak pályázni, mert nem képesek előteremti az önrészt. Bár ezek a támogatások lokális szinten hoztak eredményeket, átfogó, az alapproblémát kezelő és megszüntető kezdeményezések egyelőre nincsenek a főváros területén. Említést érdemel a tervek közül Csepel-Városközpont felújítási stratégiája, amely megvalósulása esetén az első átfogó lakótelep-rehabilitációs program lesz hazánkban.

A lakótelep-rehabilitáció legfontosabb lépései

A lakókörnyezet építészeti és energetikai rehabilitációja

A paneles lakótelepek rehabilitálása és revitalizálása lényegesen olcsóbb, mint a szanálásos lebontás és új lakónegyedek felépítése, s már minimális költségráfordításokkal is jelentős eredményeket lehet elérni a lakókörnyezet javításában. A lakótelepek rehabilitációjánál több tényezőt is figyelembe kell venni (pl. a környezet, az energiaellátási rendszer, a közművek, az épületek és a lakások). Ezek súlya azonban a rehabilitáció szükségességében lényegesen eltér.

Itt kell felhívni a figyelmet arra, hogy a lakótelepekkel kapcsolatos gondok komplex problémakört alkotnak, amelyek építészeti, területhasznosítási és társadalmi szempontból is egyaránt megjelennek (1. ábra). Következésképpen ehhez igazodva kell kidolgozni az egyes problémakezelő mechanizmusokat (2. ábra).

A lakótelepek helyzetének javításához a következő feladatokat kell mielőbb megoldani:

- a) a funkcionális és lakásállományi problémák megszüntetése,
- b) a lakókörnyezet elvárásoknak megfelelő átalakítása,
- c) a lakókörnyezet és az épület külső megjelenésének javítása,
- d) a szolgáltatások és kiskereskedelmi egységek helyzetének javítása, az ellátottság növelése,
- e) működő szociális infrastruktúra kialakítása,
- f) a közlekedési problémák kezelése, a tömegközlekedés javítása.

Kiemelendő ezek közül az *épületrehabilitáció*, amely a lakótelep-rehabilitációs tevékenység egyik meghatározó tényezője. Ez ugyanis a terület presztízsének növelésén keresztül ugyanis a beruházási költségeknél lényegesen nagyobb arányban képes növelni a lakások piaci értékét.

Sokan attól tartanak – hitelt adva a szóbeszédnek –, hogy a panelépületek előbb-utóbb összedőlnek. Ehhez tudni kell, hogy a paneles lakóépületek élettartamát alapvetően a teherhordó szerkezetek élettartama határozza meg. Igaz, hogy a lakótelepi panelépületek élettartamát kb. 30 évre becsülték, azonban bebizonyosodott, hogy élettartamuk ennél jóval hosszabb. Ez annak kö-



Beépítés		Területhasznosítás
Paneles építési mód Magas lakás- és népsűrűség Épületmagasság (középmagas és magas) Épületek alakja Lakáshiány Kevésbé kedvelt struktúra	→	Lakófunkció túlzott túlsúlya Népsűrűség: 400–600 fő/ha Hiányzó szociális létesítmények Közterületi problémák Hiányzó parkolók, garázsok
↓		↓
Külső megjelenés/városkép		Szociális kapcsolatok
Negatív hatás a városképre Elidegenítő környezet Gazdaságtalanság Anonimitás, névtelenség Elhanyagolt környezet	→	Lakók és problémák tömege Hiányos játszóterek, szabadidős területek A szociális struktúra megváltozása Vandalizmus, erőszak megjelenése

1. ábra A lakótelepi problémák összefüggése. (HAMACHER W. 1996 alapján)

Beépítés		Területhasznosítás
Kiegészítő hozzáépítés más beépítési móddal A lakások modernizálása A népsűrűség hatásainak csökkentése a közterületek javításával A lakóépületek magasságának és alakjának megváltoztatása	→	A laksűrűség csökkentése az egy főre jutó alapterület növelésével Az intézményi, szolgáltatási és kiskereskedelmi ellátottság emelése A parkolási gondok megszüntetése a közterületek fenntartásával
↓		↓
Külső megjelenés/városkép		Szociális kapcsolatok
A városrész területének identitásnövelő átalakítása A közterületek állapotának javítása Az új épületek minőségi, identitásnövelő kialakítása A lakónegyed szinkonceptiójának kidolgozása	→	Lakossági részvétel a lakónegyed feljavitásában A fiatalok részvétele a lakónegyed életének alakításában A gazdasági helyzet figyelembe vétele (pl. állami támogatás)

2. ábra Megoldások és javaslatok a lakótelepi problémák kezelésére. (HAMACHER W. 1996 alapján)

szönhető, hogy míg a panel élettartama 5–30 év, a vasbeton vázszerkezet gyakorlatilag elpusztíthatatlan. Így a teherhordó szerkezetek várható élettartama 80–100 év között várható. Ennél lényegesen rövidebb azonban az alrendszerek és rendszeralkotók élettartama, amely általában 5–30 év között változik (BAJKÓ B. 1996).

Azoknál az épületeknél, amelyeknél eddig semmilyen érdemi felújítás nem történt, a legfontosabb elvégzendő munkálatok között a tetők csapadékvíz elleni szigetelését, a vízvezetékrendszerek, a szennyvíz- és csapadékvíz-elvezető és szellőzőrendszer teljes rekonstrukcióját, a fűtési rendszer átalakítását (szabályozhatóságának és a fogyasztás felhasználónkénti mérésének megteremtését), a nyílászárók felújítását és a hőszigetelési problémák kiküszöbölését lehet megemlíteni (1. kép).



1. kép Panelépületek külső hőszigetelése és a nyílászárók cseréje

Hazánkban az 1960-as, 70-es és 80-as években kiépült paneles lakótelepek többségében a távhőellátás vált az uralkodó fűtési és melegvíz-ellátási alaptípussá, az iparosított építésmóddal készült panellakásokban a több évtizedes fejlődés alatt azonban többféle távfűtési rendszer került kiépítésre. Az első időszakban kétcsöves fűtési rendszerek épültek, amelyek szabályozhatóságuk révén mindenképpen előnyösebbek voltak a később helyükre lépett egycsöves rendszernél. A tömeges lakásépítés azonban szükségessé tette egy olyan fűtési rendszer kidolgozását, amelyet kis élőmunka ráfordításával, előregyártott elemekből lehetett kialakítani. Ennek köszönhetően a következő időszakban elterjedt az egycsöves rendszer. A rendszerváltozás után az energiagazdálkodás átalakulásával, az olcsó energiahordozók beszerzésének megszűnésével előtérbe kerültek a távhőellátás korszerűsítésének kérdései. A fűtési rendszer felújítása során az energiatakarékosságot kell elsőrendű szempontként kezelni, mivel jelenleg ez a nagypaneles épületek egyik legnagyobb hiányossága. A lakótelepek energiaellátásának rehabilitációja alapvetően két irányba történhet: a távhőellátás fenntartásával, vagy a távhőellátás helyett más hőellátási mód alkalmazásával.

A távhőellátás fenntartása esetén több korszerűsítési műveletet is végre kell hajtani. A hőbázis rekonstrukciója mellett meg kell oldani a hőelosztás gazdaságtalanságából eredő problémákat, amelyben szerepet játszanak többek között a nagy hálózati hőveszteség, a rossz hőszigetelés, a túlméretezett hálózatok, a rossz hatásfokú hőközpontok és a hőelosztás rossz rendszere. A fűtési rendszer felújításával olyan rendszert alakíthatunk ki, amely egyetlen ponton kapcsolódik a vezetékhálózathoz, s lehetővé teszi a lakásonkénti fogyasztás pontos mérését. Az új csővezetékhálózat beruházási költsége kb. 60%-kal nagyobb a hagyományosnál, de élettartama több mint kétszerese annak, így abszolút értelemben költségmegtakarítás jön létre a csövek cseréje során.



A panelépületek energiatakarékos átalakítása jelentős költségekkel jár. A lakosságot terhelő költségek csökkentésére sikeres – és más városokban is átvehető – konstrukciót alkalmaznak Kecskeméten, ahol az átalakítást a megtakarított energia árából fedezik. A hőszigetelés, a fűtőrendszer és a hőközpont modernizálásával legalább 50%-os energia-megtakarítás jön létre, a lakók pedig 15 évig továbbra is a korábbi fűtődíjat fizetik. Így a komfortosítás a háztartások költségvetésében nem jelentkezik jelentős közvetlen beruházásként, illetve ez a megoldás nem függ az állami szerepvállalástól sem.

A másik lehetőség a távhőellátás lecserélése kedvezőbb paraméterekkel rendelkező gázfűtésre. A fűtési rendszer felújításakor gazdaságos, viszonylag gyorsan (3–5 év alatt) megtérülő befektetésnek számít a fűtési mód megváltoztatása. Természetesen mindenki az egyéni gázcirkofűtésnek örülne a legjobban, mert az egyéni igényekhez a legjobban alkalmazkodik és a fizetés is a fogyasztás arányában történik. Ennek a kivitelezése azonban nem reális lehetőség, mert ekkora épületgépészeti átalakítást a paneles épületek nem bírnanak el, s a költségek is túl magasak lennének (DÉSI A.–KISSOMLYÓI ZS. GY.–MAKRA M. 1996).

Az értéknövelő felújítás lehetséges formái

Az épített környezet értéknövelő felújítása azt jelenti, hogy a lakóépületekben olyan új elem létesül, ami a lakások használhatóságát, esztétikáját, energiafelhasználását módosítja, jobbá teszi.

Az egyik leggyakoribb értéknövelő felújítás a *lakások alapterületének bővítése*. A lakások alapterületének bővítésére két lehetőség kínálkozik, s mindkettő kivitelezhető a paneles épületek esetében.

Az egyik lehetőség a lakásbővítés, ami történhet az azonos szinten egymás mellett elhelyezkedő lakások közül egyik szobájának átcsatolásával a másik lakáshoz, vagy a homlokzat irányába történő alapterület-növeléssel falelemek beillesztése által. Egyik módszer sem jár lakásszám-csökkenéssel.

A másik lehetőség, hogy a lakások összevonásával és funkcionális átalakítással növeljük a lakások területét. A lakások horizontális vagy vertikális irányú összekapcsolásával 100–120 m² alapterületű, több generáció együttélését is lehetővé tevő lakások jönnek létre. Mivel ez az eljárás alapvetően lakásszám-csökkenéssel is együtt jár, csökkenne a lakótelepek zsúfoltsága is, javulnának a parkolási viszonyok és az egy főre jutó zöldterület értékében is kedvező változások következnenek be. E megoldás alapvető hibája, hogy a lakások összevonásával egy másik lakás iránti igény is jelentkezik, ami összességében a lakáshelyzetet mégsem javítja, bár helyi szinten a feszültségeket csökkenti.

A *tetőtér-beépítés magastető kialakításával* ugyancsak az értéknövelő felújítások közé sorolható. A tetőtér-beépítéses magastető kialakítása lapostetőből viszonylag egyszerű és könnyen kivitelezhető eljárás. A tetőterek kialakítása mellett szól, hogy új igények kielégítését teszi lehetővé (pl. új lakások létesítésével), kedvező fajlagos építési költségek jellemzik (nem kell alapozás, gépészeti berendezések adottak), illet-



ve megépítésével egyidejűleg megoldódnak a víz- és hőszigetelési problémák is (2. kép). További előny, hogy a tetőtérben 2–3 lakás kialakításával pótolni lehetne az összevonásokkal fellépő lakásveszteséget. A magasabb szinteken a lift kiépítéséhez a tetőtérben elegendő hely állna rendelkezésre, valamint a gázkazánok elhelyezésére is alkalmas lenne az újonnan kialakított tetőtér. Az épület arányait tekintve a magastető kedvezően befolyásolhatja az épület külső megjelenését is. A paneles épületek esetében azonban negatívumokkal is számolnunk kell, ugyanis a középmagas épületeknél a tetőtér kialakítását hátrányosan befolyásolják a liftek gépészeti berendezései, illetve meg kell oldani a liftek tetőtérig való feljutását. Emellett esztétikai hiányosság, hogy a középmagas épületek magasságához viszonyítva jelentéktelen arányt képvisel a tetőfelület.

A földszinti lakások közvetlen kertkapcsolatának megteremtésével nemcsak a zöldterületek egy főre jutó aránya változna kedvezően, hanem a lakók sokkal inkább magukénak éreznék lakónegyedüket, s így előnyösen befolyásolná a lakók azonosulását szűkebb lakóhelyükkel.

A szolgáltató intézmények és kiskereskedelmi egységek kialakítása sikeresen járulhat hozzá a lakótelepek ezen a téren tapasztalható hiányosságainak felszámolásá-



2. kép Tetőtér-beépítés magastető kialakításával



hoz. Ezek kialakítása során azonban figyelembe kell venni, hogy a szolgáltatások és a kiskereskedelem mely területén mutatkoznak alapvető hiányosságok. Elsősorban ezek betelepülésének elősegítésére kell törekedni, feloldva a gyakran egyoldalú szolgáltatási és kiskereskedelmi struktúrát (3. kép).

Értéknövelő a lakótelepek esetében a közlekedési hálózat és a gépkocsiparkolás környezetbarát korszerűsítése. Az 1960-as és az 1970-es években a közlekedési útvonalak kialakításánál törekedtek arra, hogy az autós, valamint a gyalogos és kerékpáros forgalmat a lehető legjobban elválasszák egymástól, így a gépjárműveket gyakran egészen az utcélig (azaz az épületek bejáratáig) el akarták juttatni. A szakemberek véleménye szerint emiatt a lakótelepeken jelentős tartalékterületek állhatnak rendelkezésre, amelyek a fenti úthálózatok átalakításával előhívhatók, s környezetbarát parkolók kialakítására, vagy egyéb terület-hasznosítási problémák csillapítására egyaránt használhatók (MICHALKÓ G. 1999).

Új épületkarakter kialakítása. A lakótelepek gyakran bírált problémája a jellegtelenség. A rehabilitációval egyidejűleg lehetőség nyílik az épületek karakteresebbé tételére is.

Az épület egyediségét megteremtő beavatkozások – a költségáfordítás nagysága sorrendjében – a következők lehetnek: épületenként eltérő homlokzatszínezés, az épületek homlokzatszínezésével az architektonikus elemek (lépcsőház, bejáratok, nyílászorok) kihangsúlyozása, homlokzati plasztika alkalmazása, eltérő homlokzati anyag használata, az épületek bejáratainak kihangsúlyozása és egyedi kialakítása, magastető építése vagy imitálása, tetőablakok és tetőmotívumok alkalmazása (4. kép).

A nagy homogén téregységek rehabilitációjára Nyugaton a már sok helyen sikeresen bevált modellt alkalmazzák: A várostervezők által kidolgozott elmélet és gyakorlat szerint a nagy lakótelepek könnyebben alakíthatók át, ha kisebb egységekre oszt-



3. kép Modern városközpont szolgáltató és kiskereskedelmi centrummal



4. kép A homlokzat átalakítása színezéssel és plasztikával, az architektonikus elemek kiemelésével

ják fel ezeket, s az egyes részeket önálló negyedként kezelve külön rehabilitálják (pl. saját centrumot építenek, sétáló utcát alakítanak ki, az egyes szektorokat eltérő színűre festik, eltérő időben látnak hozzá az átalakításhoz stb.). Ez az eljárás hazánkban is sikeresen alkalmazható lenne.

A zöldterületek rehabilitációja

A lakótelepi zöldterületek megtartása és fejlesztése azért fontos, mert a környezeti ártalmak fokozódásával egyre nő a szabadban, jó levegőn eltöltött idő szükségessége. Ez különösen a lakótelepek esetében kerül előtérbe, ahol a lakosság nagy része nem rendelkezik hétvégi házzal, saját kerttel. A zöldterületek 10–15 évenként teljes megújításra szorulnak, függetlenül a terület elhelyezkedésétől és jellegétől. A zöldterületet látogatók tevékenysége, elvárásai e területekkel szemben az életkorral és életmóddal párhuzamosan jelentősen változnak. A lakótelepi népesség demográfiai hullámainak eltolódásával bekövetkezhetnek olyan változások, amelyek a fentiek miatt ugyancsak szükségessé teszik a zöld- és közterületek javítását és átalakítását. Emellett ki kell emelni azt az általános véleményt is, hogy a lakótelepi zöldterületeknek általában nem jellegével és típusával, hanem ápoltságával és tisztaságával vannak alapvető problémák.

A lakótelepi zöldterületek védelmében mindenképpen szükséges a környezetterhelhetőség felmérése, s ennek alapján az adottságokra épülő kiegyensúlyozott területhasznosítás kialakítása, a feltételek biztosítása és a környezeti állapot javítása. A túl alacsony fajlagos (egy főre jutó) zöldterületi értékek miatt lehetőség szerint emelni kell a zöldfelületi minimumot, s a lakóterületeken célszerű megőrizni és erősíteni a kertvárosi jelle-



get. Mindez csak a zöldfelületi rendszer minőségi és mennyiségi továbbfejlesztésével lehetséges. Az ezzel kapcsolatos legfontosabb alapelvek közül kiemelendő a meglévő parkok, fásított közterek, fasorok megőrzése, illetve rekonstrukciója (5. kép).

A zöldterületek – és általában a környezeti tényezők védelmének megoldására három alapvető eszköz áll rendelkezésre –: a *hiánypótlások* (elsősorban a közterületi fák, utcai fasorok megújítása), a *beavatkozások* (pl. zöldterületi rehabilitáció, humanizálás, funkcióváltás, intenzifikálás és intenzívebb fenntartás), valamint a meglévő zöldfelületek *fejlesztése* (pl. zöldtetők, tetőkertek kialakítása).

A lakótelepek szociális és gazdasági rehabilitációjának jelentősége

A hazai lakótelepi - és általában a városrehabilitációs - programok esetében gond, hogy ezek szinte kizárólag az épített környezet megújítására koncentrálnak. Általános tendencia hazánkban, hogy az 1990-es évek elejétől az önkormányzatok már nem fordítanak kellő figyelmet a városrehabilitációs beavatkozások társadalmi hatásainak mérésére, s a programok indításakor nem ismerik annak várható társadalmi következményeit. Az optimális sorrend a rehabilitációs program megvalósítása során az lenne, hogy a program eldöntésekor már tudjuk, hogy a lakókkal mi fog történni, s milyen társadalmi folyamatokra lehet számítani. Ehhez nélkülözhetetlen, hogy az adott önkormányzat konkrét elképzelésekkel (és lehetőség szerint ezeket alátámasztó felmérésekkel) rendelkezzen a városrész szociális jövőképéről, társadalmi megújításának stratégiájáról.

A lakótelep rehabilitációja során - majd azt követően is - ugyanis a lakónépesség egy részének kicserélődésére kell felkészülni. Ez a folyamat nagy valószínűséggel



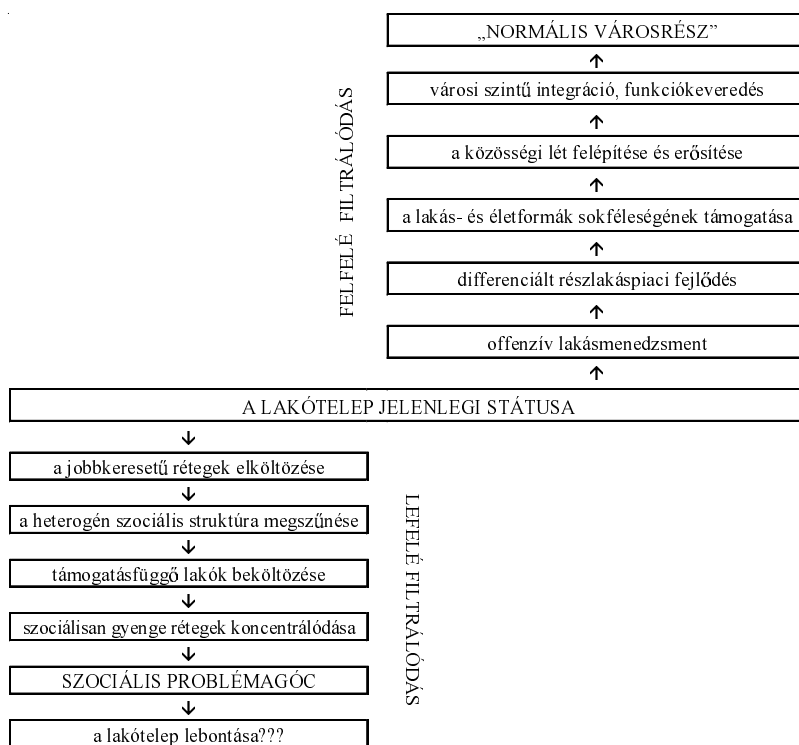
5. kép Felújított panelépületek zöldterületi rehabilitációval



végbe fog menni, de intenzitása, volumene és időtartama nagyban függ majd attól, hogy *a fizikai-környezeti rehabilitációt mennyire sikerül összekapcsolni a terület gazdasági és szociális rehabilitációjával*. Önmagában lakosságcserére szükség van egy terület felértékelődéséhez, így ettől a folyamatól tartani nem kell, azonban a lakótelepi rehabilitáció sikerességéhez nélkülözhetetlen az eredeti lakosság bizonyos szintű megőrzése.

Amellett, hogy a lakótelep rehabilitációja a lakosságcserén keresztül felborítja a korábban kialakult lakóközösségeket, a jobb lakáskörülmények, az új környezet és közösség több alkalmazkodást követel a lakosoktól, s szociális feszültségek megjelenésére is számítani lehet az új lakóközösségeken belül. E folyamatok feltárásához nyújthat segítséget *a társadalmi következmények előzetes vizsgálata és utólagos monitoringja*, valamint a városrész *szociális integrációs programja*.

További fontos lépés *a lakótelepek közösségi életének felépítése és erősítése*, a helyi társadalom és civil szervezetek aktivitásának emelése a folyamatokban. Hazánk lakótelepeit ezen a téren jelentős lemaradás jellemzi. Hiányzik egyrészt a feladatot felvállaló civil szervezetek hálózata, másrészt az egyén szintjén is lényegesen kisebb igény és érdeklődés mutatkozik erre, mint egyes nyugat-európai lakónegyedekben. A probléma megoldásához nélkülözhetetlen a lakótelep külső és belső image-ének javítása, ami sikeresen hozzájárulhatnak a lakótelep „normális városrészé” alakulásához (3. ábra).



3. ábra Filtrációs modell a lakótelepek fejlődésének várható irányaihoz (Forrás: IRS, Berlin)



Természetesen nem szabad megfeledkezni e lakónegyedek városépítészeti és városrendezési továbbfejlesztéséről sem (a munkahelyi, szolgáltatási és egyéb funkciók erősítése a lakófunkcióval szemben). Több nyugat-európai példa is mutatja, hogy bár rendkívül fontos az épített környezet rehabilitációja, önmagában nem elegendő a problémák megoldására. A lakótelep ugyanis elsősorban nem építészeti, hanem társadalmi probléma.

A szociális egyensúly a magyar lakótelepeken egyidejűleg magában hordozza a továbbfejlődés és az eddigi struktúrák felbomlásának veszélyét is. A szociális viszonyok következtében az építészeti problémák eddig még nem párosultak súlyos szociális nehézségekkel. Mindez egyértelművé tette, hogy e lakótelepek sikeressége nagyban függ majd attól is, hogy mennyire sikerül az építészeti, épülettechnikai felújításokat szociális és gazdasági intézkedésekkel összekapcsoltan alkalmazni.

Összefoglalás

Kétségtelen tény, hogy a lakótelepi lakások napjainkban széles társadalmi rétegek számára teremtenek lakáslehetőséget. A lakások iránti kereslet csökkenése a városokban ezért sem mennyiségi, sem minőségi értelemben nem várható a közeljövőben, a lakótelepek lebontása tehát kevésbé célravezető megoldás. A lakótelepek megtartása mellett szól az a tény is, hogy a rehabilitációs költségek csak körülbelül 1/3 részére rúgnak annak az összköltségnek, mintha e telepeket lebontanák és helyükön új lakónegyedeket építenének fel.

A lakótelepi környezet felújítása ennek ellenére hazánkban még gyerekcipőben jár, s bár vannak lokális eredmények, egyelőre hiányzik az országos szintű rehabilitációs program. Ennek mielőbbi kidolgozása és elindítása lényeges, hiszen a lakásállomány és a lakókörnyezet felújítása meghatározó szerepet fog játszani a lakótelepek jövőjét illetően.

Több szakember kétségbe vonja a lakótelep-rehabilitáció állami támogatásának szükségességét és jogosságát. Véleményük helytálló abban a tekintetben, hogy a lakótelepeken túlnyomórészt éppúgy magántulajdonú lakások találhatók, mint más lakókörnyezetben, ahol ugyanúgy támogatásra lennének jogosultak a tulajdonosok.

Ebben a tekintetben mindenképpen szerencsés lenne az átfogó rehabilitációs stratégiába és programba a lakótelepek mellett a többi lakókörnyezeti típust is valamilyen formában integrálni.

Ugyanakkor nem szabad megfeledkeznünk arról, hogy – elsősorban a paneles – lakótelepeken a lakásállomány és a népesség jelentős része koncentrálódik, illetve a társadalmi és építészeti problémák is sokkal nagyobb arányban fordulnak elő.

Mind a nyugat-európai, mind az első hazai városrehabilitációs tapasztalatok egyértelműen bizonyították, hogy a lakótelepek rehabilitációja nem lehet sikeres, ha az építészeti-környezeti rehabilitáció nem kapcsolódik össze a terület szociális és gaz-



dasági rehabilitációjával. Ehhez nélkülözhetetlen egy olyan, az építészeti rehabilitációhoz kapcsolódó szociális rehabilitációs stratégia kidolgozása, amely tartalmazza a városrész társadalmi megújításának elképzeléseit és programját (a kapcsolódó alátámasztó tanulmányokkal), valamint az utólagos monitoring kérdéseit.

Irodalom

- BAJKÓ B. 1996. Kérdések és válaszok az épületgépészeti felújítás, karbantartás és az energiatakarékoság köréből – In: DÉSI A.–KISSOMLYÓI Zs. GY.–MAKRA M.: Panelépület-felújítási ABC. – Építési Piac különszáma, Gyorsjelentés Kiadó Kft., Budapest, pp. 39–47.
- CSIZMADY A. 2003. A lakótelep. – Gondolat Kiadó, Budapest, 317 p.
- DÉSI A. 1996. Az iparosított, elsősorban panelos technológiával épített lakóépületek energiatakarékos, értéknövelő felújítása – In: DÉSI A.–KISSOMLYÓI Zs. GY.–MAKRA M.: Panelépület-felújítási ABC. – Építési Piac különszáma, Gyorsjelentés Kiadó Kft., Budapest, pp. 5–10.
- DÉSI A.–KISSOMLYÓI Zs. GY.–MAKRA M. 1996. Panelépület-felújítási ABC. – Építési Piac különszáma, Gyorsjelentés Kiadó Kft., Budapest, 128 p.
- EGEDY T. 2001a. A lakótelepek társadalmi környezetének átalakulása a rendszerváltozás után. – Földrajzi Értesítő 50. 1–4. pp. 271–283.
- EGEDY T. 2001b. A lakótelepek épített, társadalmi és természeti környezetének földrajzi szempontú értékelése, Budapest, 150 p. (doktori értekezés)
- HAMACHER W. 1996. Weiterentwicklung großer Neubaugebiete: Hoyerswerda Neustadt – In: Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (Hrsg.): Große Neubaugebiete in den neuen Bundesländern. – Handel und Gewerbe. DSSW-Schriften, Nr. 17. pp. 68–80.
- MICHALKÓ G. 1999. A városi turizmus elmélete és gyakorlata, MTA FKI, Budapest, 168 p.



A paneles lakótelepek jövője¹

CSIZMADY ADRIENNE

Bevezetés

A városrekonstrukció kifejezést Budapesten az 1980-as évek elejétől kezdve főleg a századfordulón épített belvárosi bérházak felújítási munkáival kapcsolatban emlegették. A szakmai közvélemény a megvalósítás lehetőségeire, és az azt követő társadalmi változásokra összpontosított. A rendszerváltás óta azonban egyre többet hallani arról, hogy az 1960–1970-es években épült lakótelepekkel is bajok lesznek. A probléma megjelenését a nagyobb napilapok cikkei is jelzik, amelyek egy-egy konkrét eset tárgyalásán keresztül a műszaki, illetve társadalmi problémák felerősödésére világítanak rá. A hazai szakirodalomban ezzel szemben eddig nem kapott nagy figyelmet a probléma. Az ezzel kapcsolatos tanulmányok főleg a műszaki kérdésekre helyezték a hangsúlyt, a társadalmi tényezőt inkább csak másodlagos kérdésként kezelték. Az elmúlt egy-két évben azonban változott a helyzet és a társadalmi problémák kezelésének szükségességére is egyre nagyobb figyelem irányul. Még mindig tisztázatlan azonban az a kérdés, hogy egy sikeres rehabilitációhoz milyen arányban kell figyelembe venni a két tényezőt. Elég csak a műszaki kérdések és az ehhez szükséges anyagi források körét tisztázni, vagy ennél bonyolultabb és összetettebb problémáról van szó?

E tanulmány keretein belül azt kívánjuk körbejárni, hogy mennyiben képzelhető el a nyugat-európai gyakorlat egészének, vagy részeinek átvétele, hogy milyen faktorokat kell egy átfogó lakótelep rehabilitációhoz figyelembe venni, illetve hogy milyen megoldási módokra, „taktikákra” van szükség egy sikeres rehabilitációs terv kidolgozásához. Mindezen kérdések megválaszolásához elsősorban berlini és budapesti kutatásainkra és példáinkra támaszkodunk.

A lakótelepek felújításának jelentősége

A lakótelepek fizikai felújítása természetesen elsősorban a műszaki hibák, hiányosságok megoldását jelenti. A kialakult helyzet azonban nem olyan egyszerű, hogy

¹ A tanulmány alapját „A lakótelepek térbeni-társadalmi szerkezetének változásai 1960–1999” című doktori disszertációm hasonló című fejezete képezi, amelynek anyaga a disszertáció óta eltelt időben folytatott kutatásaim eredményeivel bővült. A tanulmány OTKA posztdoktori kutatás keretében készült.



a fizikai problémák megoldása egymagában jelenthetné a rekonstrukciót és jelenthetné a lakótelepek körül kialakult problémahalmaz teljes körű rendezését. A jól látható fizikai hiányosságok mellé kevésbé látható, ámde egyre súlyosbodó gazdasági és társadalmi problémák társulnak. A három tényező között olyan szoros a kölcsönhatás, hogy egyáltalán nem könnyű megtalálni a probléma gyökerét. Vajon azért van baj a lakótelepekkel, mert az ott élők jelentős része nem fizeti ki a számláit, s olyan helyzetbe került, hogy anyagilag nem tud hozzájárulni a felújítási költségekhez? Vagy a lakótelepek megépítésüktől kezdve önmagukban hordozták a rendszerváltozás által felszínre hozott szociális csapda lehetőségét, ahonnan a népesség nem talál kiutat és egy önmagát gerjesztő lefelé húzó spirálba kerül?

Hazánkban a rendszerváltozás után több mint egy évtizeddel sem találunk a nyugat-európai értelemben elslumosodott lakótelepeket. A fizikai és társadalmi leromlás azonban olyan mértékben előre haladt, hogy – a lakáspiac problémájával foglalkozó kutatók szerint – nincs még egy évtizednyi gondolkodási idő annak eldöntésére, hogy milyen irányba és milyen eszközökkel kezdjük meg a rehabilitációt.²

A lakótelepek rekonstrukciójának Nyugat-Európában közel másfél évtizede kialakult gyakorlata van és a kérdéssel széleskörű szakirodalom foglalkozik. Zárójelben meg kell jegyeznünk, hogy a témakörben született tanulmányok jelentős részének súlypontja itt is – a társadalmi és gazdasági tényezők háttérbe szorulásával – a fizikai környezet hiányosságai felé tolódik el. E hiányosságok ellenére a problémát komolyan kezelő hazai várostervezők körében már évekkel ezelőtt felvetődött, hogy a nyugati gyakorlatot egyszerűen csak át kellene emelni a hazai viszonyok közé. Mi azonban megkérdőjelezzük, hogy a valóságban ilyen egyszerűen megoldható lenne a panelházak rekonstrukciójához szükséges módszer kidolgozása. Tesszük mindezt azért, mert jelentősen eltérőnek látjuk az Európa két felén épült telepeket. Ahhoz, hogy a problémát minden oldalról megvilágíthassuk, tisztáznunk kell, hogy amelyek azok a dimenziók, amelyek mentén egyformának, és melyek azok, amelyek mentén eltérőnek tekinthetjük a nyugat-európai és a kelet-európai lakótelepeket. Arra keressük tehát a választ, hogy egyformák-e a felmerülő műszaki és társadalmi problémák, minden nehézség nélkül alkalmazhatóak-e a már jól „bejáratott” megoldási módok?

A lakótelepek fizikai környezete

A nyugat- és közép-kelet európai nagyvárosok lakótelepei fizikai megjelenésüket tekintve sok hasonlóságot mutatnak. Mi sem példázza ezt jobban, mint néhány fotó például egy hamburgi és egy budapesti hasonló népességszámú lakótelepről. Ha ezeket

² Magyarország lakásállományának 19,3%-a (780 000 lakás) épült paneles technológiával, és ezekben a lakásokban kétmillió ember él. Budapest lakásállományának jelentős része, egynegyede paneles lakótelepeken található, a rendszerváltozáskor a valamivel kétmillió fölötti lakosságának 22,9%-a (mintegy 460 ezer fő) élt itt. Ez az arány az elmúlt 10–12 évben sem változott jelentősen.



a légifelvételeket, vagy a házakról készült fotókat egymás mellé tennénk, nem tudnánk egykönnyen megmondani, hogy az adott kép melyik város, melyik lakótelepén készült. Abban is hasonlóságot találunk, hogy mindkét város esetében vannak jobban és rosszabbul „sikerült” lakótelepek és az idő előre haladtával egyre jobb fizikai megjelenésű házak épültek fel. Elmondhatjuk, hogy a piacgazdaság országaiban jobban ügyeltek a kivitelezés pontosságára, jobb minőségű anyagok kerültek beépítésre, komfortosabb a környezett és színvonalasabb az elátottság³. Mivel a panel élettartamát nagyban befolyásolja a beépített anyag és a tartószerkezetek minősége, ezért ez a különbség nem elhanyagolható.

Budapesten több vizsgálatot is végeztek a tartószerkezetek állapotának felmérésére és arra a következtetésre jutottak, hogy a panelek életkora – ha a jelenlegi állapotban hirtelen változás nem következik be – 80–100 esztendőre tehető⁴. Ennek értelmében tehát a főváros paneles lakótelep állománya további 50–90 évig nyújthat otthont a lakosság jelentős részének. Lényegesen rövidebb (5–30 év közötti) azonban a lakóházak épületgépészeti és elektromos rendszereinek és egyéb felszereléseinek élettartama (BIRGHOFER P.–HIKISCH L. 1994). Természetesen ezt a szép kort csak akkor érhetik meg a hazai panelek, ha karbantartásuk folyamatos és az előírt felújításokat is elvégzik. A panel szerkezetes épületeket az építéstől számított 30 év elteltével mindenképpen fel kellene újítani, tehát az 1960-as évek elején épült telepek felújítását már el kellett volna kezdeni, az 1970-es években épült lakótelepek felújítására pedig az elkövetkezendő 10 évben folyamatosan kellene sort keríteni. Mivel az elmúlt évtizedben csak elvétele és egy-egy házra korlátozódva történt valamilyen részfelújítás, ez tíz év alatt valamivel több, mint kétszáz-ezer lakás felújítását jelenti csak a fővárosban (1. táblázat).

1. táblázat A fővárosi paneles lakótelepi és a teljes lakásállomány megoszlása építési idő és a felújítás várható ideje szerint

Építési idő	–1959	1960–1969	1970–1979	1980–1989	1990–1996	Összesen
Paneles lakás	0	17 806	93 347	80 068	805	192026
Összes lakás	396 595	94 382	149 519	120 534	16 223	777253
„tervezett” felújítási idő	–	1991–1999	2000–2010	2011–2015	2016–2020	–

Több szakértői forrásból is hallottuk már, hogy a lakótelepi házak felújítása sokkal egyszerűbb, mint a hagyományos technológiával épült házaké, főleg a szerek-lőaknában elhelyezett hideg- és melegvízvezetékek, szellőzőrendszerek stb. miatt. Az utólagos hőszigetelés, a tetőráépítés, a távfűtés korszerűsítése előtt sem állhat semmilyen fizikai akadály. Hátrányt jelent viszont, hogy ezeket a felújításokat az egész épületben egyszerre kell elvégezni, még akkor is, ha a folyamat szakaszosan, lépcső-házanként is lebonyolítható. A munkák felgyorsítását éppen a paneles építkezés tipizált volta eredményezheti, hiszen az azonos tervek alapján épült lakóházak esetében

³ Bár itt is találunk kivételeket: Bécsben például a hazaihoz megdöbbentően hasonlító kivitelezési problémákról számolnak be az építészek. (Forrás: Bécsben készített saját interjúk nyomán).

⁴ Legkritikusabb részt az előregyártott elemek csatlakozásánál, az építés helyszínén kialakított ún. monolit vasbeton csomópontok képezik.



a műszaki megoldások nagy számban ismétlődő alkalmazására van lehetőség. A paneles épületek jelentős részénél, ahogyan nyugaton, úgy Magyarországon sem lesz szükség a tartószerkezetek javítására, megerősítésére. Jelentős feladatnak ígérkezik ugyanakkor a homlokzatok, a tetők, a pincefödémek utólagos hőszigetelése, amellyel tetemes mértékben csökkenthető az épületek közismerten magas fűtési energia fogyasztása. A technikai megoldásokat tekintve bizonyos mértékben adaptálhatók a nyugati módszerek és érdemes a legmodernebb környezetbarát és energiatakarékos anyagokat és technikákat átvenni. Követendő példának tartjuk azt a nyugati gyakorlatot is, amely a felújítások alkalmával a korábbi egységes, uniformizált megoldások helyett a lakók egyéni igényeit is figyelembe veszi és a lehetőségekhez mérten, megpróbálja a házak külsejét is megváltoztatni, illetve az épületek által körbezárt udvarok átalakításával a lakókhöz „közelebb vinni” saját környezetüket. A lakásszerkezet bizonyos mértékű átalakításra is lehetőség nyílik ekkor, hiszen két kis lakás egybenyitásával egy nagyobb család helyigényét is ki lehet elégíteni⁵. Ezzel pedig feloldhatóvá válik a paneles lakások kis alapterületéből fakadó probléma, fővárosi viszonylatban ugyanis a lakótelepek igen rossz pozícióiban vannak az övezetek között (2. táblázat).

2. táblázat A lakások nagyság szerinti megoszlása Budapesten övezeti bontásban (1996), %

Övezet	–39 m ²	40–49 m ²	50–59 m ²	60–79 m ²	80– m ²	100% N
1. Városközpont	25,8	14,0	16,0	21,9	22,4	264 567
2. Kolónia, ipari övezet	51,4	23,7	7,3	7,7	10,9	21 972
3. Lakótelepi övezet	19,5	16,9	38,4	23,0	2,2	257 163
4. Társasházi és üdülőövezet	15,1	17,1	19,9	22,0	25,9	63 395
5. Családiházas, kertvárosi övezet	15,9	10,9	12,3	21,1	39,7	170 156
Budapest összesen:	21,3	14,7	22,7	21,8	19,5	777 253

Mikrocenzus, KSH, 1996.

A többi övezethez képest a lakótelepeken a legmagasabb a közepes méretű (50–59 m²-es) és legalacsonyabb a 80 m² feletti lakások aránya⁶. A kisebb lakások aránya a fővárosi átlaggal egyezik meg. (Egyötöd az ún. garzonlakások aránya, egyhatod a kis méretű lakások és valamivel több, mint egyötöd a 60–79 m² közötti lakások aránya.) A lakások több mint egyharmada tehát a közepes méretű lakásokhoz tartozik. Sokan azért kedvelik a lakótelepi lakásokat, mert a többi övezet lakásaihoz képest jobb be-

⁵ Természetesen ez bonyolult szervezést és lakáscserét igényel, hiszen a bentlakóknak meg kell vásárolniuk a saját lakásuk melletti lakást.

⁶ A társasházak övezet az az övezet, ahol a lakásnagyság a többi övezethez képest a legkiegyensúlyozottabb, vagyis a különböző méretű lakások hasonló arányban találhatók meg. A városközpont lakásai között a közepes méretűek aránya alacsonyabb, az egész kicsi és nagy lakások aránya megfelel a fővárosi átlagnak. Nem csodálkozhatunk azon, hogy az ipari övezet lakásainak fele 39 m² alatti alapterületű, közel egynegyede pedig 40–49 m² közötti, hiszen ezek a lakások nagyrészt csak szükséglakásként használhatók. A családi házas övezetben a többi övezethez képest kiugróan magas a legnagyobb méretű lakások aránya, illetve alacsonyabb – egytized körüli – a kis és közepes lakások aránya.





osztásúak, ami alatt ebben az esetben leginkább az adott területre eső magas szobaszámot kell érteni⁷. Biztos, hogy a mérete szempontjából előnyös egy belvárosi századfordulós bérház utcai lakása, azonban a beosztás szempontjából gyakran előnytelen, hiszen ezek a lakások általában kevés számú, de nagy méretű, egymásba nyíló szobával rendelkeznek. Ezzel szemben – akár egy kisebb – lakótelepi lakásban mindenkinek juthat szoba, még ha ez a szoba adott esetben csak egy kis „lyuk” is⁸. Ezek a lakások hosszú távon azonban csak a korlátozott lehetőségeik miatt megalkudni kényszerülő közép-, illetve alsóközép rétegeknek nyújthatnak elfogadható otthont. A legmagasabb státusú társadalmi csoportok viszont vagy egyáltalán nem kerülnek a lakótelepekre, vagy legfeljebb viszonylag rövid ideig laknak ott. Ennek okát – többek között – a nagy méretű lakások teljes hiányában kell keresni. A lakások mérete és szobaszáma tehát olyan tényezőt jelent, amely a folytonosan átalakuló szerkezetű lakáspiacon bizonyos rétegek számára előnyös, mások számára előnytelen helyzetbe hozza a lakótelepeket.

Mindezekon túlmenően a rekonstrukcióra szoruló paneles lakótelepi lakások jelentős része fizikai állagát tekintve halmozottan rossz állapotban van. Az elmúlt évtizedekben ugyanis általában csak azok a hibák kerültek kijavításra, amelyek valamilyen módon közvetlenül akadályozták a lakások használatát. A tetőket például csak akkor javították ki, ha valaki beázott, de a javítási munkálatok az esetek jelentős részében csak a sérült részre koncentráltak, s a lapos tetők teljes felújítására igen ritkán került sor. Ez a kezelési eljárás más-más okokból ugyan, de egyaránt jellemző volt a tanácsi bérlakásokra és a magántulajdonú lakásokra is. Az állami beruházásban elkészült, majd magántulajdonba került lakások karbantartásáról és későbbi felújításáról nem az állam, hanem a lakásszövetkezetek, illetve a magántulajdonosok voltak kötelesek gondoskodni. Ők az akkori hiánygazdaságban, a karbantartáshoz szükséges anyagok megszerzésének területén bizonyos értelemben hátrányba kerültek az állami kezelésű házakkal szemben. Ez a hátrány viszont „kiegyenlítődött”, mégpedig azért, mert a Fővárosi Ingatlan Kezelő Vállalat a tanácsi bérlakások lakbéréből befolyt összegből csak a ház működéséhez elengedhetetlenül szükséges területeken keletkezett hibákat javította ki. Ezenkívül azonban semmilyen felújítási munkálatot nem végzett el. Ennek következtében a többségében, vagy teljesen magántulajdonosi, illetve szövetkezeti tulajdonú társasházak jobb állapotban voltak, mint a tanácsi bérlakások házai. Ezt gyakran a tulajdonosi szemlélet fontosságával is magyarázzák, de nem egyszerűen a tulajdoni forma, hanem a társadalmi összetétel a döntő tényező. Azon házak esetében, ahol magántulajdonban lévő lakások vannak, a beköltözött lakók társadalmi státusa meglehetősen homogén (közepes vagy magas), míg az állami bérlakásokban élők státusa, éppen a kiutalásban érvényesülő gyakorlat miatt heterogénebb, és összességében az előbbinél valamivel alacsonyabb. Ezt tovább árnyalja az is, hogy

⁷ Nem ritka a 39 m²-es másfél szobás, és az 54 m² egy plusz félszobás, étkezős lakás sem.

⁸ Míg a városközpont övezetében az egyszobás lakások aránya 31,5%, a családi házas területeken egynegyed, a társasházak területeken egyötöd, addig a lakótelepi övezetben csak 14,5%. A lakótelepek esetében a legmagasabb a másfél és a két szobás lakások aránya.



milyen utat járt be a lakóhelyre került család. Más helyzetet eredményezett ugyanis, amikor például korábbi munkáskolóniák felszámolása miatt kényszerűségből költöztek a város másik végén lévő lakótelepre és mást akkor, amikor a fővárosba költözés első lépcsőjét jelentette a lakótelepi lakás.

A külföldi szakirodalomban megjelenő tapasztalatok szerint az alacsonyabb státusú és heterogénebb házakban nehezebben alakul ki egy jól működő közösség, mint a magasabb státusú homogénebb lakóközösségek esetében. Szerintünk a házak rendjének fenntartásában a kialakult közösség szorossága meghatározóan fontos szerepet játszik. A fentieket módosítja ezen a ponton egy látszólag másodlagos tényező, a házak mérete. Úgy látszik, hogy a közösségek kialakulása egy négy emeletes házban – hasonló társadalmi összetétel mellett, már csak a lakók száma miatt is – sokkal egyszerűbb, mint egy tízeletemes házban. A lakók személyes ismeretsége, a gyakori interakciók pedig egy szorosabb közösség kialakulásához vezethetnek, amelynek az is eredménye lesz, hogy a lakók inkább érzik magukénak a lakáson kívüli környezetüket is. Empirikus tapasztalataink is megerősítik ezt a feltevést: a privatizáció előtt és után is inkább azt látni, hogy az alacsonyabb házakat az ott élő lakók tisztábban tartják és jobban figyelnek arra, hogy kik jönnek be a házba, mint a tízeletemes házakban élők, akik nem ritkán még látásból sem ismerik egymást.

A nyugati és hazai lakótelepek között jelentős hasonlóságokat találunk. A hasonlóságok ellenére a felújítások műszaki része más dimenzióban jelent problémát a piacgazdaság országaiban, mint a volt szocialista országokban. A finanszírozás tényezőit figyelmen kívül hagyva az első és legszembevetőbb különbséget a rendelkezésre álló gépparkban, a beépítendő anyagok minőségében és a mindezekhez szükséges szakértelem hiányában látjuk. A más jellegű munkakultúra miatt még a legjobb alapanyagok és módszerek átvételével sem lehet ugyanazt az eredményt elérni.

Ugyanakkor – ahogyan a nyugati példa is mutatja – nem létezik önmagában megálló műszaki felújítás. A munkák összehangolt elvégzéséhez arra is szükség van, hogy a lakókat már a tervezés fázisától bevonják az építkezésbe. Míg a fizikai felújítás nyugati gyakorlatát fenntartásaink ellenére is elméletileg átvehetőnek ítéljük, sokkal pesszimistábbak vagyunk a lakók aktív közreműködésével történő rekonstrukció adaptálhatóságával szemben. Ennek megértéséhez vizsgáljuk meg a nyugati és keleti paneles lakótelepek kialakulásának ideológiai hátterét és társadalmi szerkezetének eltéréseit.

A lakótelepek társadalmi környezete

A lakótelep-építés célcsoportja és a lakáskiutalás gyakorlata

A lakótelepi lakásépítés ideológiája és célcsoportja merőben eltérő volt a szocialista és a nyugat-európai országok esetében. Míg utóbbiaknál a lakások jelentős része egy jól körülhatárolt, hátrányos helyzetű réteg lakásigényeinek szociális szem-





pontú megoldására szolgált, addig a szocialista országokban a privilegizáltság bizonyos formáját jelentette egy modern összkomfortos lakótelepi lakás kiutalása. Valójában mindkét esetben az igények szűkített formájú kielégítése történt meg. Az egyik esetben ez a társadalom hátrányos helyzetű rétegei felé irányult, a másik esetben a társadalom egésze felé, de a lakáskiutalások korlátozott száma miatt valamiféle „jutalom” jelleget öltve.

Magyarországon a paneles lakótelepi lakás ugyanis nem csak azt jelentette, hogy a család új lakáshoz jut, hanem azt is, hogy kedvezmények egész sorát kapja. Mivel a szocialista tervgazdálkodás nem támogatta – sőt hosszú ideig bizonyos mértékben még akadályozta is – a magán-lakásépítést, a lakáshoz jutás kérdése a rendszerváltás előtti évtizedek nagy részében igen nehezen megoldható problémának számított. A társadalom jelentős hányada – a lakáspolitikai elvei miatt – nem számíthatott arra, hogy állami beruházásban épült szövetkezeti lakás, vagy tanácsi bérlakás kiutalásában fog részesülni. Nem maradt más út a számára, mint hogy saját anyagi erejéből – szinte gépek segítségével, igen gyakran kalákában – építse fel lakását, házát. Az így elkészült lakások komfortfokozata nagy átlagban az 1980-as évek közepéig jelentősen elmaradt a paneles lakás nyújtotta komforttól. A fő különbséget azonban nem is annyira a komfortfokozatban mutatkozó különbség jelentette, hanem az, hogy a lakótelepen élők ehhez a komforthoz szinte „ingyen” jutottak hozzá. Az állandó melegvízellátásért és a távfűtésért az igen magas állami dotáció miatt csak minimális mértékű térítést kellett fizetniük. A családi házak esetében egy ugyanilyen összkomfortú lakás építési és fenntartási költségei a megfizethetetlen kategóriába tartoztak.

Aki tehát állami beruházás keretén belül felépült tanácsi bérlakáshoz jutott, annak az állam fedezte a lakásépítés költségét és ellentételezésként csak egy igen alacsony mértékű lakbért kellett fizetnie. Az állami beruházásban készült szövetkezeti lakások a tulajdonhoz jutás és ezen keresztül a gazdagodás igen rentábilis lehetőségét kínálták. Ezekhez a lakásokhoz ugyanis igen kedvező hitelfeltételekkel lehetett hozzájutni. Ugyanakkor a tanácsi bérlakáshoz képest a szövetkezeti lakás – az állami szubvenció hasonló mértéke miatt – jó ugródeszka volt a legmagasabb státusúak lakta családi- és társasházak övezete felé. Az 1980-as évektől a tanácsi bérlakások mellett, a szövetkezeti lakások utódaiként egyre nagyobb számban jelentek meg az OTP-lakások. Az OTP volt az egyetlen állami bank, amely a szocializmus keretei között magán-lakásépítéssel foglalkozott. Kihasználva az állami támogatás lehetőségét, kedvező feltételekkel nyújtott hiteleket a lakások megvásárlásához. A hitelek kamatait nem a piaci viszonyok, hanem a központi elosztás határozta meg. Így ha rejtetten is, de az állami szubvenciónak egy további formáját jelentették. Ezeket a lakásokat a társadalmi hierarchia közepén álló csoportok kapták meg, a vételár töredékének befizetésével és több évre szóló igen kedvezményes kamatú hitellel. Az így megszerzett államilag erősen szubvencionált lakásokat – már a szocializmus évtizedei alatt is – jelentős haszonnal lehetett továbbadni a kialakuló lakáspiacon. Ugyanakkor ebben a konstrukcióban akkor sem jutottak lakáshoz az alacsonyabb státusú rétegek, ha a lakások vételárát egy összegben ki tudták volna fizetni.



Ezzel szemben például Németországban a nyugat-berlini lakótelepi lakások túlnyomórészt állami támogatással épültek és szociális bérlakásként kerültek kiutalásra. A szociális bérlakáshoz jutásnak megvoltak a törvényileg szabályozott feltételei, amelyeknek részletes ismertetésétől most eltekintünk és a továbbiakban csak néhány lényeges vonást emelünk ki. A bérlakáshoz jutást egyrészt a jövedelem nagysága alapján szabályozták, másrészt megkülönböztettek előnyt élvező jogosultsági csoportokat. Ennek következtében a lakótelepi szociális bérlakásba kerülők között a népesség egészéhez képest nagyobb arányban voltak jelen az alacsony státusú, hátrányos helyzetű családok (pl. alacsony jövedelműek, segélyben részesülő háztartások, egyszemélyes háztartások, külföldi vendégmunkások és nagycsaládosok).

A lakótelepi népesség összetétele a lakások első kiutalása után

A szinte állandó lakáshiány, a korlátozott mértékű állami lakásépítés és a nem piaci tényezők vezérelte lakáspiac miatt a paneles lakás keletkezésétől kezdve sokkal magasabb státusúnak számított, mint Nyugat-Európában. Ezt támasztják alá a lakótelepek népességének összetételével kapcsolatos vizsgálataink is. A szocialista lakáspolitikának köszönhetően igen változatos társadalmi összetételű lakótelepek jöttek létre. A lakótelep városszerkezeti helye szoros kapcsolatban állt az ott épülő lakások tulajdonviszonyával és az oda kerülő népesség társadalmi összetételével. A szocialista piacgazdaságon belül – legalábbis az 1970–1980-as években – annyira azért érvényesültek a szabadpiac elvei, hogy a városszerkezetbe jobban illeszkedő, jobb fizikai tulajdonságú lakásokat felvonultató lakótelepeken nagyobb arányú volt a szövetkezeti és az OTP-s lakások száma (pl. Római úti lakótelep). Ennek köszönhetően ezeken a területeken inkább a magasabb státusú népesség kapott lakást. Ezzel szemben a város külsőbb részein épült lakótelepeken igen magas volt a tanácsi bérlakások aránya (pl. Csepel). Ezeken a területeken nagyrészt a szocialista lakáspolitikától megcélzott rétegek jutottak lakáshoz. Gyakran akciószerű „betelepítések” keretében kaptak itt lakást a szanáltak, vagy a nagycsaládosok (pl. Újpalota, Békásmegyér). Ezekben az esetekben beszélhetünk a nyugat-európaival párhuzamba állítható szociális típusú bérlakásokról. Az összehasonlításnál nem szabad megfeledkezni arról, hogy a nyugat-európai lakótelepek olyan szociálisan hátrányos helyzetben lévő rétegek (munkanélküliek, vendégmunkások, bevándorlók, szociális segélyezettek, stb.) lakáshelyzetének megoldására szolgáltak, amelyek csak igen kis arányban fordultak elő a szocialista társadalomban. Ettől eltekintve a nagy népességszámú, túlnyomórészt tanácsi bérlakásos lakótelepek és a nyugat-európai lakótelepek között annyiban párhuzam vonható, hogy már születésük pillanatában sem voltak az adott ország, illetve város térbeli-társadalmi szerkezetén belül jó pozícióban. Fejlődésük azonban már nem állítható ilyen egyszerűen párhuzamba. Míg a nyugati lakótelepeken a felerősödő szegregáció és a slumosodás oda vezetett, hogy üres lakások, sőt házak jelentek meg és a probléma kezelésére központi forrásokat kellett megmozgatni, addig Budapesten ilyen jelenségeknek eddig még nem lehettünk tanúi.



SZELÉNYI-ék feltételezésével szemben (SZELÉNYI I.–KONRÁD GY. 1969) – a paneles lakótelepek sohasem voltak a legmagasabb státusúak lakóhelyei és sohasem koncentráltak alacsony státusú népességet. (Legfeljebb a rendszer önmagáról hirdetett képben szerepeltek a lakótelepek a „szocialista életformával” leginkább adekvát városi lakókörzetekként.) A három évtizeden keresztül folyamatosan épített fővárosi paneles lakótelepek státusa – mind a lakótelepek egymáshoz viszonyított piacán, mind pedig a város „lakáspiacán” – folytonos változásban volt. Bizonyos értelemben a teljes lakáspiacon belül egy önálló lakótelepi alpiacról is beszélhetünk (EGEDY T. 2001). Ezt a jelentős lakótelepi szektoron belüli költözési arányok is jól alátámasztják. A lakótelepek lakáspiacán belül az újabb lakótelepek megjelenése a régebbi építésűek státusát kisebb-nagyobb mértékben csökkentette. A folyamat egészen az 1990-es évek elejéig folytatódott, amikor is a lakótelep „utánpótlás” megszűnt, mivel a rendszerváltozás után a korábbi, szocialista értelemben vett lakótelep nem épült többé. Helyüket az ún. lakóparkok váltották fel, amelyek sem megjelenésükben, sem a megcélzott csoportok társadalmi összetételében nem jelentik a lakótelepi lakásforma továbbélését, hanem egy egészen más típusú lakásforma megjelenését hozták magukkal. Mára tehát a lakótelepi lakáspiac a már meglévő lakásállományra korlátozódik. A lakások ingatlanpiaci helyzetét nem befolyásolja új telepek megjelenése. A státus változását ezért már csak két tényező idézheti elő: Az egyik a fizikai környezet romlásának üteme és megjelenésének intenzitása, a másik pedig a lakásprivatizáció nyomán felgyorsuló lakosságcsere, és az így átalakuló társadalmi státus. Jóllehet a lakást keresők fejében igen fontos szempont a fizikai környezet minősége, azonban még ennél is fontosabb a kiválasztott lakótelepen élő emberek látható társadalmi státusa. A „rossz” társadalmi környezet könnyen felülírhatja az előnyös fizikai megjelenést és vezethet a népesség összetételének negatív irányú változásához. A rendszerváltozás után néhány lakótelep esetében már találhatunk erre utaló jeleket.

Ezzel szemben nyugat-Európában – mint a fentiekben már kifejtettük – nem utolsó sorban a lakótelepek eltérő társadalmi szerkezete miatt korábban megjelentek az – országonként különböző mértékben fokozódó – fizikai és társadalmi problémák. Már az 1970-es évek utolsó harmadára világossá vált, hogy a paneles építési technika jelentős kívánni valókat hagy maga után. Még a jól megépített épületek is gyors fizikai romlást mutattak, amely nagyban hozzájárult az ott élő népesség társadalmi státusának negatív irányú változásához. A lakótelepi lakások megépülésükkor a viszonylag alacsony lakbérszínvonal miatt gyorsan bérlőre találtak. Bár a lakások nagy része szociális bérlakás volt, ennek ellenére az első bérbeadásakor nem csak a szociálisan leghátrányosabb helyzetű (pl. munkanélküli, bevándorló) rétegek kaptak lakást. Természetesen ez a lakásforma – éppen az igények szűkített kielégítésének megcélzása miatt – a magasabb státusú népesség esetében szóba sem jöhetett. A közepes státusú népesség vagy nem szorult ilyen lakásra, vagy ha mégis ilyen lakótelepre került, akkor a fizikai környezet romlása miatt, illetve a lakbér színvonala és a lakókörnyezet sajátosságai közötti összhang hiánya miatt gyorsan odébb állt. Ezt a folyamatot felgyorsította az, hogy az 1980-as évek elejére a lakásokért fizetendő lakbér mértéke megközelítette a szabadpiaci lakbéreket, sőt néhány esetben meg is ha-



ladta azokat. Ugyanakkor ezen a lakbérszínvonalon a lakótelep építészeti sajátosságai és az ott élő népesség társadalmi összetétele nem vehette fel a versenyt a belső városrészek kedvezőbb lakbérű, illetve a szuburbiákban újonnan épült lakások hasonló árfekvésű, de kedvezőbb tulajdonságú lakásaival. Mindez oda vezetett, hogy a közepes jövedelemmel rendelkező és ezért mobilabb családok a korábbi lakótelepi lakásaiknál jobb lakásokat találtak és elköltöztek. Összességében tehát a lakáspiaci mozgások, a lakótelepek fizikai és társadalmi környezetének negatív irányú változásai járultak hozzá ahhoz, hogy a lakások egy része a korábbi lakbérszínvonal mellett kiadhatatlanná vált, és a népesség összetétele fokozatosan a hátrányos helyzetű népesség szegregációjának irányába mozdult el. A lakótelepi problémakör leglátványosabb jelei az angliai és hollandiai lakótelepek hosszú távon üresen álló lakásai és házai voltak. A lakótelepek felújítását a fizikai környezet javításával kezdték meg, amelybe bevonták a lakótelepen élő népességet is. Ezzel párhuzamosan a lakáspolitikai intézkedések felülvizsgálatát is elvégezték, ezzel próbálván szabályozni a bérlőként szóba jöhető rétegek társadalmi összetételét. Ezek az intézkedések és a lakáspiacon bekövetkezett változások együttesen járultak hozzá ahhoz, hogy az 1990-es évek végére a lakótelepek jelentős része visszanyerte korábbi státusát, sőt egyes lakótelepeken meg is haladta azt (pl. a berlini Märkisches Viertel).

A társadalmi környezet változásai

Jóllehet ma még nem találkozunk olyan lakóteleppel, amely a nyugat-európai, vagy amerikai telepekhez hasonló slum lenne, azonban néhány lakótelep esetében a fizikai leromlás és az ott lakók társadalmi státusának süllyedése olyan mértékű és intenzitású, hogy a slumosodás elmélyülése joggal feltételezhető. A helyzet kialakulásához nagyrészt a rendszerváltozás utáni társadalmi-gazdasági folyamatok vezettek.

A lakótelepek jelentős részénél a lakosságcsere már a szocializmus utolsó két évtizedében is igen jelentős volt és ezt a privatizáció még jobban felerősítette. A magasabb státusú rétegek ugyanis a tanácsi bérlakásokat, illetve a szövetkezeti és OTP-s lakásokat már nagyrészt a rendszerváltás előtt ugródeszkeként felhasználva – a magas állami szubvenciótartalmat kihasználva – „olcsóbban” tudtak magasabb státusú lakáosztályokba lépni. Akik korábban nem éltek ezzel a lehetőséggel azok még közvetlenül a rendszerváltás után is jól tudták értékesíteni lakásaikat a lakáspiacon. Ez hozzásegítette őket ahhoz, hogy jó helyzetüket konzerválják, esetleg tovább erősítsék. A lakótelepen élő felsőközép- és középrétegek jelentős része valószínűleg nem tudta lakását olyan jól „felhasználni”, hogy ezzel magasabb lakáosztályba lépjen. Sokan a lakótelepeken ragadtak, vagy – jobb lehetőség híján – a város külső kerületeinek családi házas övezetébe, illetve a szuburbia felé mozdultak tovább. Ezzel szemben az alsóközép-rétegek és az alacsony státusú rétegek, akik szintén részesültek az állami beruházásokban épült tanácsi lakásokból, nem tudtak olyan jól élni a „szubven-



ciótartalommal”: nem tudták megtartani a lakótelepek által a szocializmus alatt megtestesített jó lakáspiaci helyzetüket, sőt csapdába estek ebben a lakásosztályban. Úgy is fogalmazhatnánk, hogy miközben ők a társadalmi ranglétrán nem mozdultak el, ez a lakásosztály lefelé mozdult alattuk és őket is elkezdte lejjebb húzni. Ennek nem utolsó sorban az az oka, hogy az ide tartozó lakások fenntartása – főleg más lakásosztálybeli, ugyanilyen paraméterű lakásokhoz képest – fajlagosan drágább. Gondolunk főleg a rezsire, illetve az egyre szükségesebbé váló felújításokra. Természetesen annyiban az alacsonyabb státusú rétegek is részesültek a „nemzeti ajándékból”, hogy az esetek többségében igen kedvező áron megvehették lakásaikat. Azonban még ez az igen kedvező ár és az alacsony és kedvező kamatozású hitel törlesztése is túl nagy terhet jelentett az alacsony és nem ritkán még a közepes jövedelmű családoknak is. Ezt az anyagi terhet tovább növelte a lakótelepi lakások – főleg a távfűtés miatti – igen magas fenntartási költsége. Mindez a rendszerváltozás után a korábban kedvezményezett rétegeket – önhibájukon kívül – igen kedvezőtlen helyzetbe hozta. Az állam egyrészt szinte teljesen megszüntette az infrastrukturális alapú szubvenciók rendszerét – a távhőszolgáltatás állami szubvenciótartalmának folyamatos csökkenése oda vezetett, hogy a távfűtéses lakótelepi lakások fenntartása fajlagosan a legdrágábbá vált –, másrészt a lakások privatizációjával megszűnt az igen alacsony lakbér. A lakások megvásárlóit a hitel törlesztése és a gyakran igen magas közösköltség fizetése sújtotta, azokat pedig, akik nem voltak képesek – vagy nem akarták – megvenni lakásaikat, a magasabb lakbér terheli.

A fenti tényezők miatt a veszélyeztetett lakótelepek esetében a szociális problémák megjelenését követően egy önmagát gerjesztő folyamat jöhet – és részben már jött is – létre. A lakótelep olyan szociális csapdává válhat, ahonnan nincs menekülés. A folyamatosan növekvő infláció és csökkenő életszínvonal mellett a lakás megvételével vállalt anyagi áldozat akkora részt jelent a család „költségvetési mérlegén”, amelyet az esetek többségében csak a közüzemi díjak kiegyenlítésének „halogatásával” lehet megoldani. Nem véletlen, hogy a lakótelepi díjhátralékos családok száma egyre nő⁹. Ebben a lakáskonstrukciós formában ugyanis nem jöhetnek számításba, azok az eljárások – a fogyasztás csökkentése, más típusú fűtés, világítás alkalmazása – amelyek más esetben úgymond kitolhatják a díjhátralékos válás időpontját. Ennek okát pedig leginkább a központi fűtés magyarországi konstrukciójában kell keresni. Ennél a technikai megoldásnál ugyanis a fogyasztás mérésére és szabályozására most még nincs olcsó lehetőség, így megtakarítást egyedül a háztartás áramfogyasztásának radikális korlátozásával lehet elérni. A közüzemi kiadásokban azonban nem annyira az áramszámla, mint inkább a melegvíz szolgáltatás, illetve a központi fűtés költségeinek kiegyenlítése jelent nagyobb terhet. A szolgáltatásért ugyanis nem a fogyasztás alapján, hanem a lakás légköbmétere szerint megállapított díj függvényében kell fizetni

⁹ Országos szinten jelenleg 200–250 ezer olyan család van, amely nem tudja a lakáshitel részleteit, illetve a közüzemi díjakat fizetni. Egy részük ellen már jogerős bírói ítélet is született. (2002. októberében a „Panelházak jövője – sok kérdőjellel” című konferencián elhangzott adat).



(a melegvíz előállításának költségét és a fűtéshez kapcsolódó készenléti díjat természetesen a fűtési időnyen kívül is fizetni kell). Természetesen technikailag, kisebb átalakításokkal, lehetségessé válna a szolgáltatás lakásonkénti mérése és az ennek megfelelő számlázás is, ám ehhez több százezer forintos költséggel egyéni mérőórát és hőfokszabályozó rendszert kellene beépíteni. Erre eddig még csak kevesen vállalkoztak, így a többség kénytelen az átalánydíjat fizetni. A rendszer hátránya viszont rövidtávú „előnyt” is hordozott magában, hiszen aki díjhátralékosná vált, az sem maradt szolgáltatás nélkül, mivel a távfűtést nem lehetett egyetlen lakásban kikapcsolni. A megélhetési nehézségekkel küzdő háztartások tehát – ha kényszerű okból is – legkönnyebben annak a szolgáltatásnak a számláit nem fizetik ki, amelyet nem lehet megszüntetni¹⁰. A díjhátralékosokkal szembeni fellépés az utóbbi időben egyre „drasztikusabb” formákat kezd ölteni, s egy jól működő szociális háló nélkül a probléma kezelhetlenné fog válni. A jelentős mértékben felhalmozódott tartozások mellett az adós, ha akarna sem tudna már kitörni ebből a helyzetből, még azzal sem, ha lakását értékesítené. Hiszen egy olcsóbb lakótelepi lakás esetében az eladásból befolyt összegből a hitelek és tartozások után nem maradna annyi, amennyiből egy másik lakást tudna vásárolni. A családok nagy része ragaszkodik az összkomforthoz és nem szívesen költözne el a maradék pénzen megvehető sokkal kisebb komfort nélküli lakásba. Ez viszont a slumosodás mélyülését hozhatja magával.

1997-ben a folyamatokat vizsgálva még azt gondoltuk, hogy az első változatnak kisebb esélye van és lehetséges, hogy ez az elszegényedési folyamat nem jut el a fent vázolt következményekig. Az alacsony státusú családok még idejében megpróbálnak túladni lakásukon akkor amikor még az eladási árból az adósságok törlesztése után is tudnak lakást vásárolni. A lakáspiaci árak ismeretében ez a lakás valahol Budapestnek egy sokkal alacsonyabb státusú helyén, vagy a fővárostól távolabb lehetne. Ez a folyamat a mostaninál magasabb státusú családok beköltözését eredményezné, hiszen csak számukra lenne lehetséges a magas fenntartási költségekkel rendelkező lakás megvásárlása. Ez hosszú távon a lakótelepek felértékelődéséhez vezethetne addig, amíg a lakáspiacon nagy tömegű és kedvezőbb helyzetű lakás nem jelenne meg.

A 21. évezred elején a két scenárió közül hosszabb távon inkább az első megvalósulása látszik valószínűbbnek. Míg az alsóközép osztályhoz tartozók egy része mobilabb volt, és képes volt lakását még a megfelelő időben értékesíteni és másik lakásba költözni, addig a legelesettebbek erre nem voltak képesek. A kisebb mértékű – néhány százezer forintos – tartozást felhalmozók esetében a lakás eladása tehát járható út lett volna. (A jövedelemhez viszonyítva ez a tartozás nagy mértékű, viszont egy átlagos lakótelepi lakás árának „csak” 1–5%-át teszi ki.) „Racionálisan” gondolkozva a lakás eladásával a hátralék kifizethető lenne és a család egy másik, kisebb rezsiű, de még azo-

¹⁰ Ezt a problémát néhány vidéki városban a szolgáltató úgy próbálta meg áthidalni, hogy egy egész lakótömb fűtését kikapcsolta, így akarván rákényszeríteni a nemfizetőket a számlák kiegyenlítésére.



nos lakásosztályhoz tartozó lakásba költözhetne, hiszen 10%-os lakásár különbség esetén még könnyű azonos lakásosztályhoz tartozó lakást találni. Sajnos azonban – különösen az alacsonyabb státusú csoportok esetében – a középosztályi logika szerint természetesen tűnő racionális megfontolások nem merülnek fel, és tanácsként sem kerülnek megfontolásra (CSANÁDI G.–CSIZMADY A. 2002).

Úgy tűnik tehát, hogy az alacsony státusú lakótelepek helyzetének megmegevedését tovább fokozza az ott élők mozdulni képtelensége, illetve az, hogy a lakótelep társadalmi státusa illetve annak változása meghatározólag hat ingatlanpiaci árára és ezen keresztül a be- és kiköltözők összetétele (EGEDY T. 1998).

A nyugat-európai lakótelepek esetében természetesen az 1990-es évek nem játszottak olyan szerepet, mint Kelet-Európában. Azok a problémák viszont, amelyek nálunk napjainkban jelentkeznek, nyugaton már egy-másfél évtizeddel ezelőtt felszínre kerültek. Az 1970-es években a nyugat-berlini lakáspiaci mozgásoknak köszönhetően a túlkínálat mutatkozott a lakótelepi lakásokban. Ez előmozdította azt a folyamatot, amelynek során az első kiutaláskor a fokozottan hátrányos helyzetű csoportok a szokottnál is nagyobb arányban jutottak lakáshoz a lakótelepeken, s – mint a német szociológiai vizsgálatok is jelezték – a beilleszkedési problémákon túl hosszabb távú negatív hatással is járt. Az első kiutalás során „rossz hírűvé” vált lakótelepek státusát a későbbiekben a népesség cserélődése sem tudta megváltoztatni és ez tartósan rossz lakáspiaci helyzetben tartotta az adott lakótelepet, amit csak később a felújítás oldott fel.

Az 1980-as évek elején jelentős lakáspiaci mozgások indultak meg, amelyeket több tényező is indukált. Az egyik ilyen jelentős tényező a belső városrészek rehabilitációjának felgyorsulása volt, a másik pedig a magánlakáspiac megélénkülése. Ennek köszönhetően a lakáspiacon tömegesen jelentek meg a magas forgalmi értékű magánérős építkezés során készült lakások és állami támogatással rehabilitált lakások. A nagyobb választék pedig azt jelentette, hogy – a lakáshiányos időszakkal ellentétben – a lakások lakáspiaci helyzetét most már kizárólag a lakbér és a lakás értéke között fennálló egyensúly határozta meg.

Ez az egyensúly viszont a lakótelepek esetében – az 1970-es évek jelentős lakbéremelkedése miatt – felborult. A lakótelepi lakberek a lakások „használati értékéhez” képest túl magasra nőttek, így a lakótelepi lakások keresettsége fokozatosan csökkent. A szociális bérlakások (és nem szociális bérlakások) bérlőinek felső, még jobb jövedelmi helyzetben lévő része kedvezőbb konstrukciójú lakást tudott bérelni magának, amelynek következtében néhány lakótelepről megindult ezen rétegek elvándorlása. Az elvándorlást még az is felerősítette, hogy bevezették a jövedelemfüggő lakbért: a magasabb jövedelműek számára drágult a lakás, míg az alacsony jövedelműek továbbra is lakbértámogatást kaptak. Tulajdonképpen ezek a folyamatok vezettek oda, hogy néhány lakótelep esetében tartósan üresen álló lakások jelentek meg, amelyek a lakótelep slumosodásának veszélyét hordozták magukban. Annyi mindenesetre a kutatásokból bizonyos, hogy néhány lakótelep esetében jelentősen megnövekedett az alacsony jövedelmű, lakbértámogatásban, szociális segélyben részesülő háztartá-



sok, illetve az olyan háztartások aránya, amelyek a lakótelepi lakást lakáshelyzetük átmeneti megoldására kívánták felhasználni.

Az 1980-as évek vége újabb változás hozott a lakáspiaci mozgásokban. Egyrészt csökkent a lakásépítkezések száma, másrészt nőtt a vidékről, illetve külföldről városba költözők száma. A kereslet növekedésére válaszul a magántulajdonú bérlakások lakbére jelentősen emelkedett, aminek következtében az alacsonyabb státusú háztartások egyre nehezebben találtak maguknak lakást. Ismét felerősödött tehát az érdeklődés a szociális bérlakások iránt, amit csak tovább fokozott az, hogy az állam a szociális bérlakások esetében lakbércsökkentő intézkedéseket is bevezetett. Ne feledjük, hogy nyugaton a lakótelepi lakások jelentős hányada szociális bérlakás.

A lakáspiaci változások az 1980-as évek végén tehát úgy alakultak, hogy ismét kedvezőbbé tették a lakótelepi lakások helyzetét. Az 1990-es évek elején azonban ismét jelentősen változott a helyzet és újra kedvezőtlenebb tendenciák kerültek felszínre. Berlin egyesülésével ugyanis a – főleg problémás – lakótelepi lakások aránya megnövekedett. Egy városban egyesült a szocialista és a kapitalista típusú lakásgazdálkodás által létrehozott lakótelepi problémacsoport, amely újabb és igen érdekes helyzetet teremtett.

A lakótelepek rehabilitációjának társadalmi és gazdasági kérdései

A lakásprivatizáció hatása

A fizikai környezet, az ideológiai háttér és a kialakuló társadalmi státus összehasonlítása egyaránt jelzi, hogy a különbségek sokkal jelentősebbek annál, mint hogy a nyugat-európai rehabilitációs gyakorlatot változatlanul, vagy esetleges kisebb módosítások után fel lehetne használni. A lakótelepen élők összetétele annyira különbözik egymástól, hogy a felújítás társadalmi problémák kezelésére kidolgozott gyakorlata legfeljebb csak néhány – a nyugatihoz hasonló státusú és népesség összetételű – lakótelep esetében lenne alkalmazható. Azonban ezt az alkalmazhatóságot még ezekben az esetekben is megkérdőjelezi a tulajdonviszony szerinti összetétel. Míg a nyugat-német lakótelepek lakásai ugyanis egy-egy kézben összpontosulnak (állami, önkormányzati vagy egy-egy olyan magán tulajdonos kezében, aki több házat is birtokol), addig a hazai lakótelepek tulajdonviszonyait teljesen megváltoztatták és szétaprózták a privatizációs folyamatok. A fővárosi paneles lakásállomány a rendszerváltozáskor 46–54%-os arányban oszlott magántulajdonú és állami tulajdonú lakásokra. A rendszerváltás környékén meginduló privatizáció – ahogyan a főváros többi részén, úgy – a paneles lakótelepeken is minimálisra (10% körülire) csökkentette az önkormányzati bérlakások arányát. A bérlők a lakások piaci értékének töredékéért (15–30%) vehették meg az általuk bérelt lakásokat. A vételárnak csak egy kis részét kellett egy összegben kifizetni, a fennmaradó részt pedig hosszú távú és igen kedvező kamatozású hitellel lehetett törleszteni. Első látásra úgy tűnhet tehát, hogy



a bérlakások lakói „nemzeti ajándékot” kaptak azzal, hogy ilyen feltételek mellett jutottak saját tulajdonú lakáshoz. Az elmúlt években azonban mindenki számára világossá vált, hogy a privatizáció nem ajándékosztás volt, hanem a lakásállomány többé-kevésbé elhanyagolt részének az állam fennhatósága alól magánszemélyek fennhatósága alá történő átcsoportosítása. Ezzel az állam látszólag megszabadult a megoldhatatlannak tűnő felújítási munkálatok terhétől. A vásárlók viszont olyan lakásokhoz jutottak, amelyek felújítása meghaladja anyagi erejüket. Az előzetes számítások szerint a panelházak teljes körű felújításakor az egy lakásra jutó költség olyan magas, amely megfelel egy kisebb alapterületű, alacsony komfortfokozatú lakás vételárának. Egy ilyen anyagi áldozat vállalására az új tulajdonosok jelentős része még kedvező kamatozású hitelek segítségével sem lenne képes. Ráadásul egyelőre még nem is állnak rendelkezésre ilyen kedvező felújítási hitelek, illetve a felújításra jelenleg felvehető hitelek feltételei nehezen teljesíthetők.

A karbantartáshoz szükséges anyagi fedezet megteremtésére mégis van egy járható út. A társasházak úgynevezett felújítási alapot képezhetnek, mellyel az évek során a munkálatokhoz, vagy legalábbis az ahhoz szükséges pénz megpályázásához „jogot” nyernek. Az alap képzés mértékét azonban törvényileg nem szabályozták, illetve nem tették kötelezővé, így a legtöbb társasház esetében az így összegyűlt pénzeszközök igen szűkösek. A közös költségből befolyt pénz jelentős része, vagy teljes hányada az üzemeltetésre megy el, hiszen a lakótelepi házak – különösen a középmagas épületek – üzemeltetése a hagyományos és kisebb épületekhez képest viszonylag sokba kerül¹¹.

Az épületek fenntartását, állagmegóvását és korszerűsítését az anyagi korlátok mellett bizonyos esetekben tovább nehezítik a még mindig létező vegyes tulajdoni formák is. A lakótelepi lakások bizonyos része – a legrosszabb lakótelepeken lévő, legrosszabb lakások – még mindig Önkormányzati tulajdonban vannak. Az esetek egy részében egy házban belül egyaránt megtalálhatók az önkormányzati és magántulajdonú lakások, ami a korszerűsítési munkák megszervezését és elvégzését is nehezíti. A problémát tovább súlyosbítja, hogy a paneles lakótelepi lakásoknak éppen az a része volt tanácsai bérlakás, amelynek felújítására a közeljövőben mindenképpen sort kellene keríteni.

Az elmúlt néhány évben a lakótelepi lakások szinte 100%-ban magántulajdonba kerültek. Így a rehabilitációt nem lehet központilag elrendelve és irányítva, központi forrásokból finanszírozva végrehajtani. Egy ház esetében nem egy, hanem – legrosszabb esetben – 200–300 olyan tulajdonossal van dolgunk, aki eltérő anyagi lehetőségekkel és eltérő igényekkel, elképzelésekkel rendelkezik. Eddigi elemzésünk egyre erősebben megerősíti azt a feltevést, miszerint a hazai rehabilitációhoz – az itthoni adottságokhoz és körülményekhez jobban illeszkedő – egyéni tervet kell kidolgozni, amelynek megalkotásánál érdemes a nyugati rehabilitáció sikeres elemeit beépíteni.

¹¹ Jelentős költségnövelő tényezőt jelent az, hogy a lépcsőházak és sok esetben a konyhák csak mesterségesen világíthatók meg, illetve szellőztethetők. A szellőzőventillátorok és liftek karbantartása szintén jelentős költségnövelő tényező.



A lakótelepi rekonstrukció eddigi formái, lehetőségei és buktatói

Jóllehet különösen az 1970-es években épült paneles lakótelepek esetében a fizikai problémák egyre „láthatóbbakká” válnak, a fővárosban még nem végeztek teljes, egész épületre kiterjedő felújítási munkálatokat. Tudunk néhány olyan tanulmányról, amelyek a lakótelepek felújításának lehetőségére a III. és IV. kerületben készültek, de ezek nyomán eddig még jelentősebb munkálatok nem indultak meg. A vidéki városok között is csak két-három olyan van (pl. Szeged), ahol önkormányzati segítséggel átfogó felújítást végeztek.

A rehabilitáció nehéz beindulásának legsúlyosabb okát a gazdasági erőforrások hiányában látjuk. A lakók nem tudják felvállalni ezt a terhet, az önkormányzatoknak pedig nincsen megfelelő anyagi erejük hitelek folyósítására. Létezik ugyan külső, külföldi segítség, azonban a gyakorlatban eddig ez sem mutatkozott életképesnek. Ennek legjobb példája az a 3 milliárd forintos német hitel, amelyet 1996-ban panellakások felújítására lehetett volna felvenni. Az Ipari és Kereskedelmi Minisztérium akkori felmérése szerint, az épület korát és állapotát figyelembe véve a teljes körű felújításához lakásonként 200–800 ezer forintra lett volna szükség. (Ezt az összeget azonban a családok nagy része még kölcsönökkel sem tudta volna megfizetni, hiszen ekkor az alkalmazásban állók nettó átlagkeresete 30 ezer Ft körül mozgott.) Ez azt jelenti, hogy a kb. 780 ezer magyarországi panellakásból talán 5 ezret lehetett volna felújítani, ez a hitel tehát csak néhány ház problémáját oldotta volna meg.

Ugyanakkor a felújítás anyagi lehetőségei miatt úgy tűnik, hogy a régebben épült és ezen belül alacsonyabb státusú lakótelepek, illetve a lakótelep alacsonyabb státusú házai – éppen emiatt a felújítási kényszer miatt – hátrányosabb helyzetbe kerülnek. A lakónépesség összetétele miatt valószínűleg a magasabb státusú lakótelepek, és a magasabb státusú házak kerülhetnének felújításra, hiszen a hitel felvételére eddig csak akkor volt lehetőség, ha a ház minden lakója kérte és minden lakó hitelképes is volt. Ez azonban azt a veszélyes folyamatot indíthatja el, hogy a házak állapotának romlása magával hozza a lakótelepek közötti és a lakótelepeken belül a házak közötti különbségek felerősödését. Ennek nyomán a rosszabb fizikai környezetű területről a magasabb társadalmi státusú családok folyamatosan elköltözhetnek, helyüket pedig alacsonyabb státusú családok vehetik át. Ők viszont alacsony jövedelmi szintjük folyományaként még kevesebbet tudnának lakásuk felújítására költeni, ami tovább fokozhatja a leromlás ütemét. Ez a folyamat – ha kisebb léptékben is – már jól látható például a Havanna és a Békásmegyeri lakótelep egyes házaiban. Ahhoz viszont, hogy a fenti folyamat ne gyorsuljon fel és a lakótelepek státusukat, ha más nem lehgalább megtartsák, mindenképpen szükség lenne a lakótelepek „célirányos”, társadalmilag is megtervezett felújítására és megfelelő támogatási formák, hitelkonstrukciók kidolgozására.

A nyugat-európai lakótelepek esetében már többé-kevésbé jól működő rekonstrukciós gyakorlattal találkozunk. A berlini lakótelepek problémáiról számos építészeti és szociológiai tanulmány készült. Mivel tanulmányunknak nem célja a teljes



problémakör és a megoldás módozatainak elemzése, ezért csak néhány főbb problémát szeretnénk megjeleníteni egy másik ország problémakezelő gyakorlatából.

A különböző tanulmányok a lakótelepi problémakör kialakulásának általában a két fő ok-csoportját különböztetik meg:

– Fizikai problémák: A házak technikai állapotának rohamos romlása, amelynek előrehaladtához nagyban hozzájárult az is, hogy a rendelkezésre álló összegeket általában a belső városrészek felújítására fordították.

– Társadalmi problémák: A szociális problémákkal küzdő, csökkenő vagy stagnáló jövedelmű csoportok arányának növekedése, ami a díjhátralékosság megjelenését hozta magával. A folyamat a lakónépesség összetételének megváltozásához vezetett: a lakótelepek nagy részéről a magasabb jövedelmű családok jobb helyen lévő területekre (pl. családiházas környék) költöztek. Fokozódott a társadalmi és etnikai szegregáció is.

(Ha egy pillanatra kitekintünk a magyarországi és ezen belül a budapesti viszonyokra, akkor azt kell mondanunk, hogy a fenti problémák kisebb-nagyobb mértékben megtalálhatók lakótelepeink esetében.)

A nyugati szakirodalom azonban nem csak a hátrányokat, hanem igen gyakran az előnyöket is kiemeli:

- A házak – más városrészekhez képest – viszonylag jó technikai állapota.
- Jó infrastruktúrával rendelkező épületek.
- A nagy szabad területek, amelyek – akár a lakók közreműködésével – otthonosabbá tehetik a lakótelepeket.
- A lakótelepen belüli csekély forgalom, jó parkolási lehetőségek.
- A város szélén fekvő lakótelepeknél a „vidék” közelsége.
- Jól felszerelt, összkomfortos lakások, az itt lakók magas elégedettségi szintje saját lakásukkal.
- A lakások – éppen az építészeti technikából fakadóan – könnyen átalakíthatók az egyes használói csoportok igényeinek megfelelően.
- A személyi tulajdonú lakások alacsony aránya miatt a bérlakások rendszerével a kiutalás szabályozásán keresztül a lakónépesség összetétele szabályozhatóvá válik.

A berlini építészek egy jelentős csoportja úgy gondolja, hogy éppen ezekből a pozitív vonásokból fakadóan az 1960–1970-es években épült lakótelepek további fejlődése nem vezet szükségszerűen a szociális problémák felerősödéséhez és az alacsonyabb jövedelmű rétegek szegregálódásához. Mindenképpen el kell kerülni a lakótelep bontásokat, mivel azok, ahogyan azt az 1980-as években Angliában és Hollandiában már láthattuk, nem vezettek igazi eredményre. Ezt nem csak a módszer drasztikussága miatt nem lehet végrehajtani, hanem azért sem, mert Németországban a lakótelepi területek a lakosság széles rétegeinek lakásigényét elégítik ki.¹² Jóllehet a

¹² Az 1980-as évek végén Nyugat-Németország 25 legnagyobb lakótelep 303 000 lakásából 89% bérlakás volt. A bérlakások 31%-a 1, illetve 2 szobás, 54%-a pedig 3 vagy 4 szobás volt.



házak jellemzői – magasság, építészeti technika – nem egyeznek meg éppen a lakosság által elképzelt optimális lakókörnyezettel, több felmérés is azt bizonyítja, hogy az általános közvélekedéssel szemben az itt lakók jelentős hányada elégedett lakáshelyzetével. Mindezek miatt a lakótelepekkel kapcsolatban felmerült negatív és pozitív vonások úgy egyenlítik ki egymást, hogy belőlük sem arra nem lehet következtetni, hogy a több emeletes épületeket le kell bontani, sem arra, hogy az elégedettség szintje miatt a meglévő problémák „helyileg” megoldhatók és nincs szükség átfogó program kidolgozására.

A problémák sokrétősége miatt többféle eljárást dolgoztak ki a lakótelepi kérdés megoldására, amelyeket a kiépítés, átépítés, leépítés, lebontás, feljavítás címszavak jellemeznek a legjobban. Berlinben már született néhány olyan megoldás, amely biztos pozitív eredménnyel kecsegtet. Ezeknek a módzatoknak az „ideáltípusait” a következőképpen írják le (GIBBINS O. 1988):

1. Null megoldás – lassú leromlás

Ebben az esetben a problémák elmélyülését a tulajdonosok által végletekig elhanyagolt karbantartás és elodázott felújítás okozza. Az építészeti és az emberi tényező elhanyagolása nem lassú leromláshoz vezet, hanem felgyorsítja az állagromlást, a szociális eróziót és a még rendelkezésre álló népgazdasági tőkét is megsemmisíti.

2. Minimális megoldás – csak állagmegóvás

Az előzetes költségszámítások szerint egy lakótelep felújítása a tulajdonosnak olyan anyagi terhet jelentene, amely meghozatalára nem képesek, ezért megoldásként a folyamatos állagmegóvás jöhet szóba. Az aktuálisan szükséges építési hibák kijavítása azonban még nem járul hozzá a szociális és gazdasági téren fellépő problémák megoldásához, sőt inkább jelenti egy átfogó felújítás és az ehhez kapcsolódó beruházás időbeli kitolását. A már problémákkal küzdő lakótelepek szétesésének, további romlásának folyamatát ez a megoldás csak lassítja.

3. Átépítés, hozzáigazítás, kiépítés – a lakótelepek átfogó modernizálása és továbbfejlesztése

Az építészeti, városfejlesztési, szociális és lakáspolitikai átfogó intézkedések sikeresnek ígérkeznek. Ugyanakkor nem zárják ki az épületekben sürgősen elvégzendő javításokat és egyes épületek emeletszámának csökkentését vagy lebontását, ha kevésbé drasztikus megoldásmódok már nem jelentenek segítséget.

A lépcsőzetesen integrált felújítási koncepció időt enged a lakótelep városépítészeti integrációjához kapcsolódó intézkedések elvégzésére is (pl. funkciókeverés), és lehetővé teszi a látens szociális- strukturális értelemben vett hibák teljes kifejlődésének elkerülését.

Az átfogó modernizálás vázlatpontjai:

- A bérlő-bérbeadó viszony megváltoztatása.
- A lakónépesség struktúrájának egyensúlyba állítása.



- A lakáskínálatnak a várható igényekhez való átalakítása.
- Építészeti intézkedések, munkálatok.
- A lakóterület, a szabad területek kihasználtságának fokozása.
- Városépítészeti integráció, funkciókeverés, szerves kapcsolat a városi infrastruktúra hálózattal.

4. Az emeletek számának csökkentése és épületek lebontása

A több emeletes épületek esetében számot kell vetni azzal, hogy bizonyos esetekben a javítás már nem jelent megfelelő megoldást, ezért előtérbe kerülhet néhány emelet lebontása. Ebben az esetben nem teljesen megoldottak még a technikai problémák és a lakástulajdonos is hátrányt szenved a megszűnő lakások lakbérjövödelmének kiesése miatt. Ez a stratégia még nem ítéltető meg pontosan, mivel kevés az európai példa: Németországban eddig a Dorsten-Wuffeln-i META-Stadt az egyetlen sikeres projekt.

A lakosság célzott kérdőíves felmérése arra enged következtetni, hogy az erősen stigmatizált épületek lebontása, akár szimbolikus értelemben is, hozzájárulhat az átfogó felújítás sikeréhez. A lebontás nem csak a lakóházak esetében jelenthet szobajövő megoldást. Az üres parkolóházak és a lakók által nem használt bevásárlóközpontok esetében az átalakítás kiesése miatt csak a lebontás marad, ami egyben hozzájárul a terület dimenziójának megváltoztatásához is.

Az eddigi elemzésből úgy tűnhetett, hogy a nyugat-európai lakótelepek fizikai és társadalmi jellemzőit tekintve sokkal „egyszerűbbek”, ezért a rehabilitáció is sokkal egyszerűbben megvalósítható. A fenti leírás jól szemléltette, hogy egy viszonylag egyszerűen leírható probléma megoldásához is többféle „taktika” kidolgozása szükséges. Ezért természetes, hogy a magyarországi, sokkal bonyolultabb helyzet esetében még körültekintőbben kell eljárni.

A lakótelep-rehabilitációs terv kidolgozásának tényezői

A rehabilitáció során nem szabad figyelmen kívül hagyni a lakótelepek heterogenitását. Nem lehet olyan univerzális stratégiákat kidolgozni, amelyek az ország összes lakótelepe esetében sikerrel alkalmazhatóak. Szem előtt kell tartani egyrészt a lakótelepek státusát meghatározó tényezőket, másrészt pedig a helyi jellegzetességeket. Az előbbi – a lakótelepek státusa – többé-kevésbé jól meghatározható és ennek megfelelően általános stratégiai elvek is jól kidolgozhatóak. Az utóbbi – a helyi jellegzetességek – meghatározása és figyelembe vétele már nehezebb, és körültekintőbb, központilag kevésbé irányítható beavatkozást igényel.

A lakótelepek státusát meghatározó tényezők három nagy csoportba oszthatók:

1. városszerkezeti hely, építészeti jelleg, fizikai tényezők,
2. a népesség társadalmi összetétele,
3. a lakótelep ingatlanpiacon elfoglalt helye.



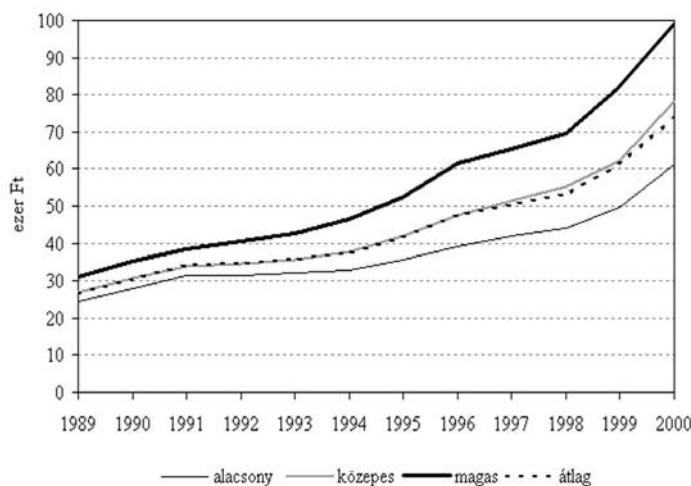
Mindhárom tényező szoros kapcsolatban áll egymással. A lakótelepeket e tényezők szerint sorba rendezve viszonylag erős rangkorrelációt tapasztalhatunk, de a három tényezőnek önállóan is lényeges szerepe van akkor, amikor például az eltérő lakótelepi státus által előidézett problémák megjelenéséről (és pl. a megfelelő felújítási stratégiáról) gondolkozunk¹³. A dimenziók közötti kapcsolatot jól illusztrálja a lakótelepek ingatlanpiaci helyzetének és társadalmi státusának összefüggése¹⁴.

A szocialista lakáspolitikai eredményeként kialakult társadalmi státus és a rendszerváltás privatizációs hullámmal szerzett előnyök, illetve hátrányok a lakáspiacon manifesztálódtak. A lakótelepek első „betelepítések” kialakult társadalmi státusában a rendszerváltás még nem okozott hirtelen, vagy jelentős változást, a rendszerváltás óta eltelt időben pedig minden lakótelep csak kisebb-nagyobb mértékű árváltozáson ment keresztül. Az alacsony és magas társadalmi státusú lakótelepek csoportja között a négyzetméterár különbség a rendszerváltáskor még viszonylag kicsi volt, 2000-re azonban már jelentős mértékűre növekedett. Ennek okát az ingatlanárak változásának ütemében kell keresnünk (*1. ábra*).

Az alacsony státusú csoport esetében az elmúlt tíz év áremelkedése a kiinduló, 1989-es árakat kevesebb, mint kétszeresére, a közepes státusú csoport esetében kétszeresére, a magas státusú csoport esetében pedig több mint kétszeresére emelte. Az emelkedés üteme azonban a különböző években nem volt egyforma mértékű. 1989–1991 között az árkülönbség mértéke alig változott. A magasabb társadalmi státusú lakótelepek lakásárának növekedésével még lépést tudott tartani az alacsony társadalmi státusú lakótelepeken megfigyelhető érték, tehát ezek a lakótelepek ebben

¹³ Budapest egyik tradicionálisan legelegánsabb villaövezetének határán, a természeti környezet tekintetében is igen hasonló helyen található a fővárosi lakótelepek egyik legmagasabb és egyik legalacsonyabb státusú példája. A hasonló városszerkezeti helyen megtalálható eltérő társadalmi státus oka a szocialista várostervezés jellegzetességeiben található. Az egyik lakótelepet a nagycsaládosok és szanáltak számára építették az 1970-es években és a telekpiaci szempontok ekkor még egyáltalán nem számítottak. A másik lakótelep – több mint egy évtizeddel később – hangsúlyozottan magas státusúaknak épült. Ekkor a kedvező ökológiai pozíció – ha kimondatlanul is – már lényeges szempont volt, a lakótelepi lakások elosztásánál pedig a magas státusúakat előnyben részesítő adminisztratív szempontok keveredtek össze a szocialista lakáspiac „üzleti” szempontjaival.

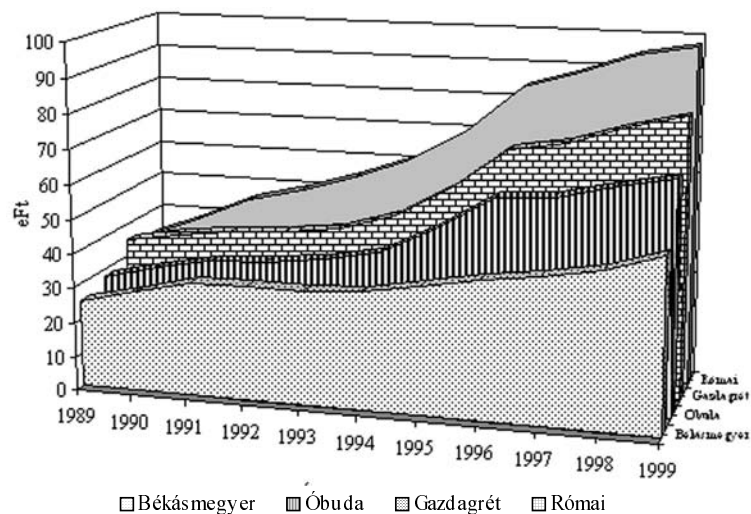
¹⁴ A lakótelepek ingatlanpiacon betöltött helyzetének változását a társadalmi státus függvényében vizsgáltuk. Ehhez összesen 11 státusjelző dimenzió használtunk fel és segítségükkel a lakótelepeket három csoportba soroltuk. A csoportosítás alapján azonban úgy tűnik, hogy a csoportok létrehozásánál a legfontosabb szerepet a vezető és értelmiségi, illetve a betanított- és segédmunkás arány játszotta. Így a csoportok létrehozásánál meghúzott határokat ezekkel jellemeztük. A magas társadalmi státusú csoporthoz az a tíz lakótelep tartozik, ahol a vezető és értelmiségi arány 21–35% közötti, illetve a betanított- és segédmunkás arány 8–15% között van. A közepes társadalmi státusú csoporthoz az a tíz lakótelep került, amely esetében a vezető és értelmiségi arány 14–20% között mozog, illetve a betanított- és segédmunkás arány 16–20% között van. Az alacsony társadalmi státusú lakótelepi csoporthoz pedig azok a lakótelepek kerültek, amelyek esetében a vezető és értelmiségi arány nem éri el a 14%-ot, illetve a betanított- és segédmunkás arány 20% felett van.



1. ábra Az áremelkedés tendenciája az átlagos m² ár alapján a vizsgált lakótelepek státuscsoportjaiban (1989–2000). Forrás: Saját számítások

az időszakban relatív státusukból nem vesztek. A következő három évben (1991–1994) a csoportok egymástól való távolodása megindult, de a különbségek növekedése még nem volt különösen gyors. Erre az időszakra elsősorban az a jellemző, hogy a lakótelepi lakások négyzetméterárai az alacsony társadalmi státusú lakótelepeken szinte egyáltalán nem növekedtek, miközben a közepes és a magas társadalmi státusú lakótelepeken számottevő növekedést tapasztalhattunk. A harmadik időszakban, az 1990-es évek közepétől kezdődően mind a három lakótelepi státuscsoportban tovább emelkedtek az árak. Az 1999-es évben – az ingatlanpiaci mozgásoknak megfelelően – a lakótelepi lakások árai is jelentősen megugrottak és az alacsony és magas státusú lakótelepek négyzetméter ára közötti olló tovább nyílt (2. ábra).

Mind a három státuscsoport belső rétegződését részletesen is megvizsgálva azt tapasztaltuk, hogy a csoport ingatlanpiaci státusát alapvetően meghatározza a társadalmi státus és ehhez képest minden más jellemző (pl. fizikai státus, városszerkezetben elfoglalt hely stb.) csak kismértékű módosító tényezőként hathat. Az ingatlanpiacon az esetek jelentős részében a kiinduló magas társadalmi státus fokozódó előnyt jelent. A lakótelepek nagy része az ott élő népesség társadalmi státusát jelző mutatónak megfelelően viselkedik, vagyis a magasabb társadalmi státusú lakótelepek csoportjának lakáspiaci helyzete nagyobb ütemben változik pozitív irányban, mint az alacsonyabb társadalmi státusú lakótelepeké. Ezt jelzi az is, hogy míg a társadalmi státus alapján létrehozott három csoport ingatlanpiaci státusa közötti különbség a rendszerváltáskor igen kicsi volt, ez a különbség az elmúlt tíz év alatt jelentősen nőtt. Adataink is azt bizonyították, hogy az utóbbi években a társadalmi státusbeli különbségek az ingatlanpiacon egyre erőteljesebben „válthatók át készpénzre”.



2. ábra Néhány lakótelep ingatlanpiaci árainak változása

Természetesen ez alól a tendencia alól minden státuscsoportban vannak kivételek, hiszen mindig találunk néhány olyan lakótelepet, amely nemcsak a csoport átlagától, hanem a többi lakótelep viselkedésétől is jelentősen eltér. Ezek az esetek a másodlagos tényezők szerepére utalnak. A magas társadalmi státusú csoportból például a Római úti lakótelep pozitív irányban tér el. Városszerkezeti elhelyezkedése igen kedvező, a Duna-parton egy villanegyed mellett, politikai döntés eredményeként „született”.¹⁵ Ezt tükrözi az is, hogy lakásainak majdnem a teljes lakásállomány magántulajdonúként épült és a bérlőkijelölési jogát államhatalmi szervek kapták meg. Magas társadalmi státusának kialakulását főleg a második ütemben, az 1980-as évek legvégén épült házak fizikai megjelenése és a lakásnagyság szerinti összetétel is elősegítette. A fizikai és társadalmi környezet tehát egyaránt kedvező jellemzőkkel rendelkezett. Van azonban olyan példa is, ahol a kedvezőtlen fizikai környezet kedvező társadalmi összetétellel találkozott és ezért a lakótelep ingatlanpiaci státusa alacsony. Az első kiutaláskor a lakások jelentős részét ugyan a magasabb társadalmi státusú csoportok kapták meg, a kedvezőtlen lakásösszetétel, és/vagy a kedvezőtlen városszerkezeti elhelyezkedés miatt azonban a népesség összetétele lassan átalakult. A fizikai környezet tehát visszahúzó erőként hatott és a társadalmi összetételből fakadó előny hosszabb távon megszűnt. Feltételezhető, hogy a fizikai környezet további romlásával párhuzamosan a társadalmi státus gyorsuló ütemben fog csökkenni.

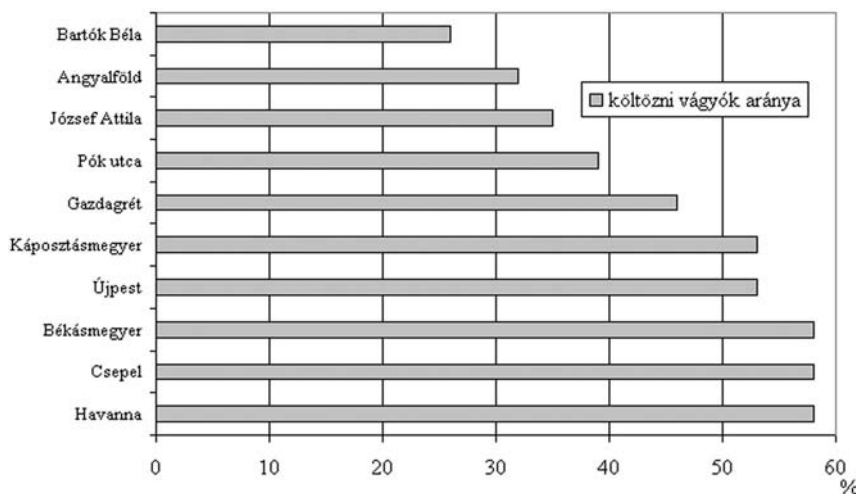
Ilyen irányú tendenciákat már korábbi vizsgálatainkban is megfigyeltünk. Az 1970-es években épült lakótelepek – akkor igen jónak tartott – lakásai például az

¹⁵ Az 1980-as évek első harmadában döntöttek úgy, hogy a korábban mocsaras területre nem villanegyedet, hanem lakótelepet építenek.

1990-es években már nem olyan kedveltek, s elvesztették összkomfortosságukból fakadó értéküket. A lakáspiacon ma már ugyanolyan magas komfortfokozatú, de sokkal jobb beosztású lakások is jelen vannak. A lakások mellett a státust jelentősen befolyásoló tényező lehet a lakótelep közvetlen környezete is. A magas társadalmi státusú bérházas, családházas környezet megemelheti a lakótelepek társadalmi státusát. Az alacsony társadalmi státusú, leromló környezet viszont jelentősen csökkenti a lakótelep státusát. Ez utóbbit jól példázza a VIII. kerületi Szigony utcai lakótelep.

A lakótelepek ingatlanpiaci helyzetét – mint láttuk – több tényező együttesen befolyásolja. A városszerkezeti elhelyezkedés mellett természetesen meghatározó tényező magának a lakótelepnek és az ott lévő lakásoknak a fizikai jellemzői, amelyeket azonban a társadalmi környezet sajátosságai felülbírálhatnak. Mivel a lakótelepek fizikai állapota folyamatosan romlik, ezért a felújítások elmaradása halmozódóan negatív hatással jár, s növekszik az ott élők „elköltözési” vágya.

A költözési hajlandóság a lakótelep státusával egyenes arányban változik, vagyis minél magasabb az általános státus, ez az arány annál alacsonyabb. Azonban még azokon a helyeken is, ahol mind a fizikai, mind a társadalmi környezet kedvező jellemzőkkel rendelkezik, a fővárosi átlagnál magasabb a költözési hajlandóság. A rosszabb fizikai, de jó társadalmi jellemzőkkel rendelkező helyeken már a népesség közel fele, a rossz fizikai és rossz társadalmi „környezetből” pedig majdnem 60%-a szeretne elköltözni. A ténylegesen elköltözők szinte minden esetben a magasabb státusú családok közé tartoznak. E jelenség hatása letragikusabban a slumosodó lakótelepeknél jelentkezik, hiszen itt a szegregáció tovább erősödik, a slumosodás még „láthatóbbá” válik, a bűnözés növekszik. Ezeknél a lakótelepeknél a fizikai környezet az egyetlen olyan jellemző, amelynek stabilizálásával, vagy esetleges javításával a helyzet befolyásolható lenne (3. ábra).



3. ábra Elköltözési szándék a lakók önbevallása szerint (1999)



Javaslat egy lehetséges rehabilitációs sémára

A fenti dimenziókat figyelembe véve a rehabilitációs program kidolgozásakor abból kell kiindulni, hogy a lakótelepek eltérő fizikai és társadalmi státussal rendelkeznek. Több kutatóval szemben azonban azt gondoljuk, hogy közöttük nem csak annyiban kell különbséget tenni, hogy az eltérő státusú lakótelepeken a rehabilitációt eltérő mértékben kell támogatni és eltérő támogatási és hitelezési konstrukciókat kell kidolgozni, hanem abban is, hogy az ott élő népességet a munkálatokba eltérő mértékben lehet és kell bevonni. A sikeres rehabilitációnak tehát a három alapvető lakótelepi státuscsoporthoz kellene illeszkednie, az alábbi tényezők figyelembe vételével:

1. Magas státusú lakótelep

A magas státusú lakótelepek esetében „halogatható” legtovább a felújítás. Ezek a lakótelepek mind fizikailag, mind társadalmi státusukat tekintve még viszonylag jó helyzetben vannak. Nem szabad azonban szem elől téveszteni, hogy az itt élő népesség – éppen státusából fakadóan – mobilabb, költözésre „hajlamos”, az új építésű lakóparkok és szuburbán lakóhelyek potenciális vásárlója. A rehabilitáció tehát itt sem halogatható túl sokáig, hiszen ezzel növelhető a terület népességmegtartó ereje. Ennek megfelelően ebben az esetben státusemelő, *presztízs-növelő* rehabilitációt kell tervezni és végrehajtani. A cél az, hogy olyan lakások és lakókörnyezet alakuljon ki, amely ennek a rétegnek piacközelibb megoldásokat nyújt, illetve a lakótelepi lakást továbbra is az ingatlanpiac felső harmadában tartja.

2. Közepes státusú lakótelep

A közepes státusú lakótelepek helyzete már igen sok kérdőjelet hordoz magában. Ezek azok a telepek, ahol a közepes státusú népesség szívesen keres magának lakást. Az itt élők és beköltözők között még mindig magas az elsőgenerációs értelmiségiek, illetve a vidékről fővárosba költözők aránya. Ezek a rétegek viszont – ahogyan Hegedűs József kutatásai is bizonyítják – csak átmeneti megoldásnak tekintik a lakótelepi lakást útban egy másik, jobb lakásosztály felé. Ezért itt a rehabilitációnak egy olyan *együttműködő* formáját kell megvalósítani, ahol a népesség és a lakóhely között szoros kötődést lehet kialakítani. Erre jó példát szolgáltatnak a Németországban felújított, hasonló státusú lakótelepek esetei. Az együttműködésre hajlamos, lakókörnyezete iránt érdeklődő csoportoknak már a tervezés folyamán aktív részvételt kell biztosítani, nem csak a házak külsejének megtervezése, hanem a belső udvarok tervezése és kialakítása során is.

3. Alacsony státusú lakótelep

Az alacsony státusú lakótelepek esetében a legkritikusabb a helyzet. Ezek azok a telepek, ahol a beavatkozás elmaradása a slumosodási folyamatok visszafordíthatatlanságát eredményezheti. Itt már elodázhatatlan a *komplex* és minél gyorsabb *vész-elhárítás*, amelyben nem csak állami támogatásra és kedvező hitelkonstrukciókra,



hanem a népesség aktív bevonására is szükség van. Aktív bevonás alatt nem csak a lakók elképzeléseinek figyelembe vételét, illetve az önként vállalt munkát értjük, mint az előző esetben. Az itt élő népesség jelentős része ugyanis munkanélküli, akiknek a felújítási munkálatok „legális” munkavállalási lehetőséget – és ezen keresztül stabil jövedelmet – jelenthetnének. Az így létesített munkahelyekhez pedig jelentős mértékű EU támogatás is igényelhető. A felújítás tehát nem csak a környezet megújítását, hanem az itt élő emberek megélhetési lehetőségeinek a javítását is jelentheti.

A probléma lényege, hogy a különböző státusú lakótelepek esetében különböző programokat kell kidolgozni, amelyek az egyedi lehetőségek figyelembe vételével rugalmasan alakíthatóak és amelyek nem csak az anyagi támogatási konstrukciójukat, hanem az ott élő lakók bevonását tekintve is differenciáltak. Míg a magas státusú lakótelepeken a lakókat kevésbé lehet bevonni, addig a közepes státusúakon a lakók sokkal jobban motiválhatók, az alacsony státusúakon pedig a munkába is bevonhatók új munkahelyek teremtésével. Ennek megvalósításához természetesen nem csak programot kell kidolgozni, hanem olyan programirodát is létre kellene hozni, amely – a nyugati példa alapján – hozzáértő személyzet segítségével tájékoztatja a lakosságot és tartja a kapcsolatot a lakókkal. A rehabilitációs akciótervet a lehető leggyorsabban ki kell dolgozni és egy mintaprojekten keresztül bemutatni, mert csak így maradhat a lakótelep elég vonzó a mobilabb rétegek számára is.

Ez a tanulmány nem tűzhette ki célul azt, hogy a lakótelepek felújítási tipológiáját részletesen bemutassa, csupán a tipológia kialakításának fontosabb dimenziót sorolta fel, illetve bemutatta, hogy ez a tipológia alkalmas arra, hogy a különböző stratégiák kidolgozásának háttéréül szolgáljon. E stratégiák lényeges dimenziói ugyan hasonlóak az egyes lakótelepi típusokban, de figyelembe veszik az eltérő pozíciókat és ezek összefüggéseit is. Ez a fajta tipizálás alkalmas lehet arra is, hogy a nyugati országokban kidolgozott stratégiákat társadalmi és technikai környezetüket figyelembe véve értékeljük és a strukturált magyar lakótelepi helyzethez adaptáljuk. A nyugaton sikeres lakótelep-rehabilitációs beavatkozások fő pozitívuma ugyanis éppen az volt, hogy a konkrét lakótelepi társadalmi helyzetet is figyelembe vették, míg a sikertelenségek legnagyobb részének oka a túlzottan általános, a helyzethez nehezen alkalmazkodni képes stratégia felülről történő kikényszerítése volt.

Összefoglalás

A tanulmány arra vállalkozott, hogy részletes képet adjon a budapesti és nyugat-berlini lakótelepek helyzetéről. Elsődleges célunk az volt, hogy bizonyítsuk, a külsőre hasonló lakótelepeket nem lehet egyformának tekinteni. A hasonló fizikai megjelenés, és műszaki tulajdonságok ellenére jelentős különbségeket találtunk a lakások célcsoportjai, a népesség társadalmi összetétele, a szegregáció előrehaladottsága és a lakások ingatlanpiaci helyzete között. Ezért erősen megkérdőjelezhető a sikeres rehabilitációs gyakorlat változtatások nélküli átvétele és egyszerű adaptációja, hiszen a

látszólagos hasonlóságok mögött lényegi különbségek húzódnak meg. A magyarországi (illetve budapesti) lakótelepek eltérnek a fizikailag hasonló nyugat-európaiaktól, ami más jellegű problémákat generál és más jellegű megoldási módokat követel. Ez természetesen nem azt jelenti, hogy a Nyugat-Európában követett megoldásokat ne kellene tanulmányozni, hanem azt, hogy azok kudarcai és sikerei csak a társadalmi-gazdasági kontextussal együttesen érthetők meg. Ebből következően a feladat természetesen bonyolultabb annál, mint ha egyszerű know-how átvételéről lenne szó, ugyanakkor a hasonló mechanizmusokon alapuló technikák felhasználására kedvezőbb lehetőség nyílik akkor, ha a lakótelepek társadalmi problémáit szélesebb összefüggésben próbáljuk meg értelmezni és értékelni.

IRODALOM

- BIRGHOFFER P.–HIKISCH L. (szerk.): 1994. A panelos lakóépületek felújítása. – Műszaki Könyvkiadó, Budapest.
- CSANÁDI G.–CSIZMADY A. 2002. Szuburbanizáció és várostervezés, – Kézirat.
- EGEDY T. 2000. Szegregáció és társadalmi kirekesztés a nagyvárosi lakótelepeken. – Földrajzi Közlemények, 124., 1–4., pp. 93–108.
- EGEDY T. 2001 A lakótelepek társadalmi környezetének átalakulása a rendszerváltozás után. – Földrajzi Értesítő 50., 1–4., pp. 271–283.
- GIBBINS, O. 1988. Großsiedlungen – Bestandspflege und Weiterentwicklung. – Verlag Callwey, München.
- KSH 1983. 1980. évi népszámlálás 35. kötet. A lakótelepek főbb adatai. – Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- KSH 1994. 1990. évi népszámlálás adatai. CD-rom. – Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- Mikrocenzus KSH 1996. 1998. A lakótelepi lakások és lakóik. – Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- SZELÉNYI I.–KONRÁD GY. 1969. Az új lakótelepek szociológiai problémái. – Akadémiai Kiadó, Budapest.

Műemlékvédelem és városfejlődés

ERŐ ZOLTÁN

Bevezetés

Műemlékvédelem és városfejlődés – már a cím is ellentmondást, antagonisztikus ellentétet takar – gondolhatnánk. A város fejlődése öntörvényű, ősidők óta létező, erős, spontán folyamat, míg a műemlékvédelem jórészt a 19. sz. szülötte. Intézményrendszere – Európaszerte és Magyarországon is – csak a 20. sz. második felében kapcsolódik össze a városfejlődést meghatározó folyamatokkal. Ahhoz, hogy a konfliktusokkal terhes, de pozitív eredményekben is gazdag folyamatot pontosabban elemezhesünk és megérthessük, esetleg jövőbeli stratégiáinkra vonatkozó javaslatokat tehessünk, elkerülhetetlen az előzmények és a gyökerek áttekintése. Ennek során elsősorban budapesti példákra hivatkozunk, de érdemes példákat hozni az európai városfejlődés jelenségeiből, vagy a magyar vidéki városok történetéből is.

A város kontinuos fejlődése

Az európai városfejlődésnek talán egyik legjellemzőbb, kulturális értelemben legértékesebb vonása a történeti kontinuitás. A városok római eredetét, középkori fejlődését még akkor is olvasni lehet a város köveiben, amikor azok már nagyvárossá, világvárossá alakultak. Ezek a nyomok meghatározóak a városi kultúra szempontjából. Alapvetően arra intenek, hogy az épített város generációváltásokat, társadalmi folyamatokat, népességcseréket, sőt történelmi korszakokat átívelő módon képviseli az állandóságot. Mint a nagyapánk fejszéje, amelynek százszor cserélték a nyelét és százszor a fokát, de soha nem egyszerre – így az máig a nagyapánk fejszéje maradt.

Történeti városaink minden tudatos műemlékvédelem nélkül, egyszerű tehetetlenségük folytán is alapjaikban őrizték meg eredetük nyomait. Ennek felismerése, olvasása ma egyértelmű intellektuális örömet okoz az értő számára, s egyúttal táptalajt ad egyfajta kreatív kontextuális továbbkötő folyamatnak. Jegyezzük meg azonban rögtön, hogy a várost mérhetetlenül sok olyan erő alakítja, amelyet ezek az elvont gondolatok csak nagyon sok áttételen keresztül befolyásolnak.

A város állandóságát a nagy tehetetlenségű elemek biztosítják, amelyek mindenekelőtt az alábbiak lehetnek:



– *Természeti adottságok* – A vízrajz, domborzat és széljárás általában meghatározó tényezők, amelyek a városok sokféle alrendszerét befolyásolják. Mégis, egyáltalán nem ritka, hogy a spontán városfejlődés, vagy a tudatos város-szabályozás túllép ezeken az adottságokon. Gondoljunk csak a meredek domboldalakra felfutó négyzet-rácsos utcahálókra San Franciscóban, vagy Európa némely városában. Nem ritka, hogy egy-egy vízfolyás is eltűnik, áthelyeződik az idők során.

– *Történeti utak* – A városok létrejöttét meghatározó országutak a város fejlődése, növekedése során többnyire a belső városi úthálózat részévé válnak. A nyomvonalak évszázadokon keresztül, minden utólagos szabályozás, pontosítás ellenére is meghatározóak. Tudjuk, hogy a Szentendrei út, a Váci út és ennek távoli folytatásában a Fehérvári út mind a római kori kitűzés eredményeként vannak ma is egyértelmű geometrikus rendszerben.

– *Erődítmények, városfalak* – Az épített erődítmények meghatározó szerepe nem igényel túlzott magyarázatot, hiszen épp szerepükből fakadóan hosszabb távra, tartósabb szerkezetekkel készültek, mint a város egyéb építményei. Így környezetük – a célszerűség szempontjait követve – hozzájuk idomult. Szerepüket elveszítve viszont nem ritkán nyomtalanul eltűntek. Miközben a pesti Kiskörút házsora mögött a városfal fizikai mivoltában is megmaradt, addig közismert, hogy a bécsi városfal védműveit a 19. sz. elején elbontották. A cél az volt, hogy a középkori belváros terjeszkedni tudjon, s helyet kapjanak a kor nagy területigényű intézményei. Említhetjük a budai várpalota körítőfalait is, amelyek a II. világháború előtt a várkertek terepalakulataiban és kerti építményeiben rejtőztek.

– *Telekosztás, utcahálózat, utcanevek* – A történeti városmagok telekosztása ugyancsak nagy tehetetlenségű elemnek számít, hiszen a telkenkénti építkezés révén folyamatosan konzerválódott maga a történeti telek, s csak lassú módosulásokra került sor. Ennek révén természetesen az utcahálózat is többé-kevésbé állandósult, sőt az utcanevek (Fő utca, Úri utca, Szerb utca, Állomás utca, Wall Street) ugyancsak a város történeti lenyomatainak számítanak. A történeti telekosztást a 19. sz. második felétől kezdve egyfelől a város-szabályozás módosította – többnyire a keskeny utcák szélesítésének, vagy hausmann-i boulevardok megnyitásának szándékával –, másfelől a spontán fejlődés is a telkek összevonásával vagy éppen felparcellálásával járt.

– *Tanúépületek* – A meghatározó épületek – elsősorban a templomok, vagy a nagy középületek – még a legdinamikusabb városátalakulások, átalakítások idején is stabilan helyükön maradnak. A 19–20. sz. fordulóján, a pesti városmag teljes átépülése idején a belvárosi templom és a Ferences templom körül csupán egy-egy ház maradt a helyén – de ma ezek köré pontosan fel lehet szerkeszteni a középkori pesti városmagot.

– *Nagy infrastruktúra elemek* – A 20. sz. városalakítása számára a 19. sz. nagy infrastruktúrái már ugyanúgy meghatározóvá váltak, mint korábban a történeti utak. Egy-egy vasútvonal – akár felhagyott állapotában is –, vagy egy főgyűjtőcsatorna csak nagy áldozat árán törölhető ki örökre a város térképéről. Gondolhatunk a



Vizafogó park területére, vagy a fedett budai Ördögárok, ahogyan sajátos módon meghatározza egyes épületek kialakítását.

A nem-kontinuus városfejlődés

Az olyan események és folyamatok, amelyek hatóereje sokkal nagyobb és koncentráltabb az adott város mindennapi életében jelen lévő városfejlesztő erőknél, a városok nem-kontinuus fejlődését kényszeríthetik ki. Az ilyen események döntő mértékben megváltoztathatják a városszerkezetet, átrendezhetik annak fejlődési pólusait, szélsőséges esetben a város teljes újjáépülésével is járhatnak. E hatások lehetnek akaratlanok, véletlenszerűek, de sok esetben tudatosak is:

– *Természeti katasztrófák* – A földrengések, árvizek és tűzvészek nemritkán egy város teljes lerombolását okozzák, s az újjáépülő város adott esetben teljes mértékben elszakadhat az elődjétől. Miközben az 1838-as nagy árvizet Pest városában – a súlyos károk ellenére – nem követte szerkezetváltás és teljes átépülés, addig Csepel falva nyomtalanul eltűnt, s az új település más helyen, más formában jött létre.

– *Háborúk* – A háborúkban porig rombolt települések a béke beálltával nemcsak eredeti formájukban épülhetnek újjá, hanem a tragédia által lehetőséget kapnak a teljes újjáépülésre, modernizációra. Magyarországon meglepő módon minden pusztító háború ellenére sem jellemző ez a teljes újjáépülés, még a török megszállás is inkább a városok kontinuus fejlődésével járt és nem az előzmények teljes felszámolásával. Európában az I. világháború egy-egy belga város esetében (Ypres, Leuven), a II. világháború után jóval szélesebb körben hozott magával olyan pusztítást, amikor az újjáépítés a városi szövet teljes újjáalakításával mehetett végbe. Gondolhatunk a német városokra, de Rotterdamra, Coventryre és Varsóra is. Budapest ostroma minden szörnyűsége ellenére sem rombolta porig a várost, legalábbis egy-egy épülettömb kivételével nem adott ürügyet városszerkezeti átalakításokra. Ennek nyilvánvaló oka az is, hogy az újjáépítés korlátozott erőforrásai nem tettek lehetővé nagyléptékű rekonstrukciókat – amelyek nagyravágyó tervei papíron azért megszülettek. Sajátos módon a II. világháború a műemlékvédelem számára hozott lényegi áttörést: a háborús helyreállítások kapcsán kezdődhetett meg a budavári középkori palota és az erődítményrendszer feltárása, illetve ekkor kerültek elő a polgár város épületeinek rejtett középkori részletei is.

– *Városfejlesztés, városrekonstrukció* – A városszerkezet alapvető megváltoztatásával járhatnak azok a tudatos beavatkozások, amelyek a modernizáció érdekében az erőforrásokat egy-egy városnegyed gyökeres átstrukturálására koncentrálnak. Közismert példái ennek a hatalmi központok barokk városátépítései, gondoljunk például az hausmann-i Párizsi boulevard rendszerre. Ennek szinte minden európai történelmi városban megtaláljuk olyan példáit, mint a budapesti Andrassy út, a Nagykörút vagy a Kossuth Lajos utca. A boulevard a középkori városszövetet a 19. sz. során a közlekedés és a közművek számára nyitott, de új fejlődési pólust is jelentő tengelyekkel



szabdálja fel, amelyek sokszor új hálózatot is alkotva átveszik a korábbi fő szerkezeti elemek szerepét (ld. Király u. – Andrássy út szerepváltása). Kevésbé ismert, hogy Brüsszel történeti városmagját legdurvábban nem valamelyik háború, hanem az 1930-as évek vasútfejlesztési programja hasította fel. A modernizációs típusú városátépítések Európa legtöbb városában – társadalmi rendszertől függetlenül – a II. világháborút követően váltak általánossá. Talán éppen e folyamat kiteljesedése váltotta ki azt az ellenhatást, amely a műemlékvédelem érdeklődését a város egészére kiterjesztette.

Pusztulás és újjáépítés

A műemlékvédelem gondolata jól tapinthatóan a II. világháború után jelent meg az európai várostervezés gondolkodásvilágában, de ez a gondolkodás csak évtizedekkel később, a modernista városrekonstrukciók hegemoniájára adott reakcióként vált uralkodóvá. Látni kell, hogy a műemlékvédelem értékrendje is alapvetően megváltozott ugyanabban az időszakban. Így tehát két, egymást kiegészítő folyamatról van szó: egyfelől a történeti városok háborús és modern városrekonstrukciós átépítésének eredménye váltott ki vágyakozást a korábbi „emberi léptékű város” iránt, másfelől a már intézményesen jelenlévő műemlékvédelem tágította érdeklődését a város, vagy a fiatalabb épületek irányába. Ezt a folyamatot az 1970-es évek és az 1980-as évek fordulóján megerősítette a poszt-modern szemlélet megjelenése és a civil mozgalmak erősödése.

A fentieket külföldi és hazai példák egész sorával illusztrálhatjuk. A példák közismertek, mégsem érdektelen őket egymás mellé állítani. Az épületállomány bontása, cseréje az ingatlanfejlesztés és a városépítés természetes folyamatában az 1960-as, 1970-es évek során még meglehetősen nagy szabadsággal zajlott, hiszen ekkor a nyugat-európai városok fejlődése, fejlesztő ereje kellően nagy volt ahhoz, hogy a korábbi struktúrákat habozás nélkül átlépje. Általános városformáló erőnek nevezhető a motorizációhoz kapcsolódó közlekedési fejlesztések sora, de ugyancsak általános az irodaszektor burjánzó fejlődése, ami – ha az óvárosokat el is kerülte – a városmagokat körülvéve gyűrűk teljes átépülését hozta magával. A londoni City, a brüsszeli „nagy-körút” körzete, a német és svájci városok, Milánó ekkor vetkőzte le 19. sz.-i arculatát és öltözött fel egy fáradt, „ingatlanfejlesztői modern” stílusba.

Értékek és értékrendek még nem akadályozták meg, hogy maga az eredeti tulajdonos bontsa el egy harmadrangú modern magasház kedvéért Horta brüsszeli Maison du Peuple épületét. A párizsi Pompidou központ esetében az elbontott városi tömbök minőségét tekintve az értékteremtés oldalára billenhet a mérleg – Piano és Rogers alkotása valószínűleg fontosabb az építészettörténet szempontjából, mint azok a lakóházak, amelyeknek a helyére került.

Ugyanakkor a Les Halles 1850-es évekből származó Baltard-féle korai acél-szerkezetű csarnokainak teljes bontása és a helyén az ún. Forum des Halles együttes felépítése már kevésbé igazolható, holott az épületek funkcióinak elvesztését követően, az 1960-as években fel sem merült a piac megőrzése, más funkciójú hasz-



nosítása. Igaz egy csarnokot védetté nyilvánítottak, s elbontása után Párizs külvárosában újra felállítottak.

Pesten a századforduló óta általános folyamat, hogy két-két telek összevonásával a korábbi, klasszicista épületeket nagyméretű, öt-hat szintes bérházak váltják fel (pl. Fehérhájó u., Kecskeméti u.). Mivel eközben az utcák szélessége nem változik, szűk, feszített légtérarányú közterek alakulnak ki. Az utolsó barokk városi palotákat Pesten a tulajdonos bérházépítés szándékával bontatta le (pl. a Károlyi László palotát 1912-ben az Irányi utcában). Szemléletváltást jelent viszont, hogy az 1930-as évek végén a Galamb utca megnyitásakor a Péterffy palota első traktusát a tulajdonosnak már kötelezően meg kellett őrizni – annak sem építési vonala, sem szintje nem igazodott az aktuális városépítési követelményekhez. Ma Pesten ez az épületrészlet a barokk civil építészet egyetlen emléke. Az 1930–40-es évek építkezései nyomán más helyeken is megfigyelhető, ahogy egyes telkek, vagy teleksorok kibontásával megjelenik a zártudvaros struktúrában a keretes beépítés. Ez a világvárosias átépülés azonban rendkívül heterogén módon megy végbe: ha a lehetőségek nem adóttak, egy-egy korábbi ház az újak közé beékelődve megmarad.

Nem merültek fel műemlékvédelmi szempontok a Madách-házak építése idején sem. Tudjuk, hogy a helyükről elbontott hatalmas Orczy-ház a mai Budapest unikális épületegyüttese, kiemelten védett műemléke lenne. A Tabán felszámolása a Közmunkatanács egyik legjelentősebb és talán legszerencsésebb lépése volt, hiszen ma egy tabáni rehabilitációs terv megvalósítása szinte lehetetlen lenne. Igaz, sokan felemlégetik, hogy milyen érdekes lehetne egy Szentendre hangulatú „rác-város” Budapest közepén. Ritkábban emlegetik, pedig hasonló városrész tűnt el ugyanebben az időben a Viziváros átépítése során: a Csalogány utca, a Horvát utca és a Fazekas utca projektje az 1940-es években indult meg, de még ma sem fejeződött be.

A lakóterületek terjeszkedése során felmérhetetlen számban tűntek el az ipari építészet nivós emlékei az Újlipótvárosban, vagy a Duna-partokon, ahol a gőzmalom helyén az 1940-es években épültek nivós lakások. Ilyeneket találunk a Szilágyi Dezső téren, a Szépvölgyi útnál és a Zsil utcában. Az egykori gazdag malomipar emlékét csak a Gizella és a Concordia malmok őrzik a Soroksári úton, s a gabonakikötő különleges Elevátor-háza is elpusztult a II. világháború során.

A jelentős pusztulásra, az épületek és együttesek eltűnésére, városrészek átalakulására válaszként megjelent a teljes újjáépítés, a rekonstrukció iránti igény. A porig rombolt városokban a háborús újjáépítés egyes kiemelt épületegyüttesek esetében a rekonstrukció gyakorlattá vált. A varsói piactér vagy Gdansk belvárosának újjáépítése, „történelem-hamisítása” az 1950–1960-as évek során már tényként befolyásolta a műemlékvédelem teoretikus vitáit, s ezek ismeretében a legszigorúbb felfogás is kivételekre adott lehetőséget.

Magyarországon ehhez hasonlóan ment végbe a budapesti hidak újjáépítése, de mégsem került sor jelentősebb elméleti vitákra (az Erzsébet-híd koncepcióváltása nem műemléki okokra vezethető vissza), s hídjainkat teljes rekonstrukciójuk dacára is legfontosabb műemlékeink közé soroljuk.



A föld színével egyenlővé tett varsói királyi palota felépítésére, eredeti enteriőrjeinek gondos helyreállítására 1971 és 1984 között került sor. Éppen a lengyel példákra hivatkozva zajlik napjainkban rekonstrukciós jellegű háborús helyreállítás Drezdában. A Frauenkirche romjai több, mint 40 évig mementóként álltak egy gyökereken átépített környezetben, s hogy a romok helyett ma épületet látunk, az a német újraegyesítés egyik szimbolikus emlékművének is tekinthető (1. kép). Nem áll meg azonban a rekonstrukció a templom helyreállításával: már zajlanak az ásatások a környező területen a valamikori házak maradványainak feltárására. A program keretében alig 30 éves épülettömbök bontására, a világháború előtti épülettömbök pontos újjáépítésére, s új, történeti hangulatú együttesek felépítésére kerül sor. A varsóiak, a drezdaiak nem voltak hajlandók tudomásul venni, hogy épített örökségükről csak múlt időben beszélhessenek.

A modern építészet, a modern városépítés, a történeti városok átépítése már az 1960-as évek végén ellenérzéseket váltott ki. Aldo Rossi könyve – „A város építészete – és Venturi könyve – „Az építészet komplexitása és ellentmondása” – egy-



1. kép A drezdai Frauenkirche helyreállítása



aránt 1966-ban jelent meg. Már ekkor erős kritikával illették a jelentés nélküli építészetet, s azt a racionalista városépítési gyakorlatot, amely szakít a hagyományos városi formákkal, az utcák és terek rendjével. A modern építészetet elutasító poszt-modern gondolat egyre több helyen jelent meg populáris formában is, s az elégedetlenség már 1972-ben alig húszéves lakótelepi épületek bontásához vezetett St. Louis-ban. Európában is megjelent a civil tiltakozás – részben az 1968-as diákmozgalmakhoz is köthetően –, ami a városépítés új útjainak kimunkálását sürgette. A poszt-modern építészeti sajátos módon mégsem a történeti városrészekbe illeszkedően, hanem inkább zöldmezős beruházások során talált módot nagyobb, összefüggő együttesek kialakítására. Az „alkalmazkodás” követelménye viszont új építészeti magatartást tett kívánatossá, s a kontextuális megközelítés általános elvárássá vált.

Látványos példa minderre a londoni Paternoster negyed, ahol különös módon zajlott a történeti jegyeket mutató építészeti térnyerése. A Szent Pál székesegyház szomszédságában lévő terület London bombázásakor elpusztult. Helyén 1959-ben modern együttes épült fel, amelyet azonban a közvélemény nem fogadott el, s a hely üzleti szempontból is igen hamar elveszítette vonzerejét. Ez végül az épületek bontásához, új beépítés kialakításához vezetett (2000–2004). Az együttes új beépítési módja és karaktere heves viták közepette alakult ki. A történeti építészeti formák iránt elkötelezett Károly herceg határozott véleménye is közrejátszott abban, hogy az adott fejlesztés egyfajta poszt-modern stílusban valósult meg.

A műemléki gondolat a városépítésben Magyarországon

A műemlékvédelem városi együttesekre kiterjedő beavatkozásai sajátos módon a II. világháború pusztításainak nyomán indulhattak meg Magyarországon. A helyreállítás időszaka átütő sikereket hozott a magyarországi középkori emlékek feltárásában és bemutatásában, ami már az 1960-as évekre sajátos iskola kialakulását eredményezte. Az újjáépítés során hangsúlyos szerepet kapott a városkép általános alakítása is, így lehetőség adódott a városépítész szakemberek által megfogalmazott korrekciókra. Minderre – tegyük hozzá rögtön – a társadalmi rendszer átalakítása, a központi hatalom erőszakos megjelenése, a tulajdon feletti rendelkezés centralizálása teremtette meg a lehetőséget.

A városléptékű műemlékvédelem a budai vár helyreállítása kapcsán született tapasztalatokra épült. Kívánatossá vált az együttes egészének, s nemcsak egyes elemeinek védelme. Az 1950-es évek során széles körű vizsgálat indult, amelynek eredményeképpen 1957-re 75 település „Városképi és Műemléki Vizsgálata” készült el. E munka ekkor, ebben a nagyságrendben európai szinten is egyedülállónak mondható. A munka eredményeképpen 1966-tól új védelmi kategória jelent meg a műemlékvédelem jogi eszköztárában. A Műemléki Jelentőségű Terület minősítést az ország legértékesebb történeti városközpontjaiban ezekben az években 14 terület kapta meg (Buda, Sopron, Esztergom két területen, Győr, Kőszeg, Pápa, Pécs, Sárospatak, Szé-



keszfehérvár, Szombathely, Vác, Veszprém, Eger). A műemléki területeken ezt követően kialakult egy sajátos, többféle léptékű tervet tartalmazó tervezési folyamat, amely azonban nem illeszkedett bele az általános tervhierarchiába. Ez egyaránt számos előnnyel és hátránnyal járt. Az 1970-es évek során sok történeti városmag területére készültek el a műemléki városrendezési tervek, ami mindenképpen a szemlélet általános elterjedését jelzi (SEDLMAYRNÉ J. 1984).

A városrendezési tervek készítése mellett legalább ennyire fontos annak a gyakorlatnak a terjedése, amelyik a városmagok épületeinek egyenkénti gondos műemléki helyreállításán alapult. Az épülethelyreállítások a megelőző épületkutatások és régészeti feltárások leletei révén olyan eredményeket hoztak elő, amelyek mozaikszerűen egymást kiegészítve a várostörténet egészének újraértelmezését, gazdagabb leírását szolgálták. E munkában a muzeológus-kutató, a levéltáros, az építész és a kivitelező csapatmunkája hozta létre azokat a műemléki helyreállításokat, amelyek sokszor több egymásra rakódó rétegben didaktikusan illusztrálták a történelemről megszerzett tudást. Ez a módszer a későbbiekben egyfajta magyar iskolaként vált ismertté.

Ez a megközelítés a budai Várnegyedben a háborús pusztítások helyreállítása során jutott érvényre először. A budavári palota és a várkertek területén folyó ásatások megmutatták, hogy a barokk palota és a historizáló kertek alatt megtalálhatók a középkori várpalota és az erődítményrendszer maradványai, ami a magyar építészettörténet egyik jelenetős fehér foltjának feltérképezéséhez adott új ismereteket. A feltárások alapján kerülhetett sor az erődítmény rekonstrukciójára (Gerevich László és Gerő László 1949-től), a palota egyes részleteinek helyreállítására és kiegészítésére. A kerti teraszból ágyúrondelta, a svájci lakból kaputorony, a kilátóból bástyatorony épült ki. A rekonstrukció újraértelmezte és újraformálta a vár városképi megjelenését, korábban soha nem látott együttest hozva létre (KOLLÁNYI B. 2000). A palota legkorábbi részleteinek és a várkerteknek az igényes helyreállítása 1966-ra készült el. A különböző korú struktúrák mesteri összefonása, kontrasztos modern elemekkel való kiegészítése méltán említhető Carlo Scarpa ugyanekkor készülő veronai munkájával egy szinten. Hozzátehetjük, hogy ugyanez a gesztus harminc évvel később is megjelenik a párizsi Louvre donjonjának bemutatása kapcsán. (A munka másik, jóval sajnálatosabb aspektusa a barokk-neobarokk palota szinte minden történeti értékű elemének szándékos eltüntetése, jellegtelen modernizálása.)

Miközben a polgárváros lakóházain korábban csak egy-egy középkori részlet árulkodott azok középkori eredetéről, a háborús károk megmutatták, hogy a törökkort követő barokk-copf újjáépítés szinte minden épület esetében a középkori maradványok megtartásával ment végbe. Ezek módszeres feltárásának, bemutatásának köszönhető a polgárváros mai építészettörténeti gazdagsága. Az Úri utcában az ülőfülkék bemutatása vagy a Tárnok utcában a konzolsorok kibontása a barokk homlokzatok alól csak kiragadott példa lehet a számos műemléki helyreállítás közül. A középkori részletek megőrzésére, keretbe foglalására az új építkezések esetén is sor került. A várnegyed modern épületeinek sorát (többek között Farkasdy Zoltán, Jánossy György házait) az 1960-as évek modern építészetének legkiválóbb alkotásai közé so-



rolhatjuk, amelyek a történeti együttesbe illesztés, a kontinuus építés máig érvényes, hiteles és megkerülhetetlen példái.

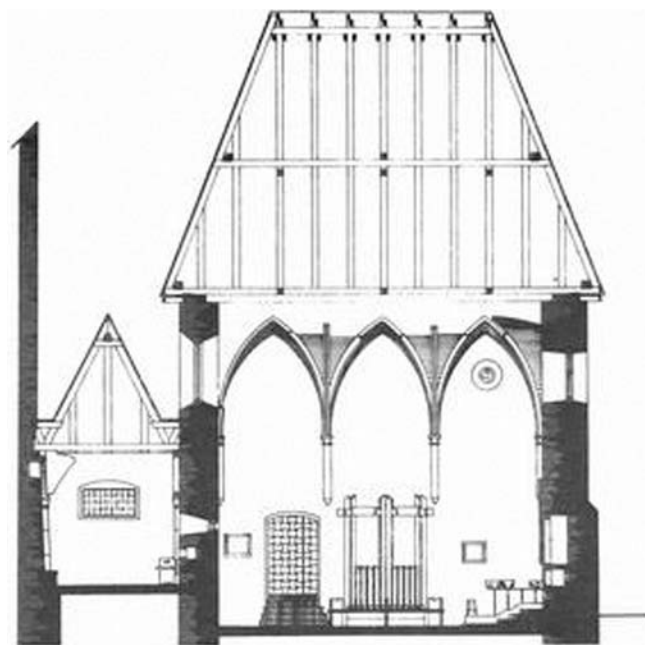
Az ismeretek mozaikszerű összeillesztéséből formálódó új várostörténeti tudás legfontosabb példája Sopron lehet. Az egymásra rétegződő római kori, középkori és barokk város minden egyes tanú-kövének feltárása újabb és újabb megvilágításba helyezte az addigi ismereteket – és ismét csak erősítette a kontinuus fejlődés erejéről alkotott képet. A soproni Belváros és ezen belül a Fötér önmagában olyan gyűjteménye e több-rétegű világnak és a több-rétegűség tudatos bemutatásának, ami a „magyar műemléki iskola” alapvető illusztrációja lehet. A Fabricius ház középkori pincéiben berendezett római kori kőtár, a Tábornok-ház vagy a Gambrinus-ház homlokzata, a Borostyánút feltárt szakasza, az Előkapu vagy a városfal más részeinek bemutatása a „kézzelfogható történelemkönyv” soha el nem évülő szerepét tölti be. A városfeltárás, a kézműves igényességű műemlékvédelem, az emlékekkel együtt lélegző csapatmunka egyik csúcsteljesítményének tekinthető a soproni Ó-zsinagóga kibontása a ráakódó lakóépület szorításából (DÁVID FERENC és SEDLMAYR JÁNOS, 1971–1976) (SEDLIMAYR J. 1984).

A barokk lakóépület megkutatásával, építési periodizációjának meghatározásával, a „felesleges részek lefejtésével” önállóvá válhatott a zsinagóga tere, ahol az eredeti részek gondos konzerválása mellett az egykori épületrészekre utaló új elemek alkalmazására (a Tiffany-üveggel kirakott körablak, a vasbeton boltozati mezők, a fából szerkesztett bima, a rituális fürdő bemutatása, stb.) kerülhetett sor. A soproni Ó-zsinagóga helyreállítása a magyar műemlékvédelem számára olyan magas követelményszintet jelentett, ami mind kultúrtörténeti, mind építészettörténeti szempontból, mind a kortárs építészet beavatkozását tekintve nehezen meghaladható munka lett (2. kép).

A fenti példákból is látható, hogy a korszak műemlék-helyreállításai sajátos módon kapcsolódtak a lakás-szektor egészéhez. Az épületek döntő része állami tulajdonban, az ingatlankezelő vállalatok kezelésében volt. A műemléki helyreállítások a lakásgazdálkodás követelményeit is figyelembe vették, ennek megfelelően többnyire a történeti lakóházak, polgárházak belső térrendszerének jelentős átalakítására került sor. A korszerűsítés, komfortosítás mellett a kevésbé értékes épületek esetében elsősorban a nagyméretű lakások megosztása adta az építési programot.

Az állami tulajdon ugyanakkor lehetőséget adott egyes épületek esetében a folyamat teljes megfordítására, a funkcióváltásra is. A különösen értékesnek tekintett épületek korábbi lakóterületeire valamely közösségi funkció (múzeum, vendéglátás, stb.) vagy irodai funkció kerülhetett, amely jobban alárendelhető volt a műemléki követelményeknek, s lehetővé tette az egykori polgárházak, kisebb paloták belső struktúrájának, részleteinek (pl. feltárt falfestményeinek) megőrzését. Ez általános megoldássá vált – amit magántulajdonú épületek esetében nyilván sokkal nehezebben lehetett volna elérni.

Látni kell azonban, hogy eközben a legértékesebb történeti városmagok sok esetben izolált szigetként maradtak meg a környező, kevésbé értékesnek ítélt, ezért gyökeresen átépített városi környezetben. Ez történt például Veszprémben és Székesfehérváron. Ebben kétségtelenül szerepet játszott az is, hogy az építészettörténeti érdeklődés kor szerinti értékrendje elsősorban a gótikus és a barokk, lassanként a klasszicista emléke-



2. kép A helyreállított soproni Ó-zsinagóga vázlata

ket, illetve a magas művészetet tekintette értéknek. A 19. sz. második felében és a 20. sz.-ban épült épületek védelme ekkor még szóba sem került, sőt sok esetben az épület-állomány pusztta jelenléte is heves ellenérzéseket váltott ki – tekintettel a felépítésük során végzett pusztításra. Idővel a klasszicizmus, a romantika és a koraeklektika átlagos épületei is elismerést kaptak, de a 19–20. sz. fordulója vagy a két világháború közötti, majd a II. világháborút követő időszak építészetének értékelése, a legértékesebb alkotások védelme sok tekintetben mindmáig várat magára.

Ahogy a védelemre érdemesnek ítélt épületek köre a keletkezés kora szerint is egyre bővült, úgy bővült a kör az épülettípusok szerint is. Ahogy a népi építészet alkotásainak védelméről csak az 1960-as évek óta beszélhetünk, úgy az ipari, közlekedési, mérnöki alkotások védelme iránti igény még később jelent meg. Ugyanígy később jelent meg az a felismerés is, hogy a történeti/középkori városmagon kívül eső városi szövet, mint fejlődő organizmus van annyira érdekes, mint egy-egy emlék. A pécsi városfal északi szakaszának kibontására az 1970-es évek végén, az 1980-as évek elején olyan koncepció keretében került sor, amely a városfal bemutatását a városszerkezeti terv részévé tette. Ennek megfelelően a városfalra tapadó porták elbontása árán az északi szakaszon széles közlekedési zóna és zöldsáv alakult ki – mintha a kiskörút szélesítése érdekében a pesti városfalról elbontanánk a későbbi ráépítéseket –, s a műemléki helyreállítás nevében a városfalról a 20. sz.-i kifalazásokkal minden későbbi kor lenyomatát eltüntették. Nem valószínű, hogy ez a koncepció ma elfogadható lenne.



Ugyanekkor, az 1980-as évek során a történeti városokban rendkívül fontos folyamat indult meg, az ún. tömbrehabilitáció. A tömbrehabilitáció annyiban jelentett többet az egyedi épületfelújítások soránál, hogy a tömbökön belül kisebb, de összefüggéseiben annál fontosabb szerkezeti módosításokat – összefüggő belső udvarokat, átjárókat, a korábbi struktúrán túlmutató új beépítéseket – is megvalósított. Miközben ez a módszer a budapesti városrehabilitáció alapeszköze lett volna, a fővárosban igen lassan és csak egy-egy területre koncentrálni kezdett a városmegújítás folyamata (pl. Erzsébetváros, Ferencváros). Eközben Egerben, Győrben, Pécsen a folyamat kiteljesedett és nagyobb összefüggő területeken is kiváló eredményeket ért el. Valószínűleg nem tévedünk nagyot amikor azt állítjuk, hogy a rendszerváltozás előtti időszakban a vidéki városok történeti magjának megújítása nagyban elősegítette azt, hogy ezek a későbbiekben is megtarthassák lakóterületi és kereskedelmi presztízsüket, s nem slumosodtak el olyan mértékben, mint egyes budapesti területek. Ezek a sikerek más városokat is inspiráltak (Szombathely, Kecskemét, Szeged, Székesfehérvár, Kaposvár) és még további számos történeti városmag megújítása jelzi annak a folyamatnak a kiteljesedését, amely a korábbi értékalapú fejlesztési szemléletre épülhetett.

E korszak kapcsán feltétlenül meg kell említeni a civil mozgalmak, nevezetesen a városszépítő vagy városvédő egyesületek kialakulását. A Ráday Mihály kezdeményezésére meginduló és rohamosan kiterjedő mozgalom olyan területekre hívta fel a figyelmet, amelyeket a hivatalos műemlékvédelem mindaddig figyelmen kívül hagyott. Az egyre szélesedő társadalmi támogatást élvező mozgalom a legfontosabb helyen, az alapoknál, vagyis az épített örökség megőrzése iránti társadalmi igény felkeltésénél ért el jelentős eredményt. Felhívta a figyelmet a magas művészetek köréből kimaradó elemek – az utcabútorok, a másodvonalú együttesek, a történeti hagulat – értékeire is. Biztosan állítható, hogy a városvédő mozgalom kiemelkedő szerepet játszott abban, hogy a rendszerváltozást követően a demokratikus jogalkotásban erős pozíciót szerzett a műemlékvédelem, a kulturális örökség védelme.

Az épített örökség védelme a rendszerváltozás után

Az 1989-es rendszerváltozás minden tekintetben megváltoztatta a műemlékvédelem politikai és gazdasági hátterét. A központosított hatalom korábbi támogatása, a helyreállítási folyamat alapját képező, az értékek azonosításától a feltáráson, a tervezésen és kivitelezésen át a fenntartásig működő „vertikum” megszűnt. Az újabb eszközök csak hosszú idő alatt alakulhattak ki, s ez a folyamat még ma sem ért véget. Létrejött az önkormányzati rendszer, megváltozott a területi tervezés rendszere, gyökeresen átalakultak a tulajdoni viszonyok és szétesett a finanszírozási háttér.

Az 1990-es évek első felében a magyar műemlékvédelem legfontosabb feladata az volt, hogy beilleszkedjék egy új társadalmi struktúrába. Ez alapvetően eltért attól, amiben a korábbi nagyszerű eredmények létrejöttek. Az átalakulás időszakát két fő folyamat határozta meg: a jogalkotás és a megváltozó tulajdoni rendszer. Míg az



előbbiben a hivatalos műemlékvédelem – úgy tűnik – folyamatosan offenzívában volt, a második folyamatban csak követő szerepet játszott.

A jogalkotás folyamatának fő motívuma a műemléki törvény létrehozása volt, emellett azonban jól érzékelhető volt az a törekvés, amely a jogszabályi környezet átalakulásának minden apró pontján igyekezett a műemlék-állomány számára kivételezett helyzetet és speciális előnyöket kiharcolni. A törvényalkotás során is kiemelt célként jelent meg, hogy a törvény elkülönüljön az általános építési törvénytől, így 1997-ben egymással párhuzamosan jelent meg az „épített környezet alakításáról és védelméről”, valamint a „műemlékvédelemről” szóló törvény. Ugyanez a határozott távolságtartás érvényesült a műemlékvédelem hatósági rendszerének kialakítása kapcsán is, amikor nagy erőfeszítések árán sikerült elkerülni a műemléki hatóság és az általános építésigazgatás egységesítését. Mindez a kormányzati rendszerben is jól érzékelhetővé vált 1998-ban, amikor az „építésügy” és a „műemlékügy” egyes érdekcsoportok sokéves törekvésének megfelelően végre elszakadt egymástól és külön minisztériumi ágazati környezetbe került. A folyamat újabb eredménye a műemléki törvény felülírása a „a kulturális örökség védelméről” szóló 2001. évi törvénnyel, amely a műemlékvédelmet a régészettel és a muzeológiával kapcsolja egybe. Kétségtelen, hogy az elkülönülés ilyen erős szándéka már szemléletével is megnehezítette az integrált műemlékvédelem gondolatának érvényesítését (DÁVID F.–SEDLIMAYR J.–HORLER M. 1996).

A műemlékállomány sorsát nagymértékben meghatározta a tulajdonosi kör jelentős változása. A vagyonrendezés folyamata egyaránt érintette az állami tulajdon jelentős részét, az ún. vállalati tulajdont és a korábbi egyházi tulajdont. Miközben a műemlékvédelem nevében sokan a jövőbeni tulajdonos feltételezett viselkedésétől féltették az állományt, sok esetben éppen a tulajdoni viszonyok változásának erősen lefékezett, számos korlát közé szorított folyamata okozta a legnagyobb bizonytalanságot. A városi lakóépületek általános esetben állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba, majd idővel a bérlelőkből alakuló társasházi közösség tulajdonába kerültek. A műemléképületeket az önkormányzatok nem privatizálhatták minden esetben, így azok hosszabb távon is közösségi tulajdonban maradnak. Idővel azonban nyilvánvalóvá vált, hogy az önkormányzati tulajdon nem feltétlenül biztosít gondosabb fenntartást, mint a magántulajdon. Mitöbb, azt is látni kellett, hogy az állami tulajdonban maradt lakóépületek sem élvezik a kiemelt finanszírozás vagy a különleges helyreállítási programok előnyeit. A jogszabályalkotásban és a vagyonátadás során érvényesített kivételes helyzet egyúttal azt is eredményezte, hogy a műemléképületek kikerültek az ingatlanpiac normális környezetéből és különleges megfontolásokat igénylő, kevésbé vonzó áruvá váltak. A fenti ellentmondásos helyzetet illusztrálja, hogy több helyen az önkormányzatok – miután a műemlékek kivételével legtöbb lakóépületüktől megváltak a lakásprivatizációs folyamat során – a szociális lakásellátással kapcsolatos feladataikhoz használják a műemlék épületeket. Sajátos módon tehát a legértékesebbnek tekintett épületekbe kerültek a legalacsonyabb státusú társadalmi csoportok.

A budavári lakások története ugyancsak egy ellentmondásos helyzetre világít rá. Miközben a vidéki történeti városokban a műemléki hatóság sok helyen hoz-



zárult a lakóépületek elidegenítéséhez, a budai vár területén erre mindmáig nem került sor. Politikai okokból ugyanakkor késleltették a lakberek emelését is, így az egyik legmagasabb státusú budapesti lakóterületen a bérlők csak töredékét viselik a fenntartási költségeknek, s a lakásállomány fenntartása az önkormányzat számára folyamatos veszteséget jelent (3. kép). A helyzet egyik feloldása lehetne az épületek privatizációja, ami a tulajdonossá váló bérlőkre terhelné az épületfenntartás költségeit. A folyamat megindításának a műemléki hatóság számára is megnyugtató előfeltételeit (a vári barlangok kérdésének rendezése, előzetes helyreállítási munkák stb.) az önkormányzat csak nagy erőfeszítések árán tudná biztosítani. A döntési helyzet azonban egy sokkal súlyosabb kérdésre irányítja rá a figyelmet: a lakóépület-állomány fenntartási és rendszeres felújítási költségeit – különösen a műemléki épületek esetében – a lakosság sem lakbér, sem közös költség, sem egyszeri felújítási költség formájában nem képes (vagy nem hajlandó) vállalni. Ilyen körülmények között viszont az épületállomány hosszú távú fenntarthatósága csak valamely közcélú támogatási rendszer mellett biztosítható.

Az önkormányzati környezetben az épített örökség védelmének rendszere két új eszközzel gyarapodott: a helyi védelemmel és a különféle támogatási rendszerekkel. A helyi védelem intézménye az önkormányzatok számára lehetővé teszi az épített örökség országosan nem védett egyedeinek vagy együtteseinek országos védelmét, ami leghatékonyabban akkor biztosítható, ha az épülettulajdonosok valamilyen támogatási rendszer előnyeit is élvezik. A helyi védelem és a támogatás intézményét az ország számos önkormányzata alkalmazza. Tekintettel arra, hogy az országos vé-



3. kép Lakóépületek a budai Várnegyedben



dettség alatt álló épületek támogatása mindmáig nem megnyugtatóan rendezett, a helyi védelem alatt álló épületek gyakran kedvezőbb helyzetben vannak. Több önkormányzat indított ún. társasházi támogatási programokat, amelyek az eltelt időszakban igen sikeresnek bizonyultak. A támogatások igénybevételeének lehetősége a társasházi közösségeket együttműködésre, projektek kidolgozására sarkallta, amelyeket azután többnyire sikerrel végrehajtottak. A budapesti Városrehabilitációs Keret támogatási rendszere – a kerületi programokkal együttműködő társfinanszírozási rendszerben – szemmel látható eredményt hozott a belső városrészek épületállományának megújulásában. Csak bízni lehet abban, hogy a Nemzeti Kulturális Alapprogramnak az országos védettség alatt álló épületek felújítását ösztönző támogatási rendszere idővel hasonló nagyságrendű forrásokkal hasonló sikereket érhet el.

A városvédő mozgalom – és más civil szervezetek – az 1990-es évek során sok tekintetben megerősödtek, erős pozíciót harcoltak ki maguknak és egyre aktívabban vettek részt a jogalkotásban és a döntéshozatali folyamatok hátterében. Kétségtelen, hogy jelenlétük fontos szerepet játszott akár a hivatalos műemlékvédelem érdeklődési körének szélesítésében, akár a városrehabilitációs programok alakításában. Látni kell azonban, hogy éppen a populáris megközelítés érvényre jutásához köthetően az elmúlt évtized során a valódi történeti értékek mellett a hamis történetieskedő magatartás is egyfajta nosztalgikus elvárássá vált, miközben a kortárs építészeti megközelítés sokszor erős elutasításban részesül. Úgy tűnik, az 1960-as évek még oly érzékeny megközelítése sem fogadtatható el ma mindenhol.

A hivatalos műemlékvédelem 2000-ben a „műemlékvédelem táguló körei” elnevezésű programjában hirdette meg azt a törekvését, hogy az építészeti örökség védelmét kiterjessze az újabb korok (a 20. sz. 1960-as éveivel bezáróan) és számos eddig nem kellően értékelt épülettípus (ipari és közlekedési épületek, a balatoni turisztikai fejlesztések épületei, lakótelepek) körére.

Az elmúlt két évtized során kétségkívül nagy előrelépést jelentett az, hogy elkészültek azok a monografikus, vagy korokat átfogó, alap kutatásnak tekinthető munkák, amelyek lehetővé tették az újabb korszakok értékelését és a kiemelkedő jelentőségű alkotások azonosítását. Nem látható azonban tisztán, hogy a jogszabályi védelem mellett milyen eszközök alkalmazására kerülhet sor az újabb emlékek körének hosszabb távú megőrzése érdekében. Nyilván szemléletváltásra is szükség van ahhoz, hogy a műemlékvédelem másfajta elvárásokat és követelményeket támasszon egy 1960-as évekbeli lakóház „konzerválásával” kapcsolatosan, mint egy barokk kúria esetében.

Napjainkra sajátos ellentmondás alakult ki: az országos műemlékvédelem támogatani kívánja a védett emlékek körét, azonban intézményrendszerével, felfogásával nem az épített örökség egészébe integrálódó, hanem éppen attól elkülönülő módon kívánja ezt megtenni. Az elkövetkező évek egyik legfontosabb feladata e kétféle folyamat valamilyen szinkronizálása. Továbbra sem lehet eltekinteni az integrált védelem követelményétől: az építészeti örökségnek, a történeti városmagoknak szerepet –mégpedig húzószerepet – kell kapniuk a városok mindennapi életében. Ennek során



fontos szerepet kaphatnak a turisztikai, kulturális/szabadidős funkciók, a kereskedelmi és irodai célú hasznosítási programok, de a legnagyobb kihívást a történeti városok lakófunkcióinak megőrzése, a lakóterületek presztízisének fenntartása jelentheti.

Az építészeti örökség helyreállítása, mint a városfejlesztés zászlóshajó projektje Budapesten

Minden elvi és gyakorlati nehézség dacára a rendszerváltozás óta eltelt időszakban is sorra valósultak meg olyan projektek Budapesten, amelyek az építészeti örökség helyreállításával szolgálják a belső városrészek minőségének javítását és növelik azok vonzerejét. E példák jól mutatják, hogy az építészeti örökség szervesen beilleszthető a városok életébe, s a műemléki projektek nem ritkán a városfejlesztés motorjává válhatnak.

A közelmúltban megvalósult legjellemzőbb projekteket az alábbiakban tekinthetjük át:

– *A Budapesti Városrehabilitációs Program* – A Program a kerületi önkormányzatok és a társasházi tulajdonosi közösségek számára nyújt támogatást a lakóépületek felújításához, az elmúlt évek során több ezer lakóépület részleges vagy teljes felújítását tette lehetővé. A program eredményeként az épített örökség helyreállított értékei már a városkép egészének javulásában is érzékelhetők. Míg a kerületi programok a lakóépületek teljes – sokszor rendkívül igényes – felújítását tekintették elsődlegesnek, a társasházi programok többnyire egy-egy részlelem (tartószerkezet, gépészet, lift, tető vagy homlokzat) felújítását szolgálják (4. kép). A program keretében a I., V., VIII. és IX. kerületben születtek a leglátványosabb eredmények, s az akcióterületeken az épületfelújítások mellett a közterek megújítására is sor került. (Tompá u. környéke, Mikszáth Kálmán tér környéke, Déli Belváros, Döbrentei u. stb.)

– *Templomok* – Az elmúlt évtizedekben több meghatározó jelentőségű templom helyreállítására is sor került, ami a városkép arculatában meghatározó módon jelenik meg. Ilyen nagyléptékű projektek voltak a Szent István Bazilika, a Deák téri Evangélikus templom, a Batthyány téri Szent Anna templom, a Dohány utcai zsinagóga, vagy a Rózsák terén álló Szent Erzsébet templom felújítása.

– *Múzeumok* – Egyes jelentős múzeumok helyreállítása állami programok keretében zajlik (Nemzeti Múzeum, Szépművészeti Múzeum, Múcsarnok, Petőfi Irodalmi Múzeum), ami mindenképpen a kulturális örökség méltó megőrzésének szándékát jelzi.

– *A vásárcsarnokok felújítási programja* – A belső városrészek vásárcsarnokainak helyreállítása a legjobb pillanatban mutatta fel a városszéli hipermarketekkel és a bevásárlóközpontokkal szemben a kiskereskedelem hagyományos formáinak megújulásában rejlő lehetőségeket (5. kép).

– *A Szabó Ervin Könyvtár felújítása* – A könyvtár felújítása a budapesti kulturális élet egyik legkiemelkedőbb programja, amely közvetlen környezete, a józsefvárosi Palotanegyed megújulására is igen kedvezően hatott.



4. kép Egy szép példa a társasházi homlokzatzelújítások városképi jelentőségére

– A *Mai Manó ház* – Az egykori fotóműterem épületében kialakított központ sajátos szerepet kapott a város kulturális életében.

– A *Fővárosi Állatkert felújítása* – A folyamatos megújítási program nem csupán az állatkert működését javítja, hanem a kert épületeinek helyreállítása a város építészeti örökségének egy sajátos, értékes szeletét menti meg.

– A *paloták felújítása* (Andrássy úti paloták, Ybl-palota, Adria-palota, Gerbaud-ház, Palace szálló, Grand Hotel Royal, Gresham, MÉMOSZ székház, stb.) – A magánfejlesztők hasznosítási programjai általában jól szolgálják a történeti értékű épületek helyreállítását, fenntartható megőrzését.

– *Várkert kiosk, Trafó, MEO, Bárka* – Az egykori ipari vagy katonai épületekben kialakított kulturális/szabadidős intézmények rövid idő alatt a város kulturális kínálatának meghatározó elemeivé váltak, függetlenül attól, hogy magánfejlesztők, vagy önkormányzatok hozták őket létre.

– *Millenáris Park* – A park barnamezős területek funkcióváltásának rendkívül sikeres példája. Az állami beruházként kialakított kulturális/szabadidős együttes az ipari építészeti örökség megőrzését az épületek értékalapú szelekciójával biztosította. A létesítmény a város arculatának karakteres elemévé vált.



5. kép A felújított Vásárcsarnok

– *Közterek* – A közterek helyreállítási programjai – Andrassy út és a kisköföldalatti, Nagykörút, Nagymező u., Szent István tér, déli Váci utca, Ráday utca, Bartók Béla út, stb. – a tágabb környezet megújulását segítik, megemelik az ingatlanok értékét, ösztönzik a funkcióváltást és a felújítási projekteket.

A fenti eredmények sikerében ismeretében mindenképpen kívánatos olyan, több pillérre épülő értékvédelmi program kidolgozása, amely az építészeti örökség megőrzését a városfejlesztés húzóerejének tekinti. Egy ilyen program főbb elemeiként az alábbi lehetőségek jönnek számításba:

– *Kiemelt társasházi projektek* – Akár az önkormányzatok, akár az állami szervezetek által indított proaktív programra van szükség ahhoz, hogy a legértékesebb lakóházak megújítása során az épített örökség védelme magas színvonalon valósulhasson meg. A legértékesebb épületek gazdag architektúrájának helyreállítására ugyanis a társasházi tulajdonosi közösségek nem képesek. Ilyen kiemelt program indítható például a budai Vár területén, de a Ferenciek tere környezetében számos épület (Párisi udvar, Királyi Bazár, Királyi bérházak, Ferenciek bazára) helyreállítása is kínál új fejlesztési lehetőségeket.

– *A templom program folytatása* – A közeli jövőben további projekteket kell indítani a városkép meghatározó templomainak helyreállítására. E körbe tartozik a Mátyás templom, a belvárosi Plébániatemplom, az Egyetemi templom, a Kálvin téri Református templom, a Kazinczy utcai zsinagóga és a Petőfi téri Szerb templom is.

– *Állami programok* – Az építészeti örökség további értékes tagjainak felújítására kell sort keríteni. Ilyen feladatot jelent többek között a Zeneakadémia és az Ipar-



6. kép Az ipari örökség bemutatása és hasznosítása

művészeti Múzeum helyreállítása, de fel kell vállalni az évtizedek alatt tönkretett TV-székház átfogó, értékőrző helyreállítását is.

– *Kulturális/szabadidős funkciók történeti épületekben* – A város egyes értékes épületegyütteseinek helyreállítása kulturális/szabadidős/turisztikai szerepet kaphat. Ez határozhatja meg a Várbazár, vagy a Közraktárak helyreállításának programját is. Ugyancsak meghatározó projekt lehet az óbudai Gázgyár területén új múzeumi negyed kialakítása, ami a megmaradt üzemi épületek hasznosítását is lehetővé tenné.

– *Az ipari örökség megőrzése, bemutatása* – A város kulturális kínálatának új színfoltja lehet az ipari örökség szélesebb körű bemutatása. A történeti épületegyüttesek, a gyártási folyamatok, a technológiai berendezések egyre inkább közérdeklődésre tartanak számot (6. kép). Gazdag program építhető fel a közművállalatok berendezéseinek bemutatásától a Kőbányai sörgyárak és pincerendszerek látogathatóvá tételén át akár a Közvágóhidak együttesének hasznosításáig.

Összefoglalás

Összefoglalva megállapítható, hogy az épített örökség tudatos és egyre bővülő védelmének szándéka a városfejlődésben olyan viszonylag új jelenség, ami a városok folyamatos változását, átalakulását, átépülését egy sajátos szakmai és társadalmi szándék alapján korlátozza. Miközben továbbra sem számíthatunk arra, hogy a városokat vagy

akárcsak egyes városrészeket változatlan formában, örök időkre jelen állapotukban konzerválva meg lehessen őrizni – hiszen ez éppen az életüket venné el – fel kell ismerni, hogy az épített örökség megőrzése nemcsak kényszert és korlátokat jelenthet, hanem a helyreállítás, hasznosítás kapcsán számos esetben olyan húzóprojektek alakíthatók ki, amelyek a városfejlesztés és a városmegújítás motorjává tehetők.

IRODALOM

- A műemlékvédelem táguló körei – az Országos Műemlékvédelmi Hivatal Katalógusa. Budapest Lexikon, Akadémiai Kiadó, 1993.
- DÁVID F.–SEDLMAYR J.–HORLER M. 1996. Vita a műemlékvédelem elveiről és módszereiről. – In: Magyar Műemlékvédelem IX., Országos Műemlékvédelmi Hivatal.
- KOLLÁNYI B. 2000. Az újjáépült budavári palota. – Műszaki Könyvkiadó, 1990.
- SEDLMAYR J. 1984. A soproni Ó-zsinagóga helyreállítása. – Magyar Műemlékvédelem IX., Építésügyi Tájékoztatási Központ.
- SEDLMAYRNÉ J. 1984. Műemléki városmagok városrendezési tervezése. – In: Magyar Műemlékvédelem IX., Építésügyi Tájékoztatási Központ.



Történelmi városnegyedek sorsa – tapasztalatok és tanulságok Sopronban

JANKÓ FERENC

Bevezetés

A történelmi városmagok és városrészek felújítása – legyen az rekonstrukció, rehabilitáció, revitalizáció vagy regeneráció – a műemlékvédelmi, kulturális örökségvédelmi kérdések hangsúlyossága miatt némileg sajátos helyzetet tölt be a településügy három ágában, a fejlesztésben, a rendezésben és az üzemeltetésben. Mivel korábban e tevékenység szinte kizárólagosan az inkább kultúrpolitikai kapcsolódású műemlékvédelem sajátja volt, ezért tanulmányom első felében vázlatosan áttekintem az intézményes műemlékvédelem létrejöttének történelmi, politikai, társadalmi és gazdasági körülményeit, valamint a műemlékvédelem területiségének kialakulását, a városfelújítási tevékenységben való feloldódását, elvi és módszertani hangsúlyainak formálódását, illetve szervezeti-irányítási viszonyainak, a rokon szakterületekkel való kapcsolódásainak alakulását.

A tanulmány további célja mindezekre építve bemutatni a történelmi városok – köztük elsősorban Sopron – helyét a magyar városrehabilitáció múltjában. Sopront kiragadva lehetőség nyílik a műemléki helyreállítások társadalmi-gazdasági hatásainak ismertetésére, továbbá a tapasztalatok, tanulságok elemzése nyomán a kíváncsatos várospolitikai irányok vázolására is. A rendszerváltozást követő társadalmi-gazdasági változások ugyanis számos kérdést vetnek fel a történelmi városközpontok, de más történelmi városrészek kapcsán is: Miként alakult e negyedek sorsa az új körülmények között és módosult-e az egész településen belül betöltött szerepük?

A magyarországi történelmi városnegyedek felújításának múltja

Az építészeti – elsősorban a középkori, román és gótikus – emlékek védelmének igénye már a 19. század derekán megfogalmazódott. Elkezdődtek az egyedi restaurálások és a két világháború között megindult például az esztergomi, a visegrádi vár, vagy a székesfehérvári romterület helyreállítása és bemutatása. A városrendezésről és az építésügyről szóló 1937. évi VI. törvény rendelkezett a történelmi és műemlékek védelméről, de nem csak az egyes épületek, hanem városképek és város-



részek területi védelmét is lehetővé tette, szabályozta. Részben a törvénynek köszönhetően élénk szakmai munka folyt az 1940-es évek első felében, amely a háború utáni helyreállításoknak is megteremtette a bázisát (WINKLER G. 2002).

A kommunista hatalomátvétel, s az ezzel járó ideológiai fordulat hatásai nem egyértelműen kitapinthatók. A korábbi társadalmi rend és a kapitalista múlt erőteljes tagadása az óvárosok sorsára szerencsére kevésbé volt hatással, nagyobb ellenérzés a századforduló környékén keletkezett épületállománnyal kapcsolatban élt. Ez tetten is érhető a városképjavító bontások (pl. budai vár), vagy az épülethomlokzatok leegyszerűsítésének, a homlokzati díszek eltávolításának gyakorlatában. Mindazonáltal a műemlékvédelem, ha nem is a fő prioritások szintjén, de beilleszkedett a szocialista értékrendbe (CSÁSZÁR L. 1972; DERCSENYI D. 1960; GERŐ L. 1982; WINKLER G. 1986).

Közismert, hogy az 1945 utáni újjáépítéssel szinte egy időben megkezdődő államosítás, majd erőltetett iparosítás milyen változásokat generált a magyar településhálózatban és városfejlődésben. A városokba áramló népességtömeg nagy lakásínséget okozott, s a meglévő lakásállomány a korábbi telekspekulációs hatások után a társbérlet becsúfolásával tovább terhelődött. Ugyanúgy igaz volt ez a történelmi városmagokra is, ahol viszont a műemléki helyreállítás éppen a lakáscsökkentés irányába hatott, bár a lakásszámot kényszerűségből nem vagy csak kis mértékben szabadott csökkenteni. Mindezek mellett nem véletlen, hogy a műemlék városmagok helyreállításának felgyorsulása az 1960-as, 1970-es évekre, a tömeges lakásépítés kiteljesedésére esik, amikor már nagyobb számban álltak rendelkezésre váltólakások (ROMÁN A. 1972; WINKLER G. 1996a).

Műemlékvédelem és városfelújítás

Hangsúlyozni kell, hogy a műemlékvédelmi helyreállítások elsősorban művészeti, kulturális, örökségvédelmi, s csak másodsorban társadalmi céllal indultak meg. Ez más országban is így volt, a szocialista rendszerben azonban a társadalompolitikai indíttatású városfelújítási akciók később sem nyerhettek nagy teret, hiszen a társadalmi problémákat feltáró, elsősorban szociológiai vizsgálatok csak megkésve kaptak polgárjogot.

Bár ez irányú komolyabb kutatások nélkül is regisztrálni lehetett a nyugati városokhoz hasonlóan a magyar történelmi városmagok lakosságának már 1945 előtt meginduló lassú kicserélődését (ASHWORTH, G. J. 1991; GRANASZTÓI P. 1982; WINKLER G. 2002).

A műemlékvédelem–városfelújítás kettős folyamata ehelyütt azt a fejlődési vonalat jelöli, ahogy a műemlékvédelem a térszemlélettel, a társadalompolitikai vonatkozásokkal kiegészülve komplex városfelújítási tevékenységgé formálódik. Természetesen az egyedi emlékekre koncentráló műemlékvédelem ma is létezik. Ez a folyamat – az európai tendenciákkal megegyezően – a 60-as évek közepére kiérlelte a műemléki jelentőségű területek kijelölését, ma pedig már ezen is túllépve az integrált ér-



tékvédelem, a településvédelem szemlélete terjed városainkban. Talán úgy is lehet fogalmazni, hogy a műemlékvédelem a városfelújítás irányítójából annak egyik eszközévé válik, ennek egyik oka pedig a városfejlesztési, stratégiai tevékenység és gondolkodás, s ezen belül a térbeli (földrajzi) gondolkodás (újbóli) térnyerése (ASHWORTH, G. J. 1991; MAGYAR M.–PÉTER A. 2003; MÁTÉ Zs. 2001; LÖCSEI P.–SOMORJAY S. 2003; RÁCZ J. 2001; ROMÁN A. 1973, 1983a, 1984).

Az egyes épületek, illetve a városrészek és városnegyedek művészeti tartalmánál tehát fokozatosan hangsúlyosabbá válik a helyi, illetve nemzeti vonatkozású történeti, és társadalmi tértartalom. Az épületállomány művészeti, illetve az egyes épületek szintjén való értékelésének buktatója ott van elrejtve, hogy az épületállomány értékes és értéktelen részekre osztott darabjai adott esetben szélsőségesen elágazó fejlődési pályára kerülhetnek. Így területi védelem nélkül az egy korú, de művészi értékben eltérő tartalmú épületállomány könnyen elvesztheti történeti egységét. Ezen az úton a műemléki jelentőségű területeken kívül eső történelmi városnegyedek könnyen az extenzív várospolitikai vagy a történeti szemléletet szintén nélkülöző magáneros fejlesztések áldozatává válhattak.

A szemléletmód változása más tekintetben is tetten érhető. Az új lakásépítés kifulladásakor a meglévő lakásállomány felújítása került előtérbe. Ennek megfelelően a városépítési, városfelújítási tevékenységek elnevezése is megváltozott. Az építészeti szakirodalomban az 1950–1960-as években általánosan a rekonstrukció kifejezés gyökeresedett meg, akár kisebb-nagyobb szánálási arányú lakótelep-építésről, akár műemléki városrész helyreállításáról volt szó. A történelmi városok kapcsán az 1970-es évek második felétől jelent meg a rehabilitáció, a területi rehabilitáció fogalma, jelezve a szemléleti változást (a revitalizáció nem nagyon terjedt el), mindamellett voltak olyanok, akik következetesen továbbra is a rekonstrukció fogalmát használták (FARAGÓ K. 1986, PERÉNYI I. 1978).

A fogalmak használatához voltak, akik útmutatást kívántak adni. MARÓTHY Gy. (1982) a városmegújító tevékenységek közé sorolta a renovációt, rekonstrukciót és rehabilitációt. Előbbi folyamatos, de nagyobb intenzitású beépítéssel való átépülést, utóbbi teljes vagy nagy arányú bontással párosuló átépítést jelent. A rehabilitációt kevés, vagy minimális bontással járó megújításként jelezte, s azon belül különböztette meg a reorganizációt és a revitalizációt, utóbbi alatt funkcióval való gazdagítást is értve. SEDLMAYRNÉ BECK Zs. (1984) a rekonstrukció-rehabilitáció-revitalizáció (reanimáció vagy városfelújítás) fogalomhármast állítja egymás mellé, ahol a rehabilitáció során csak az avult épületeket cserélik ki, a revitalizáció alkalmával pedig csak minimális kiegészítés történik. Lényegében ezt a felfogást tükrözi a mai OTÉK jogszabálya is. Az építészeti szakirodalomból kilépve újabb értelmezéssel, fogalmakkal találkozhatunk. EGEDY T.–KOVÁCS Z. (2003) megkülönbözteti a renoválást, illetve a rehabilitációt, azon belül is a kemény, fizikai és az ún. puha rehabilitációt. Előbbi lényegében a fentebb említett rekonstrukció, utóbbi a rehabilitáció kifejezésével rokonítható. Európai kitekintésükben az 1950-es évektől az 1990-es évekig ívelően a rekonstrukció-revitalizáció-felújítás-fejlesztés-regeneráció fejlődési sort mutatják be, amely újabb szempontokkal bővíti az eddig tárgyaltakat.

A városfelújítás tudományos-szervezeti keretei

A magyar történelmi városok felújítása az államszocializmus majdnem fél évszázados időszaka alatt sajátos szervezeti keretek között folyt. A műemlékvédelem irányí-



tása fokozatosan átvándorolt a kultusztárcából az építésügyért felelős minisztériumba. Az 1957-ben létrehozott Országos Műemléki Felügyelőség (OMF) már az Építésügyi Minisztérium alá tartozott, majd az 1961-es Országos Építésügyi Szabályzat és az 1964. évi III. törvény az építésügyről jogilag is rögzítette a már korábban kialakult viszonyokat. Ez a szervezeti felépítés Európa szerte egyedülállónak számított. Az OMF nemcsak kutató, tervező, és kivitelező feladatokat látott el, hanem idővel építési hatósági, majd gondnoki, ingatlankezelő feladatokat is kapott. Az utódként 1992-ben létrejött Országos Műemlékvédelmi Hivatal, majd az utódjaként 2001-ben megalakult Kulturális Örökségvédelmi Hivatal továbbra is ellát államigazgatási és szakmai feladatokat, újfent a kultuszminisztérium elsődleges felügyelete alatt (DERCSÉNYI D. 1960; MAGYAR M.–PÉTER A. 2003; MEZŐS T. 2002).

Az 1960-as és 1970-es évtizedekben sokan üdvözölték a műemlékvédelem és a városépítés, városrendezés egybefonódását. Idővel csalódni kellett, a műemlékvédelem számtalan „csatát vesztett” a városrendezéssel szemben, talán éppen annak köszönhetően, hogy a fontos kérdések nem minisztériumok között, hanem egy tárcán belül dőlhettek el.

A legnagyobb probléma az volt, hogy nem integrálták a műemléki, történeti szemléletet, illetve a műemléki városrészek tervezését a városrendezési tervezésbe. Ez egyfelől azt jelenti, hogy a rendezési tervek tartalmi követelményei között – ilyen csak az ÁRT-re volt – hangsúlytalanok voltak a településtörténeti, városképvédelmi vizsgálatok, s a városszerkezet, a történeti épületállomány védelme rendre alulmaradt a közlekedéssel és a hatalmi érdekeket is kiszolgáló, iparosított építéssel szemben. Másfelől a műemlékesek a rendezési tervek felfogása miatt idővel egy sajátos műemléki rekonstrukciós tervfajtát kezdtek (kényszerültek) alkalmazni a műemléki jelentőségű területekre, amelyet igyekeztek elfogadtatni, illetve beilleszteni a hagyományos tervek közé. Ezalatt az extenzív városépítés rendszerint a szűkmarkúan kijelölt MJT-k határáig nyomult. Az 1960-as évek közepén a műemlékek számát 25–30%-kal csökkentették, a műemléki nyilvántartás csak 1997-ben érte el újra a korábbi tízezres számot. A városrendezési tervezőnek arra is lehetősége volt, hogy a műemlék jellegű és városképi jelentőségű épületek sorsáról döntsön, csak a műemlékek voltak feltétlenül fenntartandók. A minisztériumon, illetve a történeti városokon belül tehát egy időben létezett és működött történeti és nem történeti szemléletű városrendezés, aminek számtalan városunkban településszerkezeti, városképi konfliktusok sorozata lett az eredménye. Hiába hiányzott nálunk a nyugaton a városok karakterének elrontásáért felelőssé tett telekspekuláció, a hazai viszonyok hasonló folyamatokat eredményeztek (DERCSÉNYI D. 1960, 1970, 1975; GERŐ L. 1960, 1971, 1972; LÖVEI P.–SOMORJAY S. 2003; ROMÁN A. 1969, 1983a, 1985, 2000; SEDLMAYRNÉ BECK Zs. 1984; WINKLER G. 1983).

A városfelújítás helyzete Sopronban

Sopron helye a történelmi város-felújítások sorában

A műemlékvédelmi tevékenység a fent tárgyalt körülmények, negatív tényezők miatt azonban a városok egészére vonatkoztatott városkép- és településvédelmi céljait csak részben érthette el. A városok műemléki, kulturális értéke mit sem számított akkor, amikor a fejlesztés-orientált településpolitikai döntések megszülettek. A telepü-



léshierarchiában betöltött szerepkör az épített környezet alakításának fő irányát, és többnyire a városmag funkcionális szerepét is megszabta, illetve befolyásolta. Ennek megfelelően regionális és megyeközponti szerepet betöltő városainkban – elsősorban Székesfehérváron, Veszprémben, kisebb mértékben Pécsen, Győrben és Egerben – számos kritika érte az új városközpontok építésére törekvő városfejlesztést és városrendezést, ezért nagyobbak ma a kontrasztok a várostesten belül. Sopronnak ezen a téren szerencséje volt. Ehhez kapcsolódóan ma is aktuális kérdés, hogy a műemléki városmagok mennyiben töltenek, töltsenek be városközponti szerepköröket. Az extenzív városfejlesztés időszakában erre a kérdésre a tervezők igyekeztek választ adni, a városok településhálózatban betöltött szerepétől, a városmag adottságaitól függően. Mindezekkel a problémákkal, kérdésekkel a mai várospolitikának is szembe kell néznie (FARAGÓ K. 1986; PERÉNYI I. 1964; ROMÁN A. 1983a).

Köztudott, hogy a magyar műemléki város-felújítás bölcsője, illetve tanulóiskolája Buda, majd Sopron volt. Budán már a háború befejeztével tervszerűen indult meg a helyreállítás és kisebb megszakítások után az 1960-as évek elejére nagy részben be is fejeződött. A szerveződő műemlékvédelem nagy teljesítménye volt, hogy az 1950-es években mintegy 75 városban elvégezték a városképi és műemléki vizsgálatokat, amelyek a tervezés és a műemléki nyilvántartások későbbi alapjául szolgáltak. A korai budavári városfelújítás azonban sokáig követők nélkül maradt. Az elkészült rendezési tervek a legtöbb történelmi városban ekkor a rekonstrukciós szemléletet tükrözték, s utcanyitásokat, szanálást irányoztak elő a történelmi negyedekre. A műemlékvédelem ekkor egyedi, elszórt helyreállításokat folytatott, előnyben részesítve a könnyebb, de nagy sikerrel kecsegtető munkákat (DERCSÉNYI D. 1977; SEDLMAYRNÉ BECK ZS. 1984; WINKLER G. 2002).

Az OMF megalakulása és a szerveződő területi védelem némely városban komoly munkát eredményezett. Sopronban a budaihoz hasonló teljeskörű, házról-házra folyó helyreállítás kezdődött. Kőszegen erre a pénztelenség miatt csak később nyílt lehetőség, helyette – mint például Győrben, Mosonmagyaróváron, Szentendrén, Vácott – csak sor-tatarozásokat végeztek. Az országos városfejlesztési politika változásainak köszönhető a területi irányultságú tömbrehabilitációk megjelenése (F. KÖRNER ZS.–NAGY M. 2002). Ilyen beavatkozások kezdődtek Egerben az 1970-es évek elején, a módszert aztán Pécsen, Győrben, kisebb mértékben Székesfehérváron, Kőszegen és Szentendrén is alkalmazni kezdték. Ez az évtized minden műemléki városban előrelépést jelentett, a lakásfelújítás lassan az új lakások építésével egyenrangúvá vált. Megszaporodtak a műemléki helyreállítási és részletes rendezési tervek is. Előbbivel az 1960-as évek végén még csak Kőszeg és Sopron dicsekedhetett. Kezdett kibontakozni Esztergom, Székesfehérvár, Mosonmagyaróvár, Szentendre és Pápa felújítása is. Győr belvárosának felújítása olyannyira eredményes volt, hogy hazánkban Sopron után (1975) másodikként 1989-ben megkapta a műemlékvédelmi Európa-díjat (WINKLER G. 1996a). Mindeközben a műemlék városok idegenforgalmi szerepköre is megerősödött (DERCSÉNYI D. 1975).

A műemléki város-felújítás résztvevői időközben felismerték, hogy a kijelölt műemléki jelentőségű területek nem életképesek, nem elégségesek a városméretű mű-



emlékvédelemhez. Terjedni kezdett a helyi védelem, a tanácsi területi védelem eszköze, továbbá egyre jobban kikristályosodott a történelmi városrészek tervezésének metodikája. Példaként a pápai tervezési munkálatok szolgáltak (ROMÁN A. 1983b; SEDLMAYRNE BECK ZS. 1984; WINKLER G. 1983; 2002).

Az 1980-as évekig a városfelújítás a közvetlen, építészeti beavatkozások dominanciájával volt jellemezhető, a köz- és zöldfelület fejlesztését célzó intézkedések csak kiegészítő szerepet játszottak. A gazdasági lehetőségek csökkenésével ezek a módszerek mindinkább előtérbe kerültek. A gazdaság állapota miatt a tömeges lakásépítés is megállt, ami visszahatott a városfelújításra, hiszen a váltólakások nehezebben voltak biztosíthatók (FARKAS M. 1985; MARKÓ J. 1989).

Általánosságban elmondható, hogy a szocialista városfelújítás a kisajátításon túl nem nagyon tudott mit kezdeni a magántulajdonban lévő épületekkel. A ma már rutinszerűen funkcionáló pályázati eszközök fel sem merültek, s ezt a fennálló társadalmi rend és ideológiák is gátolták (BUZÁNSZKY B.–BAJTA D. 1982; DERCSÉNYI D. 1970; ROMÁN A. 1979). Ez a tényező nagy mértékben befolyásolta a helyreállítások menetét. Sopronban kezdetben az egyszerűség, majd a műemléki érték–hozzáférhetőség relációja határozta meg, hogy mely ház kerülhet felújításra. Emiatt a tervek tartathatatlanná váltak, s a fejlesztési forrásokat sem lehetett koncentrálni. A helyreállítások így „kényszerből” vonultak a belvároson kívülre (Sopronban a Várkerületre), vagy a szintén értékes, ám területileg nem védett történelmi külvárosok területére (KISSNÉ NAGYPÁL J. 1972). Ezen a téren az 1980-as évek végén Győrben komoly előrelépések történtek: óvatos fejlesztési javaslatokkal a magántőkét is sikerült mobilizálni (WINKLER G. 1996a).

A műemléki városmagok környezetéhez szervesen hozzátartozó történelmi külvárosok, váralji települések sorsa méltán nevezhető a legmostohábbnak. Ezek voltak azok a városrészek, amelyeket rendszerint elavult, egészségtelen, komfort nélküli lakásállománnyal, földszintes, értéktelen épületegyüttessel jellemeztek, s amelyek így rendszerint áldozatul estek az új városközpontok, vagy lakótelepek építésének. A szerencsésebb városok – mint pl. Sopron, Kőszeg vagy Pápa – ezeket a negyedeket máig őrzik, s véleményem szerint az ilyen történelmi külvárosokban (pl. Sopron esetében) hatalmas kihasználatlan társadalmi és gazdasági potenciálok rejlenek. A szakirodalom ennek ellenére többnyire csak kérdésfelvetés szintjén foglalkozik ezek jövőjével. A történelmi külvárosok helyzete azért is kritikusabb, mert épületállományuk – a falvakéhoz hasonlóan – a mezőgazdaság gyökeres átalakulása miatt nemcsak szerkezeti, hanem funkcionálisan is elavult. Sopronban ehhez még az is társult, hogy a külvárosok eredeti, német lakosságát a háború után jórészt kitelepítették (MENDELE F. 1972; ROMÁN A. 1983b).

Sopron kapcsán merül fel leginkább a piaci hatásmechanizmusok kérdése is. A belvárosban folyó helyreállítások során gyakori problémaként merült fel, hogy nem sikerül befektetőket találni egy-egy tervezett üzlet, vagy vendéglátó helyiség üzemeltetéséhez. Meg kell említenünk, hogy Sopron belvárosát a piaci funkció már a 18. században elhagyta, s azt a kiépülő Várkerület hódította el. A tények szerint az állami



vállalatokat sem lehetett meggyőzni ennek ellenkezőjéről, mert a Fő téren kívül kevésbé volt vonzó a Belvárosban kereskedelembe, vendéglátásba befektetni (KISSNÉ NAGYPÁL J. 1972).

Végezetül szükséges néhány szót ejteni a műemlékvédelem finanszírozásáról. Lakóépületek céljára szolgált az ún. lakóház felújítási keret. Ebből csak a lakóházakat, lakásokat lehetett helyreállítani, más beavatkozáshoz többnyire beruházó partner kellett. Az Országos Műemléki Felügyelőség pénzeszközeit nagyrészt azokra az elsősorban nem lakócélú épületekre fordította, amelyek tulajdonos nélkül maradtak a háború után. Sopronban viszont tetemes mennyiségű lakóházat is felújított (DERCSÉNYI D. 1960; ERDÉLY S. 1976; KISSNÉ NAGYPÁL J. 1972; MARKÓ J. 1989; ROMÁN A. 1972).

A soproni városfelújítás tehát az 1960-as évektől az 1970-es évek közepéig hazánkban az élen járt, majd fokozatosan leállt. Mai szemmel nézve területileg sem terjedt ki az egész soproni történelmi városrészre. A szintén várfallal övezett külvárosok értékeik feltársága, a helyreállítások volumene tekintetében – az 1970-ben a Szent Mihály dombra elkészült rehabilitációs programterv ellenére – jóval elmaradtak a történelmi városmag mögött (SEDLMAYRNE BECK Zs. 1973, 1984).

A soproni történelmi városrészek felújításának eredményei

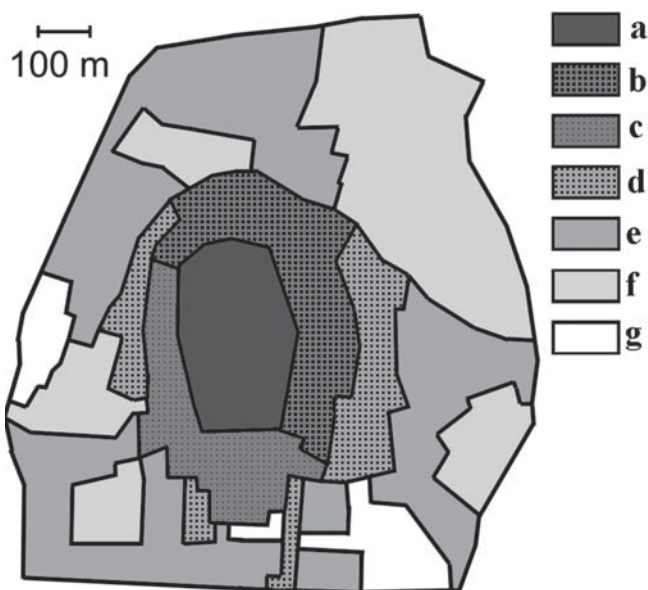
Sopron történelmi városrészében 2000–2003 között városföldrajzi vizsgálatokat folytattam. Ezek eredményei más tanulmányokban már részletesen kifejtésre kerültek, ehelyütt csak a legfontosabb tanulságokat összegzem. A kutatást több kérdés vezérelte: a műemlékvédelmi tevékenység mennyiben tudta meggátolni a történelmi városmagok, városrészek lakókörnyezeti leértékelődését, milyen irányba befolyásolta a helyi társadalom sorsát, milyen szerepet játszanak a műemlék épületek a város társadalmi-gazdasági életében stb.

Vizsgálataim egyik tanulsága, hogy a településszövetbe „bekódolt” funkcionális sajátosságok nagyon nehezen változnak. A soproni történelmi belváros a rendszerváltozás után nem vált nyüzsgő, élettel teli cityvé, hiszen a piac már a 18. században a Várkerületre költözött. Néhány apró különbséggel a második világháború előtti funkcionális szerkezet rekonstruálódott (az államszocialista időszakban az egyes városrészek funkcionális szempontból kevésbé voltak karakteresek), így a Várkerület erősödött meg kereskedelmi-szolgáltató központi szerepében. Ebben az élenk bevásárlóturizmus is nagy szerepet játszott. A műemlékvédelmi helyreállítások során többnyire hiába próbáltak az épületek földszinti részére – az ún. vezérszintre – valamilyen nem-lakó funkciót helyezni. A funkcióváltások elsősorban a közfunkciók tekintetében voltak sikeresek, s ez igazgatási és kulturális központ szerepében definiálta a Belvárost. Ma a közintézmények mintegy kétharmada műemlék épületben van. Mindamellet jelentős maradt a lakófunkció is. A Belvároshoz hasonlóan a Várkerület övének nyugati és déli része – a színházzal és a felújított Művelődési Házzal – szintén kulturális és lakófunkcióval jellemezhető.

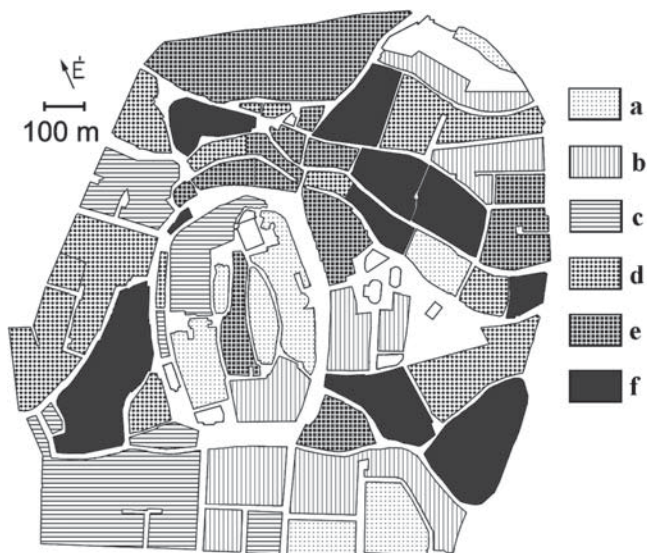


Eközben a történelmi külvárosok viszonylagos funkciószegénységben maradtak és csak a forgalmilag kedvezőbb helyzetben lévő – elsősorban a Várkerület övéhez csatlakozó – részeken tud valamilyen nem-lakó funkció fennmaradni (1. ábra).

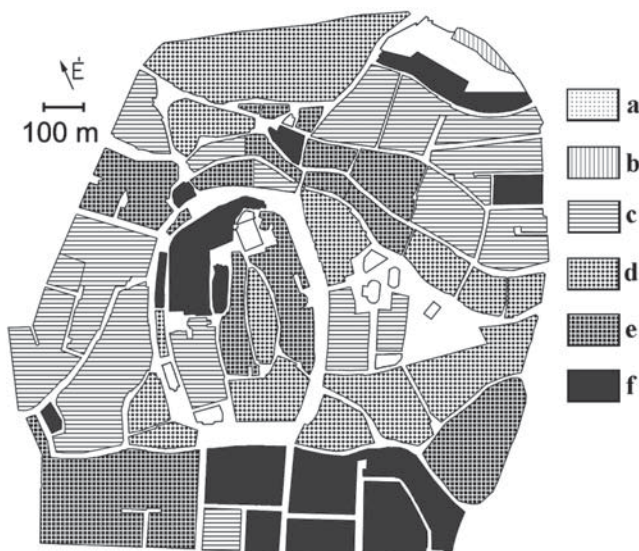
A műemléki helyreállítások társadalmi hatásait vizsgálva kitűnt, hogy a lakónépesség, s így a népsűrűség jelentősen lecsökkent a Belvárosban, amely a háború előtt még a legnagyobb laksűrűségű volt. A csökkenés minden bizonnyal a közintézményi funkció térnyerésének, a lakáskorszerűsítéseknek és esetleg a népesség előregedése miatti háztartásnagyság-csökkenésnek köszönhető. Az 1990-es népszámlálási adatok arról is tanúskodtak, hogy a történelmi városrészen belül a Belvárosi lakásállomány komfortosabb, a félkomfortos és annál rosszabb minőségű lakások aránya a városi átlag körüli (20–25%) volt, a hatvan év feletti népesség aránya viszont az egész területen meghaladta az átlagot. A műemléki helyreállítások alacsony mértékére is utalt a történelmi külvárosok megdöbbentően rossz lakásállománya. A félkomfortos, komfort nélküli, szükség- és egyéb lakások aránya egyes helyeken az 50%-ot is meghaladta, s a társadalmi státusz is alacsonyabb volt. Bizakodásra ad okot, hogy a 2001-es népszámlálási adatok és felméréseim eredményei is javuló tendenciákat mutatnak a lakásszínvonalban – a népesség folyamatos előregedése azonban változatlan (2–3. ábra).



1. ábra A történelmi városrész funkcionális morfológiája (saját szerkesztés). – a–d = városközpont; e–g = belső lakóöv. – a = belváros (igazgatás, vallás, kultúra, lakófunkció); b = Várkerület (anyagipari szolgáltatások); c = Várkerület (kultúra, lakófunkció); d = külváros (döntően városias beépítés, funkcióival a Várkerülethez kapcsolódó részek); e = külváros (döntően városias beépítés, lakófunkció); f = külváros (döntően falusias, hóstát jellegű beépítés, lakófunkció); g = lakótelepek



2. ábra Félkomfortos, komfort nélküli, szükség- és egyéb lakások együttes aránya, 2001. Forrás: KSH. – a = 0–4%; b = 4–8%; c = 8–12%; d = 12–16%; e = 16–25%; f = 25%; városi átlag: 8,4%



3. ábra Időskorúak aránya (60-x) – 2001. Forrás: KSH. – a = 0–6%; b = 6–12%; c = 12–18%; d = 18–24%; e = 24–30%; f = 30% <; városi átlag: 18,7%

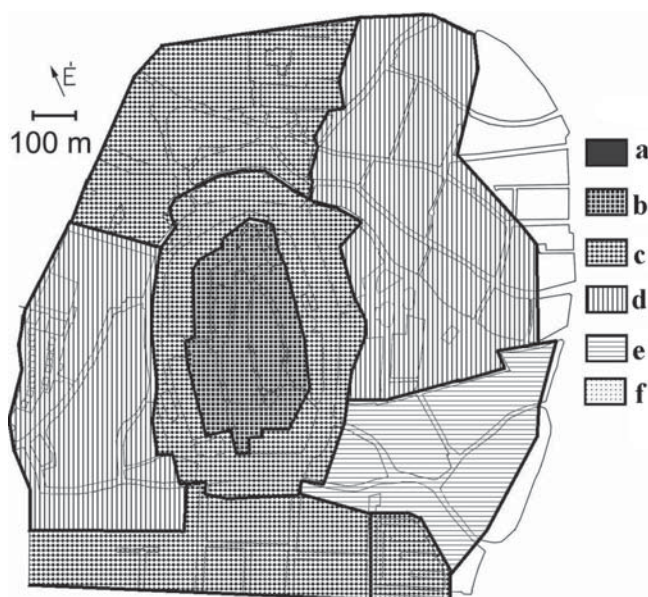
A lakásingatlanok átlagárának területi eloszlását vizsgálva – a mutató, illetve módszer korlátainak figyelembevételével – szintén a történelmi városrész dualitására kapunk bizonyítékot. A Belváros átlag feletti értéke mindenképpen magasabb lakópresztízsre utal-



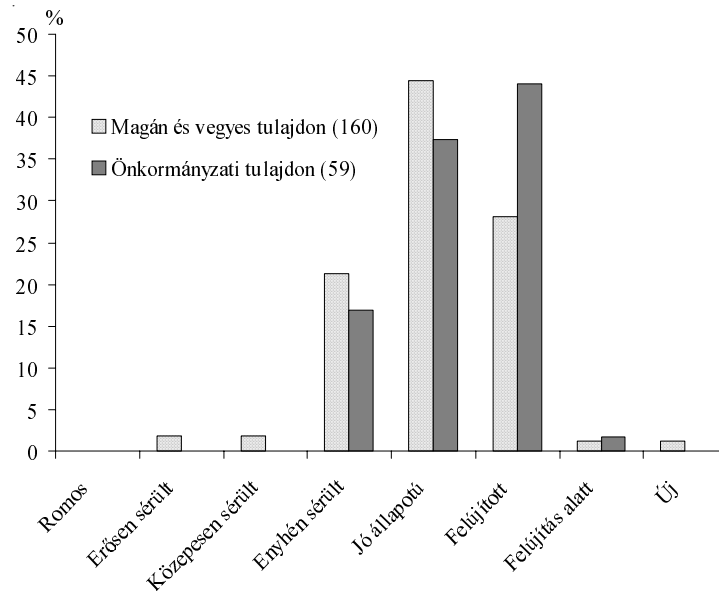
nak. A történelmi külvárosok, azon belül is elsősorban a nagyobb részt földszintes, falusias beépítésű északi, keleti és délkeleti negyedek viszont alacsony lakáspiaci pozíciót foglalnak el. A Várkerület ingatlanár-értéke arra utalhat, hogy a gazdasági fellendülését nem kísérte a lakásállomány modernizációja, ugyanakkor a fellendülés érintetlenül hagyta az emeleteken és az udvarokban megmaradó lakásokat (4. ábra).

A városfelújítás egyik indikátorának tekinthető a házak homlokzatának állapota. Vizsgálati eredményeim e tekintetben egybecsengtek WINKLER G. (1996b) négy évvel korábban tett megállapításaival, miszerint az épületek legjobb állapotban a Belvárosban, azon belül is a Fő téren és a Várkerületen vannak. Az az érdekes ellentét adódott, hogy míg a Belvárosban és a Várkerületen az önkormányzati tulajdonú házak, illetve műemlékek vannak jobb állapotban, addig a külvárosok területén ez a magántulajdonú épületekre igaz. Arányait tekintve a városközpontban tehát még mindig a közsféra a „motorja” a városfelújításnak (mennységét tekintve kissé azonban már lemaradt), míg a külvárosokban a magánszféra van jelen nagyobb súllyal, már csak abból kifolyólag is, hogy ott az önkormányzati épületek aránya csak fele a városmágénak (5–6. ábra).

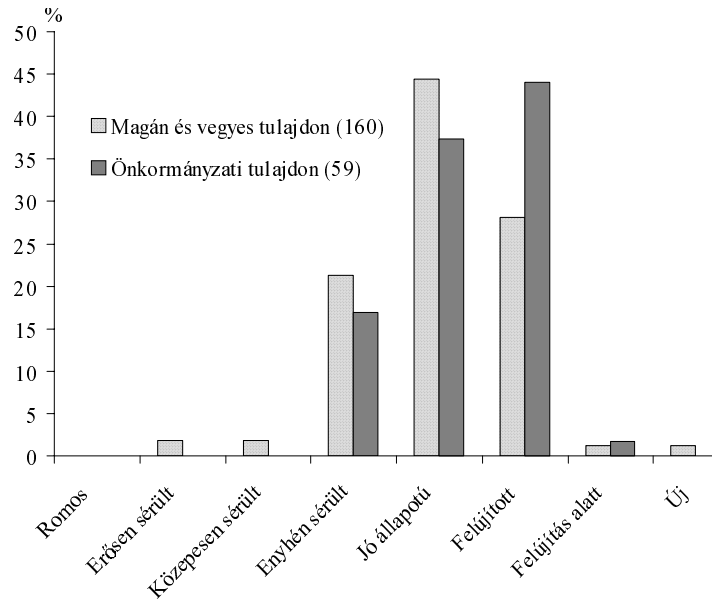
A rendelkezésre álló adatok szerint a soproni önkormányzat tulajdonában – részben a műemlékvédelmi elidegenítési tilalom miatt – továbbra is jelentős számú műemlék van (a bérlakásállomány több mint fele védett épületben található). Az elv ez esetben ugyanis az, hogy csak az állami vagy önkormányzati tulajdonba vétel je-



4. ábra Sopron történelmi városrésze a lakóingatlan-átlagár tükrében, 2000. – Forrás: KSH. – a = 131 000,-Ft <; b = 111–130 000,-Ft; c = 91–110 000,-Ft; d = 71–90 000,-Ft; e = 51–70 000,-Ft; f = 50 000,-Ft >



5. ábra A Belváros és a várkerületi gyűrű épületállományának állapota, 2000. – Forrás: saját adatok. Zárójelben az épületszám



6. ábra A történelmi külváros épületállományának állapota, 2000. – Forrás: saját adatok. Zárójelben az épületszám



lentheti az épület tartós fennmaradását. Az ingatlankezelő kimutatása szerint a műemlék épületekben található lakások egyik fele magasabb, másik fele viszont alacsonyabb komfortfokozatú, ami bizonyítja, hogy a műemléki helyreállítások nem voltak teljes körűek. A korábbiak fényében nem meglepő, hogy a belváros-külváros területi különbség ezen a téren is megfigyelhető.

Mindezek felvetik, hogy a műemlékek esetében mennyiben jelenthet megfelelő hasznosítást a szociális jellegű lakófunkció, hiszen a törvényi irányelvek is a történelmi-kulturális értéküknek megfelelő használatot jelölnek ki az épített örökség legértékesebb darabjai számára. Itt további kérdésként merül fel, hogy mikor válik szükségé a társadalmi rehabilitáció? Csak társadalmi szélsőségek, devianciák megjelenése esetén, vagy pedig a műemléki városmagok társadalmi rehabilitációjaként olyan helyi társadalmat próbálunk kialakítani, amely a hely, a történelmi környezet szellemiségével megfelelően azonosulni tud, sőt átéli és tovább erősíti azt.

A soproni városfelújítás jelene és jövője

Sopron városfejlesztési politikájában kedvező és kedvezőtlen tendenciák egyaránt megfigyelhetők. A rendszerváltozás utáni folyamatok eredőjeként hatalmas területeket vontak belterületbe, s növekedésnek indultak az elővárosok és a kertvárosi részek. Idővel a zöldmezős beruházásokon kívül a befektetők a város belső részein is megjelentek, ahol bontások árán valósították meg a ma oly divatos lakóparkokat, exkluzív társasházakat. Kevés kivételtől eltekintve a közvélemény kritikával fogadta, s fogadja ma is az új, környezetükbe rendszerint rosszul illeszkedő épületeket. Sajnos a településvédelem, így a soproni városkarakter védelmének kívánalmait rendszerint háttérbe szorítják.

Mára ez a fajta magánérintés építkezési forma a történelmi városrészt, a külső városfalon belüli területet is elérte. Egy helyütt az építési akarat keresztülvitele a rendezési terv előírásai ellenére is sikerült. Ma már tehát annak is tanúi lehetünk, hogy a városrendezés veszít csatákat, de ezúttal nem a műemlékvédelemmel szemben. Említésre került, hogy a városmagban a megújulás zászlóvivője a közszféra maradt. Ugyanakkor a magántőke is „szerencsét próbált” a Belvárosban a Templom utcai házak egy csoportját felújítva, ez azonban nem volt része egy tudatos várospolitikai akciónak. Emellett a magántőke olyan házak esetében is befektetési lehetőséget talált, ahol nincs lehetősége a szokásos két-három emelet plusz tetőtér-beépítés megvalósítására. Így egy-egy esetben a történelmi külváros, illetve Sopronbánfalva földszintes házában, házcsoportjában építettek a meglévő épület cseréjével földszint plusz tetőtér magasságú (!) társasházi lakást. A történelmi külváros esetében ez nem ítéltető szerencsésnek, mivel nem a kívánatosabb lakáscsökkenés irányába hatott, lévén a korábbi egy helyett ugyanis három lakás lett kialakítva.

Szót kell ejtenünk a tervezésről is. A város településfejlesztési koncepciója véleményem szerint nem épült be kellően a területrendezési tervek sorába. Nem látni a



szerves kapcsolatot a településszerkezeti tervvel és a történelmi városrészre készült rendezési tervekkel, amit a településfejlesztés jogi szabályozásának hangsúlytalansága tesz lehetővé. A történelmi negyed szempontjából viszont rendkívül kedvezőnek mondható, hogy a területet lefedő két rendezési terv – Sopron Szent Mihály domb városrészének Szabályozási Terve és Helyi Építési Szabályzata (1999), illetve Sopron, Belváros és kapcsolódó történelmi városrészek Szabályozási Terve és Helyi Építési Szabályzata (2001) – egy tervezői csoport munkája, így feltétlenül biztosított az azonos szemlélet. Az előbbi tervezése még a rendszerváltozás előtt kezdődött, a Pápán megismert módszerekhez hasonlóan aprólékos kutatómunkával, amelyet azonban a rendszerváltozás félbeszakított. Kedvező továbbá az is, hogy az utóbbi dokumentum párhuzamosan készült a településszerkezeti tervvel. Ezen irányelveket WINKLER G. (2002) is lefekteti módszertani írásában.

A korábban leírtakra visszautalva érdemes megvizsgálni a műemlékvédelem és a városrendezés mai viszonyát. Némileg átalakult a tervezési rendszer, mert nincsenek már műemléki rekonstrukciós tervek. A műemlékvédelem állami szinten beépült a kulturális örökségvédelmi rendszerbe, a bürokratikus szervezeti felépítés azonban még ma is kritizálható (MEZŐS T. 2002). Az önkormányzatok ma már szabadon választhatnak a tervezők között. A műemléki városokra legjobb esetben műemlékvédelmi szakképesítéssel rendelkező városépítészeket választanak ki, ami annak ellenére, hogy a pénz és időtényezők miatt már nincs lehetőség részletes feltáró munkát végezni, jó irányba befolyásolhatja a tervezési folyamatot. A helyzet tehát abba az irányba mozdul el, hogy talán kibontakozhat a történelmi szemléletű városrendezés, illetve várospolitikai.

A Belváros tervszerű rehabilitációja, regenerációja napjainkig várat magára. A településfejlesztési koncepció kísérletet tesz stratégia és cselekvési program vázolására. A rendezési tervek viszont – eszköztárunknál, felépítésünkél fogva – csak a fizikai környezetet képesek érdemben befolyásolni, a társadalmi rehabilitáció szükségessége – jelen esetben a belvárosi lakásállomány, illetve lakáspolitikai formálása – csupán az alátámasztó munkarész koncepcionális részében jelenhet, s jelenik is meg. Mindezen túl feltétlenül szükség van a programozói-tervezői és döntéshozói akarat egybecsengő településfejlesztési elhatározására, egy olyan stratégia, program stb. formájában, amely végrehajtható, és amelyet végre is hajtanak.

A történelmi külvárosok komplex rehabilitációjának kérdése eddig háttérbe szorult. Kedvező elmozdulás azonban ez esetben is tapasztalható. Az elmúlt évben a belügyminisztérium városrehabilitációs programja keretében két külvárosi tömbben hirdettek meg pályázati lehetőséget. Sürgős feladat lenne azonban a történelmi külvárosokra (jobb esetben a Belvárossal együtt) egy átfogó településrehabilitációs tervet kidolgozni. Sőt a feladat nagysága még azt is megkívánná, hogy a város a fejlesztési, üzemeltetési és rendezési tevékenységek összehangolására külön szakembert alkalmazzon a városi főépítész mellett.

Soproni lemaradását a településvédelem területén jelzi az is, hogy a városnak máig nincs helyi védelmi rendelete. Jobb híján a rendezési tervek tartalmazznak ezirányú előírásokat. Nemcsak a történelmi külvárosoknak, hanem például a soproni Lővereknek



is nagy szüksége van egy erős jogi szabályozásra. Utóbbi terület értékeire KUBINSZKY M. (1977, 1986) már negyedszázada felhívta a figyelmet, félő azonban, hogy a közelmúltban elfogadott rendezési terv elkésett: a Lőverek mára sokat veszített egykori jellegéből.

Ma sokféle módszer ismert a magánszféra támogatására, a különféle direkt és indirekt eszközök, alkalmoszerű (pl. pályázatok) és állandó (pl. adókedvezmények) szubvencionális rendszerek. Vác már 1992-ben alapot hozott létre a magán- és vállalkozói szektor támogatására, helyette saját maga pályázik. Ennek eredményeként nemrég mintegy negyven bérlakás építésének foghatott neki a történelmi külvárosok egy rehabilitációra szoruló részén.

Érdekes azon is eltűnődni, hogy milyen konkrét módszereket használnak a városfelújítás során. A városfelújítás célja a fizikai és a társadalmi környezet rehabilitációja. Előbbi elérésére két közvetlen mód kínálkozik, az egyik az épületállomány korszerűsítése, a másik pedig a közterület- és zöldfelület-fejlesztés. (Könnyen párhuzamot fedezhetünk fel a területfejlesztés iparfejlesztő és infrastruktúra-fejlesztő irányzataival). A rendszerváltozás előtt a fő hangsúly az épületállomány kezelésén volt, ma egyre inkább terjednek a közvetetten ható infrastrukturális beavatkozások. Utóbbi egyértelműen az olcsóbb megoldásokhoz tartozik, sikerét a telek-, illetve az ingatlan-érték emelkedés hatásai (mobilizálódó lakáspiac, vonzóbb befektetési környezet) hozhatják meg. Az ideális természetesen a kombinált beavatkozás, az általános pénztelenség miatt azonban érdemes elgondolkozni az egyes lépések – közterület-rekonstrukció, pályázati rendszerek beindítása stb. – sorrendjén.

Koncepcionális szinten Sopronban felmerült a Várkerület kereskedelmi főutcaként funkcionáló, északi és keleti részének sétánnyá alakítása. A helyes út mindenképpen az lenne, ha ez az akció összekapcsolódna a belvárosi rehabilitációval, már csak azért is, mert a tervezési lépések számának csökkentésével időt és pénzt takaríthatunk meg. A műemléki, történelmi városnegyedekben régóta komoly probléma a közlekedés. Fejlesztésének szinte egyetlen módja a gyalogos kapcsolatok javítása a forgalmat bonyolító gyűjtő utakkal, illetve parkolókkal.

A városrészek felújítása csak társadalmi rehabilitációval együttesen lehet teljes. Ebben a helyi szociális bérlakás-politikától kezdve az országos gazdasági viszonyokig számtalan tényező kaphat szerepet. A kérdés rendkívül összetett és nehezen megoldható, minimális elvárás lenne azonban a helyi társadalommal való kapcsolattartás. Az önkormányzatoknak oldaniuk kell azt a múltban rögzült állampolgári vélekedést, hogy a városvezetés az emberek feje fölött dönt az őket érintő ügyekben (EGEDY T.–KOVÁCS Z. 2003).

Összefoglalás

Fel kell tenni a kérdést, hogy kinek újítjuk fel történelmi városrészeinket: az egész település, vagy az adott negyed lakosságának, vagy a turistáknak, esetleg a



vállalkozói szférának? A történelmi városok terén nagy a kínálat Európában, így kevés az esély arra, hogy egy magyarországi város jelentősen növelni tudja látogatóinak számát. Kevés az esély így arra is, hogy a soproni Belváros az idegenforgalomra alapozó változatos kereskedelmi forgalmat bonyolíthasson le a jövőben. Ellenben a város történelmi-kulturális öröksége a helyi identitástudat erősítésén keresztül nagy szerepet kaphat a város hosszú távú népességmegtartásában.

A Nemzeti Fejlesztési Terv Regionális Fejlesztés Operatív Programjában két intézkedés, két pályázati ablak is érinti a történelmi városrészeket. Az egyik a „turisztikai vonzerők fejlesztése” intézkedés-csomagon belül található – amelyre csak műemléki jelentőségű területtel vagy műemléki környezettel rendelkező települések pályázhatnak. Itt az egyik támogatható tevékenység a nem-lakáscélú épületek felújítása volt, ami sajnos legutóbb kikerült a programkiegészítő dokumentumból.

A városrehabilitáció támogatása viszont független a települések műemléki mivoltától. Ez pedig felveti azt a kérdést, hogy milyen esélyekkel indulnak ezen a téren a történelmi városnegyedek megújítani szándékozó önkormányzatok. Kétségtelen, hogy az épített örökség – védettsége révén – csökkenti a beavatkozási módok skáláját, s így a beruházó kedvet, viszont tudatos menedzseléssel az akcióprogram húzóerejévé is válhat.

Tanulmányomban a történelmi városnegyedek rehabilitációja kapcsán több jellegzetességre próbáltam felhívni a figyelmet, így gondolataimat a következő csomópontok köré szerveztem: a területi, illetve társadalompolitikai szemlélet növekvő szerepe a műemléki város-felújításban; a műemlékvédelem tudomány- és szakterületi kapcsolódása; a magán-, illetve a közszféra átalakuló városfelújítási szerepvállalása; a városfelújítási módok skálájának kiszélesedése, végül a műemléki városmagok és a történelmi külvárosok dualitásának problémája.

Megállapításaim elsősorban soproni tapasztalatokra épülnek, ezért a szintetizálás és az összefoglaló elemzés csak más, hasonló eszköztárú városokra is kiterjedő vizsgálatokkal válik majd lehetővé.

IRODALOM

- ASHWORTH, G.J. 1991. Heritage planning. – Geo Press, Groningen, pp. 15–26.
- BUZÁNSZKY B.–BAJTA D. 1982. Jogi problémák Pécs belváros rehabilitációjának magvalósítása során. – Városépítés 18. évf. 5. sz. pp. 8–10.
- CÁSÁSZÁR L. 1972. A szocialista műemlékvédelem elvi kérdései. – In: Magyar műemlékvédelem 1969–1970. Országos Műemléki Felügyelőség Kiadványai VII. – Akadémiai Kiadó, Budapest pp. 77–82.
- DERCSÉNYI D. 1960. Tíz év magyar műemlékvédelme. – In: Magyar műemlékvédelem 1949–1959. Országos Műemléki Felügyelőség Kiadványai I. – Akadémiai Kiadó, Budapest pp. 9–28.
- DERCSÉNYI D. 1970. Városméretű műemlékvédelem Magyarországon. – Városépítés 6. évf. 1–2. sz. pp. 46–50.
- DERCSÉNYI D. 1975. A műemlékvédelem szerepe a városok fejlesztésében. – Városépítés 11. évf. 2–3. sz. pp. 48–51.



- DERCSÉNYI D. 1977. A soproni műemlékvédelem három évtizede (1945–1975) – In: Magyar műemlékvédelem 1973–1974. Országos Műemléki Főfelügyelőség kiadványai *VIII.* – Akadémiai Kiadó, Budapest pp. 7–30.
- DERCSÉNYI D. 1975. A műemlékvédelem szerepe a városok fejlesztésében. – Városépítés *11.* évf. 2–3. sz. pp. 48–51.
- EGEDY T.–KOVÁCS Z. 2003. A városrehabilitáció néhány elméleti kérdése. – Falu Város Régió *10.* évf. 4. sz. pp. 10–16.
- ERDÉLY S. 1976. Várospolitikai és műemlékvédelem. – Városépítés *12.* évf. 1–2. sz. pp. 9–12.
- FARAGÓ K. 1986. Városrekonstrukció. – Tankönyvkiadó, Budapest 328 p.
- FARKAS M. 1985. Veszprém várnegyed műemléki rehabilitációs terve. – Műemlékvédelem *29.* évf. 4. sz. pp. 267–269.
- F. KÖRNER ZS.–NAGY M. 2002. A városrendezési szabályozás története Magyarországon. – Építés-Építészettudomány *30.* évf. 1–2. sz. pp. 123–158.
- GERŐ L. 1960. Műemlékvédelem és városépítészeti. – In: Magyar műemlékvédelem 1949–1959. Országos Műemléki Felügyelőség Kiadványai *I.* – Akadémiai Kiadó, Budapest pp. 39–41.
- GERŐ L. 1971. Történelmi városrészek. – Műszaki Könyvkiadó, Budapest 237. p.
- GERŐ L. 1972. Városaink történelmi magjának védelme. – Városépítés *8.* évf. 2. sz. pp. 5–8.
- GERŐ L. 1982. A budai várnegyed háború utáni helyreállítása. – Városépítés *18.* évf. 3. sz. pp. 12–14.
- GRANASZTÓI P. 1982. Építészet, városépítés, társadalom. – Akadémiai Kiadó, Budapest 170 p.
- KISSNÉ NAGYPÁL J. 1972. A történelmi városmag műemléki rekonstrukciója Sopronban. – In: Magyar műemlékvédelem 1969–1970. Országos Műemléki Felügyelőség Kiadványai *VI.* – Akadémiai Kiadó, Budapest pp. 289–301.
- KUBINSZKY M. 1977. A soproni Lőverekkel kapcsolatos műemlékvédelmi feladatok. – In: Magyar Műemlékvédelem 1973–1974. Az Országos Műemlékvédelmi Felügyelőség Kiadványai *VIII.* – Budapest pp. 207–214.
- KUBINSZKY M. 1986. A Lőverek urbanisztikai jelentősége és helyzete. – Városépítés *22.* évf. 4. sz. pp. 24–27.
- LŐVEI P.–SOMORJAY S. 2003. Főmű és átlag – a műemlékké nyilvántartás elveiről. – Műemlékvédelem *47.* évf. 2. sz. pp. 77–80.
- MAGYAR M.–PÉTER A. 2003. Az építészeti örökség védelme. – KJK-KERSZÖV Kiadó, Budapest 240 p.
- MARKÓ J. 1989. Sopron város időszerű várospolitikai problémáiról. – Településfejlesztés *1.* sz. pp. 29–30.
- MARÓTHY GY. 1982. Területi rehabilitáció a várostervezésben. – Városépítés *18.* évf. 5. sz. pp. 1–3.
- MÁTÉ ZS. 2001. A városszerkezet mint műemlék. – Falu Város Régió *8.* évf. 6. sz. pp. 6–9.
- MENDELE F. 1972. Népi műemléki együttesek védelme. – Városépítés *8.* évf. 2. sz. pp. 32–34.
- MEZŐS T. 2002. Elmélet és gyakorlat a magyar műemlékvédelemben (1949–1999). Építés-Építészettudomány *30.* évf. 1–2. sz. pp. 173–203.
- PERÉNYI I. 1964. A magyar történelmi városközpontok reorganizációjának kérdéséhez. – Településtudományi Közlemények *16.* pp. 12–31.
- PERÉNYI I. 1978. Városépítéstan. A városépítés története és elmélete. – Tankönyvkiadó, Budapest 626 p.
- RÁCZ J. 2001. A történelmi városok védelmének korszerű módja, az integrált értékvédelem. – Falu Város Régió *8.* évf. 2. sz. pp. 18–20.
- ROMÁN A. 1969. Műemlékvédelem és városrendezés. – In: Magyar műemlékvédelem 1963–1966. Országos Műemléki Felügyelőség Kiadványai *IV.* – Akadémiai Kiadó, Budapest pp.
- ROMÁN A. 1972. A műemlék-lakóházak problémái. – In: Magyar műemlékvédelem 1969–1970. Országos Műemléki Felügyelőség Kiadványai *VI.* – Akadémiai Kiadó, Budapest pp. 315–329.
- ROMÁN A. 1973. Csapongó gondolatok a műemlékvárosok „műemléki” és városi mivoltáról. – Városépítés *9.* évf. 3. sz. pp. 24–26.



- ROMÁN A. 1979. Történeti jellegű települések védelme. – Városépítés 15. évf. 5. sz. 18 p.
- ROMÁN A. 1983a. A magyar műemlékvédelem helye a világban. – Műemlékvédelem 27. évf. 3. sz. pp. 166–176.
- ROMÁN A. 1983b. Történeti együttesek rekonstrukciója. – In: CSÁSZÁR L. (összeáll.): A műemlékvédelem Magyarországon. – Képzőművészeti Kiadó, Budapest pp. 211–232.
- ROMÁN A. 1984. A történeti város és városrész mint a legkomplexebb műemlék. – Műemlékvédelem 28. évf. 4. sz. pp. 261–265.
- ROMÁN A. 1985. Műemlékvédelem és városépítés. – Városépítés 21. évf. 1–2. sz. pp. 13–16.
- ROMÁN A. 2000. A magyar városkép. – Műemlékvédelem 44. évf. 1. sz. pp. 17–22.
- SEDLMAYRNÉ BECK Zs. 1973. Sopron északi városrészének műemléki vizsgálata és programterve. – Területrendezés 2. sz. VÁTI, Budapest pp. 136–142.
- SEDLMAYRNÉ BECK Zs. 1984. Műemléki városmagok városrendezési tervezése 1960–1980. – In: Magyar Műemlékvédelem 1975–1979. Az Országos Műemlékvédelmi Felügyelőség Évkönyve IX. Budapest pp. 343–373.
- WINKLER G. 1983. A városfelújítás tudományos kérdései. – Műemlékvédelem 27. évf. 1. sz. pp. 1–11.
- WINKLER G. 1986. A legújabb kor vidéki építészeti emlékeinek védelméről. – Műemlékvédelem 30. évf. 1. sz. pp. 50–59.
- WINKLER G. 1996a. A győri történeti belváros megújításának újabb szakasza. – Műemlékvédelem 40. évf. 4. sz. pp. 234–239.
- WINKLER G. 1996b. Lakóházak értékfelmérése Sopronban. – Műemlékvédelem 40. évf. 4. sz. pp. 266–270.
- WINKLER G. 2002. Történeti városok helyreállításának elvei és módszerei. – Építés-Építészettudomány 30. évf. 1–2. sz. pp. 3–38.