

**EGEDY TAMÁS – tudományos főmunkatárs,
MTA Földrajztudományi Kutatóintézet**
**KOVÁCS ZOLTÁN – tudományos főmunkatárs,
MTA Földrajztudományi Kutatóintézet**
SZÉKELY GÁBORNÉ – munkatárs, KSH Társadalomstatisztikai Főosztály
SZEMZŐ HANNA – szociológus, Közép-európai Egyetem

VÁROSREHABILITÁCIÓS PROGRAMOK EREDMÉNYEI ÉS TAPASZTALATAI BUDAPESTEN A NEHOM-projekt aktuális eredményei

BEVEZETÉS

1990 után Magyarország városaiban a társadalmi-gazdasági átalakulás következtében új, korábban nem tapasztalt folyamatok indultak meg. A negatív folyamatok között említhető 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 a 2000 decemberében indult, az EU 5. Keretprogramja által támogatott Neighbourhood Housing Models (NEHOM) projekt¹ eredményein keresztül bemutassa a fővárosi városrehabilitáció legújabb 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-Városcsúcs, Újpest-Városcsúcs) városnegyedet jelöltünk ki. Kiválasztásukkal egyrészt lehetővé vált az építészeti és társadalmi összetételében jelentősen eltérő belső és külső kerületek rehabilitációs programjainak összehasonlítása, 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

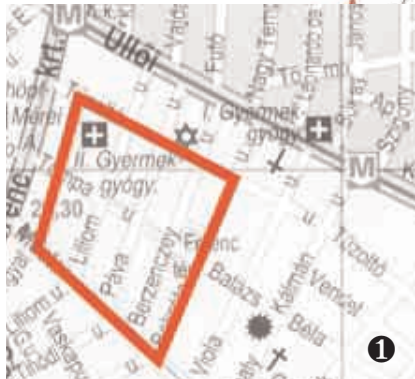
Középső-Ferencvárosban az 1985-ben indított, s akkor még a Fővárosi Tanács által finanszírozott program fő célkitűzése a városrész fokozatos rehabilitációja volt. A felújítási terv a szűk utcák és kicsi, zárt udvarok helyére nagy tömböket álmódott, ahol a tömbbelsőben közös park kapott helyet. A rendszer-változásig 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 korábbi időszakban 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 körülről 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



**A NEHOM-projekt mintaterületei
Budapesten**



Középső-Józsefváros

A mintaterületek minősítő térképe

Újpest-Városközpont



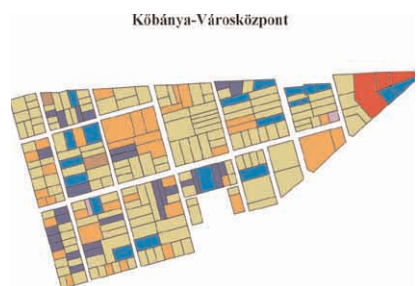
Jelmagyarázat

- Foghijtelek
- Űresen álló régi épület
- Nagyon rossz állapotú épület
- Fel nem újított épületek
- Felújított épület
- Új épület
- Építkezés folyamatban



Középső-Ferencváros

Kőbánya-Városközpont



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

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, amelyvel 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 kerü-

let egészének megtélésére hatással lesz. A mintaterületen a Józsefvárosi Önkormányzat a lakások mintegy felének a tulajdonosa. A privatizációt korábban nem valamiféle átgondolt la-



A városrehabilitáció látványos eredménye Középső-Ferencvárosban

káspolitikai késleltette, hanem az, hogy az épületek jelentős részének rossz, sokszor életveszélyes állapota lehetetlenné tette a lakások eladását. A kerületi önkormányzat hosszú távú célja az, hogy mint tulajdonos kivonuljon a területről és a lakásokat visszajuttassa a szabad lakáspiaci forgalomba. Arra törekszik, hogy miközben teljesen magánkézbe adja a területet, működésbe hozza azokat az erőket és érdekeltségeket, melyek révén elérhető a környék teljes fizikai és társadalmi megújulása.

Mintaterületünk a kerület rehabilitációs programjában önálló egységként szerepel, melyre 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 be-



Felújított társasház kapubejárata a Középső-Józsefvárosban (Hock J. utca)



Felújított önkormányzati lakóépület a Középső-Józsefvárosban (Nap utca)

fektetők 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.

A *Kőbánya-Városcsúcs*-ban található rehabilitációs terület gyakorlatilag egybe esik a kerület régi – jelentősebb átalakítás nélkül napjainkig fennmaradt – városközpontjával, melynek épület- és lakásállománya az elmúlt évtizedekben jelentősen leromlott. Elkerülhetetlen volt tehát, hogy a területen meginduljon valamilyen rehabilitációs 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 Ligettelek 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, melyeket később sem terveznek értékesíteni.

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 lakásépítésbe történő beruházásait.

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 modell alkalmaznak, melyben egyidejűleg irányítják az önkormányza-



A Százlakásos épület Kőbányán önkormányzati bérlakásokkal

ti, a befektetési és a magánszféra (lakástulajdonosok) elképzeléseit.

Újpest-Városcsúcs a 90-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.

Rosshírű környéknek számított a budapestiek mentális térképén. Tekintettel az önkormányzat korlátozott anyagi lehetőségeire, korábban nem sok remény mutatkozott a városrész sorsának jobbra fordítására. A helyi önkormányzat, a magyar állam és a magánszektor együttes cselekvésének köszönhetően azonban az elmúlt 4–5 évben mégis sikerült a városrésznek a reménytelen helyzetből kitörnie.

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 a helyi vezetők körében az évek során megfogalmazódott és egyre erősebb lett az az elképzelés, hogy új, a korábbinál magasabb színvonalú szociális bérlakásokat kell építeni, amivel egy egészséges mobilitás gerjeszhető az önkormányzati bérlakásszektoron belül. A két, látszólag eltérő beavatkozás összekapcsolása és együttes térbeli alkalmazása az újpesti kezdeményezés leginnovatívabb és újszerű vonásának tekinthető.

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

A fenti módon pozitív lakásmobilitás jöhet létre, amelynek lényege, hogy a jelenleg még önkormányzati bérlakásban, meglehetősen rossz körülmények között lakók sokkal jobb lakásba költözhetnek, eközben, ha kedvük és anyagi lehetőségük engedi, bérlőből tulajdonosá válhatnak. A lakóknak eközben nem kell szükségszerűen elhagyni korábbi negyedüket, megtarthatják korábbi baráti stb. társas kapcsolataikat, sőt lakóközösségek részben együtt is költöztethetők. Mindez erősíti az egyén lakáspiaci helyzetét, egyszersmind a helyi közösség összetartó erejét.

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 beruhá-

zó szervek, a *kerületi önkormányzatok*. Meghatározó szerepet játszanak az általában önkormányzati tulajdonban lévő, a piacon önállóan működő *vagyonkezelő szervezetek* is, melyek 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



A kőbányai rehabilitáció egyik gyöngyszeme az Endre utcában

megkönnyítése, átláthatóvá tétele és gyorsítása érdekében, francia modell alapján 51%-os önkormányzati tulajdonnal 1992-ben alapított nonprofit SEM IX. Rt., amely a terület előkészítésben, a házak lebontásában és a telkek értékesítésében vállal szerepet, a termelt profitot pedig a rehabilitációs területre forgatja vissza. A *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 lakosság-

gal 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 be-

A rehabilitáció eddigi eredményei és fogadtatásuk

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

A területre visszatérő lakóknak lehetőségük nyílik, hogy kedvezményes áron, körülbelül a piaci érték feléért egy-két éven belül megvásá-



Beköltözésre váró új lakások Újpest-Városcsököpntban (Károlyi I. utca)

lül folyó mindennapi politikai és egyéb csatározások köréből és a döntéseket egy független szervezet hatáskörébe utalja.

Hasonló szervezet működik *Kőbánya-Városcsököpntban* is, ahol a rehabilitációs tevékenység stratégiai céljainak előkészítését, tervezetetését, a megvalósíthatósági javaslatok, tanulmányok előkészítését végző MaHill mérnökiroda és a helyi Vagyonkezelő Rt. 1999 novemberétől közös Rehabilitációs Programmenedzser Irodát működtet, ami a helyszínen a rehabilitációban résztvevőkkel 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 bérlakásai 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 a civil szervezetek aktivitása elmarad a szükséges szinttől és a lakosság elég passzívnak mutatkozik az együttműködés terén. A hosszú távú sikeres kooperáció érdekében mindenképpen javítani kell az információáramlason, a helyi lakosok és civil szervezetek aktivitásán és elő kell segíteni részvételüket a döntéshozatali folyamatokban.

rolják 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 beszámolóit, mind pedig a környék látványos átalakulása azt mutatják, hogy gyors lakosságcsere (dzsentifikáció) ment végbe a területen az elmúlt pár év folyamán. 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 negyedével 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 kötelező rendje, így ez leginkább a lakókkal történő megegyezés függvénye: van, ahol kiköltöztették őket a felújítás idejére, máshol az épületet lakottan újították fel, s olyan példával is találkozunk, hogy a lakók a felújítás alatt az épületben maradtak és egyik lakásból a másikba költöztek a munkálatok során.

Roszbabb 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-Városcsözpontban a Százlakásos projekt helyzetét vizsgáltuk behatóbban, megállapításaink tehát elsősorban erre a kezdeményezésre vonatkoznak. 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.

A szakértői és lakossági interjúk eredményei szerint a Százlakásos beruházás legfontosabb pozitív és negatív tapasztalatai az alábbiak szerint foglalhatók össze:

Pozitív tapasztalatok	Negatív tapasztalatok
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • A kapcsolattartás és a folyamatos tájékoztatás hiányossága • Magas költségszolgáltatási díjak • A hátrahagyott lakások minősége, rossz állapota • Fennáll az állagromlás veszélye • A beköltözők kiválasztása • Szociális feszültségek a lakók között

A 90-es évek végén *Újpest* önkormányzati szakemberei lépésre szánták el magukat, s a tíz évvel korábbi városrevitalizációs magterület peremén található, időközben jelentősen felértékelődött telkeket lépésről lépésre felszabadították, melyeken magánvállalkozások magas színvonalú, egyedi tervezésű, 2–3 szintes lakóházakat építettek. Az így létrejött lakásokat a szabadpiacon értékesítették. Napjainkig több mint egy tucat új, megjelenésében is színvonalas lakóház épült a területen, s számos építése van folyamatban.

A korábban itt lakók egy részét a kerület más részein található önkormányzati bérleményben helyezték el. Segítségét 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. 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 lakásárjai meredeken emelkednek.

ÖSSZEFOGLALÁS

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

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



2001-ben átadott lakóépület Újpest-Városcsözpontban (Berzevicky utca)

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 te-

civil szervezetek hiánya, valamint a meglévők gyenge érdekérvényesítő képessége a piacon.

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

A városrehabilitáció eddigi eredményei kétségtelenül pozitív visszhangra találtak a szakemberek és a lakosság körében. Amellet, hogy a városrészek épített környezete átalakul és je-



Beépítésre váró terület a Középső-Ferencvárosban

vékenységet, 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

lentős 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.

Jegyzet

1. A projektről részletes információkat kaphat a www.nhh.no/geo/NEHOM weboldalon.