

# A TÖRTÉNELMI BELVÁROSOK REHABILITÁCIÓJA VIDÉKI NAGYVÁROSAINKBAN – GYŰR ÉS SZEGED<sup>1</sup>

## Bevezetés

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. Ennek köszönhetően a rendszerváltozás óta eltelt másfél évtizedben a városi önkormányzatok egyre nagyobb figyelmet fordítanak a belvárosok és a városi lakónegyedek felújítására. Különösen a történelmi belvárosok megújulása érdemel említést ezen a téren, hiszen nagyvárosaink központjaiban a kulturális és építészeti örökségünk értékes emlékeit találjuk. Ezen épületállomány megőrzése az utókor számára nemcsak bepillantást enged a város történetébe, hanem hozzájárulhat egy élhetőbb és emberibb városi környezet kialakításához is. Természetesen nem feledkezhetünk meg arról sem, hogy a fizikai környezet megújításának komoly társadalmi és gazdasági következményei lehetnek, így a történelmi belvárosok rehabilitációja közvetlenül és közvetve is hatást gyakorol a benne élő emberek életére és a városok fejlődésére.

Tanulmányunkban két hasonló adottságú, de eltérő fejlődéstörténetű megyeszékhely, Győr és Szeged történelmi belvárosának megújítási folyamatát tekintjük át. Ennek során érintjük a városok történelmi magjának kialakulását és fejlődését, különös tekintettel a rendszerváltozás után bekövetkezett legfontosabb társadalmi és gazdasági változásokra. A rendelkezésre álló statisztikai adatbázis segítségével értékeljük a belvárosok helyzetét, feltárjuk a két városközpont hasonlóságait és különbségeit. A belvárosi rehabilitáció rendszerváltozás előtti eredményeit is számba véve megpróbálunk átfogó képet adni az aktuális felújítási folyamatokról és a közeljövőben tervezett projektekről.

A belvárosok fejlődése természetesen szorosan összefügg a városok történelmi fejlődésével. A két település történelmének részletes bemutatása azonban meghaladná e tanulmány kereteit, ezért ezúttal – a felújítási folyamatok hátterének megértése érdekében – kizárólag a belvárosok történetének áttekintésére szorítkozunk írásunk első felében.

---

<sup>1</sup> A tanulmány az OTKA (K63637) és a Bolyai János Kutatási Ösztöndíj támogatásával készült.

## A történelmi belvárosok fejlődése Győrben és Szegeden

### *Győr belvárosának történelmi fejlődése*

A belváros a város történelmi magja, építészetiileg általában zárt utcás, középmagas beépítés övezet magas beépítettséggel és népsűrűséggel. A helyi, településszint és megyei igazgatási intézményhálózat székhelye. A lakó- és igazgatási épületek mellett kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi, oktatási és szociális épületek, gyakran sportlétesítmények is találhatóak ebben a városrészben. Az alábbi fejezetben röviden áttekintjük a két nagyváros belvárosának, történelmi magjának kialakulását és fejlődését.

Győr területén funkcionálisan jól elkülöníthetők az egyes városrészek, térszerkezetére az erdőtagoltság jellemző, ugyanakkor elmosódnak a határok a hagyományos beépítés területek között. Szociálgeográfiai értelemben a 10 funkcionális városrészből csak 8 van jelen: hiányzik a klasszikus villanegyed, illetve a szociális szempontból nem megfelelő övezet. A belváros természetes határát északon és nyugaton a Duna és a Rába képezi, délen a vasút, illetve a Szent István út határolják, keleten pedig az iparterület zárja le a Széchenyi úttal.

A város történelmi magja a Káptalándomb, a Duna egyik teraszszintjén fekszik. Mivel a környező területeknél 3-4 méterrel magasabban található, árvízmentes szint lévén biztonságot nyújtott a formálódó település számára. A Káptalándomb területén épült fel a 13. században a vizesárok körülvett óvár. A vár körül álltak a váralja lakóházai és épületei, ezeket a külső vár védte megerősített palánkkal. A győri erődíjmentrendszer kiépítését később az állandó török veszély miatt Ferdinánd király rendelte el 1537-ben. A védmenyekben belül az utcákat is rendezték, a reneszánsz és barokk palotákat ettől kezdve egyenes sorban építették. A domb lábánál félkörívben sakktáblaszerű utcahálózat alakult ki az évszázadok során. Ennek formálódását elősegítette és egyben felgyorsította az 1566-os tüzérvész, amely lehetővé tette új utcák nyitását és a háztelkek rendezését a történelmi belvárosban<sup>2</sup>.

A fent vázolt zártabb struktúra a város térbeli növekedését erőteljesen gátolta, változást csak a városfalak 1819-es ledöntése hozott, ami megnyitotta az utat a déli irányban történő továbbfejlődésre. A védmenyek lebontásával megindulhatott a belváros és a korabeli elővárosok összeépülése, ez lehetővé tette a 19. századi ipartelepítést a belvárostól keletre fekvő területeken. A belváros utcáit meghosszabbították és sakktábla rendszerű telekosztással

---

<sup>2</sup> Somfai 2001

megnövelték a belváros területét. A lassú terjeszkedés a kelet-nyugati fő útig gyakorlatilag a 19. század közepéig folytatódott, míg nem 1860-ban a vasútvonal megépítésével lezárult a történelmi belváros további növekedése délre. Mivel nyugaton a Rába képez természetes határt a városmag körül, a city bővítése gyakorlatilag csak kelet felé lehetséges<sup>3</sup>.

A városrész tengelye a Baross Gábor út, amelynek belvárosi szakasza mindössze 400 méter. A győri fő utca kiépülése a 16. században indult meg, leggyorsabban azonban a városfal lebontásának, majd a Bécs-Győr vasútvonal átadásának köszönhetően a 19. században fejlődött. A század második felétől vált Győr üzleti és kereskedelmi életének központjává, amelyet jelentős változások is követtek: lebontottak és átépítettek sok régi épületet.

A történelmi belváros legrégebbi épületei a késő reneszánsz, kora barokk időben épültek a 16-17. században olasz, később osztrák építészek közreműködésével. A belvárost napjainkban hármas utcarendszer jellemzi: meghatározó a szabályos, négyszög alakú tömbököt elválasztó sakktablás utcarendszer, amelyet helyenként szabálytalan, átlós és kötetlen útrendszer szakít meg. Építészeti értelemben Győr virágkora a késő historizmus idejére tehető, amikor a város gazdasági fellendülése és ereje lehetővé tette a belváros nagyvárosias alakítását a barokk óváros megőrzése mellett. A historizáló középületek és bérházak megváltoztatták az utcaképet, mivel éles ellentétben álltak a régebbi házak építészeti megjelenésével<sup>4</sup>. A belváros nagyvárosias átalakulása az I. világháború után lelassult, a két világháború után a városközpont arculata – lévén jelentős építésekre nem került sor – lényegesen nem változott.

A belváros építészeti struktúrájába a legdurvább beavatkozás az 1970-es években történt: a délre terjeszkedő városközpont határán jelöltek ki egy kelet-nyugati irányú fő utat Győr város közlekedésének javítására. A nagy arányú bontási munkálatok eredményeképpen megsemmisült a belváros történelmi beépítése a tervezett út nyomvonalán. Az értékes épületek helyét a színház és tízemeletes lakótelepi toronyházak vették át, felborítva ezzel a korábbi térbeli szerkezetet. Ilyen formán a barokk történelmi városmaghoz közvetlenül lakótelepi környezet csatlakozik belső lakóövi formájában. A beavatkozás negatív hatásait később, de még időben észlelték, és az 1980-as évek terveiben az „új Győr” koncepciója helyett az építészeti értékek megőrzése és felújítása kerültek a középpontba. Miután lemondtak a belvárost kettészelő autópálya megépítéséről, 1981-ben új városrendezési tervet készítettek, amely a barokk város és a 19. században felépült Ferenc- és Ferdinándváros egész területére adott

---

<sup>3</sup> Szilágyi 1994

<sup>4</sup> Winkler 1997, Winkler 2003

egységes megoldási javaslatot. Ennek keretében lebontották a földszintes épületek nagyobb részét és a korábbi építési struktúrát többszintes, keretes beépítéssel váltották fel<sup>5</sup>.

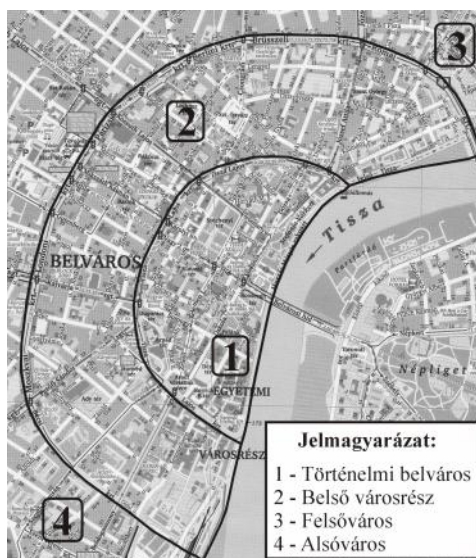
A belvárosi épületállomány nagy m vészettörténeti értéket képvisel, hiszen Budapest és Sopron után Gy rben található a legtöbb m emlék- és m emlék jelleg épület hazánkban. Napjainkban a m emlék épületek, épületegyüttesek száma 259, helyi védeltséget pedig 72 élvez.

### *Szeged belvárosának kialakulása és fejl dése*

Amennyiben Szeged monocentrikus, egyközpontú városszerkezetét funkcionális értelemben összevetjük Gy rével, gyakorlatilag ugyanazokat a városrészeket találjuk, egy különbséggel: a csongrádi megyeszékhelyen kirajzolódik egy tehet sebb, iskolázottabb tömörít villanegyed Újszeged képében. A belváros a Tisza jobb partján fekszik, a Tisza Lajos körút<sup>6</sup> által határolt történelmi belvárosból és a Kiskörút, valamint a Nagykörút között elterül Bels városrészb l áll.

A város történelmi magja, a Palánk – amely a korábbi évszázadokban els sorban intézményeknek és keresked k üzleteinek adott helyet – a 15. században indult fejl désnek. A 18. században formálódott ki a hármas tagolódású városmag: a vár mellett a Palánk, valamint a folyó mellett Alsó- és Fels város (1. ábra).

*1. ábra  
Szeged történelmi belvárosának áttekint térképe*



<sup>5</sup> Göcsei 1988

<sup>6</sup> A körutat a köznyelvben Kiskörútként emlegetik, amit id vel átvett a szakmai terminológia is.

Palánk területén állt az egykori vár, amelyet a XIII. század közepén emeltek és 1882-ben bontottak le. A várat a 18. század elején felújították, s ekkor köréje nagy árkot és hatméteres, cölöpkerítéssel megerősített földsáncot (palánkot) vontak. Az új palánk az árvíz az utcaszerkezet alakulására is hatással volt. A várnak ma már csak maradványai láthatók a Várkertben, többek között délkeleti körbástyája, a Vízibástya. Palánk a 19. század végéig volt a belváros magja, míg nem a Dóm építésekor az árvíz túlélte régi utcák és apró házak helyére a klinikák, egyetemi intézetek és a püspöki székház épületeit húzták fel. Maga a négyszögletes Dóm tér korábban jóval nagyobb volt, s itt állt Palánk temploma, a Dömötör-templom. A 18. századi barokk templom helyén építették fel 1913 és 1930 között a neoromán stílusú Fogadalmi templomot, ismertebb nevén a Szegedi Dómot. A régi templom bontása során került elő a város legrégebbi emléke, a román alapokon nyugvó kora gótikus Dömötör-torony<sup>7</sup>.

Nagyobb lendületet vett a fejlődés a belvárosban a 19. század közepén, amikor megépült a Budapest-Szeged vasútvonal, elindult a folyami hajózási, illetve jelentős ipartelepítési történet<sup>8</sup>. A gyarapodás időszakát azonban katasztrófa törte ketté: az 1879-es árvízben megsemmisült az épületállomány jelentős része, több mint 5000 lakóház veszett oda, s 60.000 ember vált hajléktalanná. A város mai sugaras-gyűrűs szerkezete, valamint a belváros sakktabla alaprajzú utcahálózata az árvíz után alakult ki Lechner Lajos tervei alapján<sup>9</sup>. A település belterületén így körgyűrűs szerkezetben kapcsolódnak egymáshoz a történelmi városrészek, a lakótelepek, az ipari zóna és a csatolt települések<sup>10</sup>.

Az árvíz után kiépített, szabályos utcaszerkezet városrészt zárt sorú-tömbös beépítés jellemzi, amit terek és zöldterületek tesznek változatossá. A város urbanizált magját ma ez a Kiskörúton belüli városrész képezi magas presztízsű, többnyire a századfordulón épült 2-3 emeletes lakó- és intézményi épületekkel. A középületek elhelyezésében, méretezésében is érvényesítették a tervszerűséget és a kor építészeti ízlését. A város építészetében a klasszicizmus és szecesszió jelenléte mellett az eklektika vált az uralkodó stílussá, s bár az árvíz pusztítás miatt a városnak alig van több száz éves épülete, a belvárosi eklektikus paloták nagy építészeti értéket képviselnek.

---

<sup>7</sup> Péter 1981

<sup>8</sup> Becsei 2004

<sup>9</sup> A két nagyvárosban az utcastruktúra fejlődése tehát eltérően ment végbe: míg Győrben a nagy tűzvész után egy szerves fejlődés vette kezdetét, Szegeden az árvíz után mesterségesen megtervezett utcahálózat kiépítése indult meg.

<sup>10</sup> Szeged két másik városi településmagja Felsőváros, ahol iparosok, kiskereskedők, fuvarosok, hajósok és halászok éltek, illetve Alsóváros, amely a földmívelők lakhelye volt. E városrészek a Kis- és Nagykörút által határolt Belső városrészhez csatlakoznak északról és délről.

A történelmi belváros központi tere a szabályos négyszög alakú Széchenyi tér m emléki épületekkel. Kiemelhet közülük a Polgármesteri Hivatal 1883-ban épült neobarokk épülete és a vele összekapcsolt kora-eklektikus Bérház. Emellett a teret több értékes klasszicista és eklektikus palota díszíti. A tér korábban jóval nagyobb volt, az 1870-es években azonban több épület felhúzásával leválasztották róla a klasszicista és eklektikus m emléki épületekben szintén gazdag Klauzál teret. A két teret a város f utcája, korzója, a Kárász utca f zi fel és kapcsolja össze a belváros délebbre fekv térfüzérével (Dugonics tér – a korábbi búzapiac, Árpád tér és Aradi vértanúk tere). A Kárász utca már a 19. század végén kiskereskedelmi tengely volt, míg az agóra szerepét a Széchenyi tér és a Klauzál tér töltötték be. A közlekedés átszervezésével lehet ség nyílt a sétálóutca folyamatos meghosszabbítására az 1990-es évek közepéig az Oroszlán és Deák utcák felé.

A történelmi belvárost a Kiskörút öleli körül, amely a 19. században a belváros legs r bben beépített része volt, s egyben helyet adott a város legfontosabb közintézményeinek is. Az árvíz után épült eklektikus házai egységes városképi együttest alkotnak. Védett épületei közül kiemelhet a 19 század legvégén épült, s 10 évvel kés bb átépített Anna-fürd neoreneszánsz stílusú épülete. Szegeden 2006-ban összesen 160 épület állt m emléki védelem alatt, illetve további 301 épület helyi védelmet élvez.

#### *A belvárosok gazdasági átalakulása a rendszerváltozás után*

Az 1980-as évek végén folyamatosan emelkedett a gazdasági szervezetek száma, ami magával hozta a telephelyek, üzletek és irodák iránti igény növekedését. Ennek köszönhet en a lakófunkció, valamint az ipari és épít ipari tevékenység szerepe folyamatosan csökkent a két belvárosban. A rendszerváltozás után gyorsan n tt az üzleti, pénzügyi és biztosítási szolgáltatások szerepe és színvonala a belvárosokban, megjelentek a külföldi hálózatok képvisel i (McDonalds, Adidas, Pizza Hut stb.), és egyre nagyobb arányba költöztek be a t keer s magánvállalkozások képviselői és a gazdasági szervezetek döntéshozatali funkciói is. A fenti folyamatokkal párhuzamosan a belváros egyre inkább a szellemi foglalkozásúak napi ingázásának a célpontja is lett, s az új funkciók és szolgáltatások betelepülése miatt egyre zsúfoltabbá vált a városközpont<sup>11</sup>.

A korábbi funkciók közül leglátványosabb a kiskereskedelem b vülése volt az 1990-es évek elején. Els sorban az élelmiszer- és ruházati üzletek száma növekedett dinamikusan az

---

<sup>11</sup> A funkcióváltás a két városban természetesen eltér intenzitással ment végbe, Szeged belvárosában például mind a mai napig er sebb maradt a lakófunkció, mint Gy rben.

évtized első felében, 1993 után azonban – Szegeden számottevően, Győrben kevésbé – lassult ez a folyamat. Ez elsősorban az ingatlan- és telekárak, bérleti díjak növekedéséből eredő koncentrációs folyamatoknak, a megjelenő bevásárlóközpontoknak és az ezzel együtt kialakuló új fogyasztási szokásoknak volt köszönhető<sup>12</sup>. Emellett a kilencvenes évek elején még prosperáló bevásárlóturizmus 1993-tól folyamatosan visszaesett, ami nagyvárosaink belvárosaiban a kiskereskedelmi egységek számának 10-30 %-os csökkenését eredményezte. Ennek következtében funkcióváltás indult meg a belvárosi üzleteknél, s feltűntek a banki, ingatlanközvetítési és éttermi szolgáltatások. A fenti folyamatok miatt az 1990-es évek általános rendezési terveiben (1991 – Győr, 1993 – Szeged) előtérbe került a kereskedelem helyzetének tárgyalása, a közlekedési és parkolási helyzet megoldása.

A belvárosok fejlődését hátrányosan érintette, mikor a főváros után a nemzetközi kereskedelmi hálózatok terjeszkedése a regionális centrumok felé vette irányát az 1990-es évek második felében. Kiskereskedelmi centrumok, bevásárlóközpontok, barkácsáruházak jelentek meg a vidéki nagyvárosokban is. Öröndetes ugyanakkor, hogy a belső területek rehabilitációjával a belvárosok ismételőn felértékelődtek a tercier szektor számára, amihez hozzájárult ezen városrészek turisztikai szerepének növekedése is<sup>13</sup>.

Az átalakuló gazdaság városalakító folyamatai nagyjából az 1990-es évek közepére lezárultak, s mindkét nagyvárosban stabilizálódott a belváros utcaképe és üzletstruktúrája. Ezzel párhuzamosan egyre intenzívebbé vált a területhasznosítás, aminek köszönhetően egyrészt a nagy alapterületű áruházakban az üzletstruktúra felaprózódásának lehettünk tanúi (pl. Győrben a volt Centrum áruház, Szegeden a Nagyáruház), másrészt az üzletek vertikális terjeszkedése indult meg az épületek felső szintjeire.

Az elmúlt évtizedben mindkét városban megindult a citybülése, Győrben keleti irányba, Szegeden pedig a nagyobb forgalmú sugárutak mentén, illetve a Kiskörúthoz csatlakozó külső lakótömbök irányába. Ez a folyamat nagyban hozzájárulhat a belvárosi zsúfoltság feloldásához<sup>14</sup>.

---

<sup>12</sup> Nagy 1997, Nagy 1998

<sup>13</sup> Rudolph et al 2002

<sup>14</sup> Mészáros 1998

### Demográfiai helyzet a két belvárosban

A mindössze 1,4 km<sup>2</sup> terület gy ri belvárosban a népesség 8,1 %-a él (1. táblázat). Népessége jelenleg 10.400 f , s 6200 f /km<sup>2</sup> értékével a lakótelepek után a második legs r bben lakott városrész<sup>15</sup>. Gy rben a népesség fejl dése az 1960-as években volt a legdinamikusabb, s ebben az évtizedben lépte át a lakosság száma a százezres határt. Természetesen a jelent s gyarapodás lakásépítési hullámot is magával hozott, így ez az évtized a lakásállomány b vülésében is nagy szerepet játszott.

*1. táblázat Gy r és Szeged néhány statisztikai mutatója*

	<b>Gy r</b>	<b>Szeged</b>
Terület (km <sup>2</sup> )	175	281
Lakónépesség (f )	127600	163000
Lakásállomány (db)	53600	72500
Természetes szaporodás (f - %o)	-263 (-2,1)	-434 (-2,7)
Belföldi vándorlási különbözet (f - %o)	-187 (-1,5)	-53 (-0,3)
Kiskereskedelmi üzlet	2900	3260
Regisztrált vállalkozás	21300	23800

Forrás: KSH megyei statisztikai évkönyvei alapján, 2004

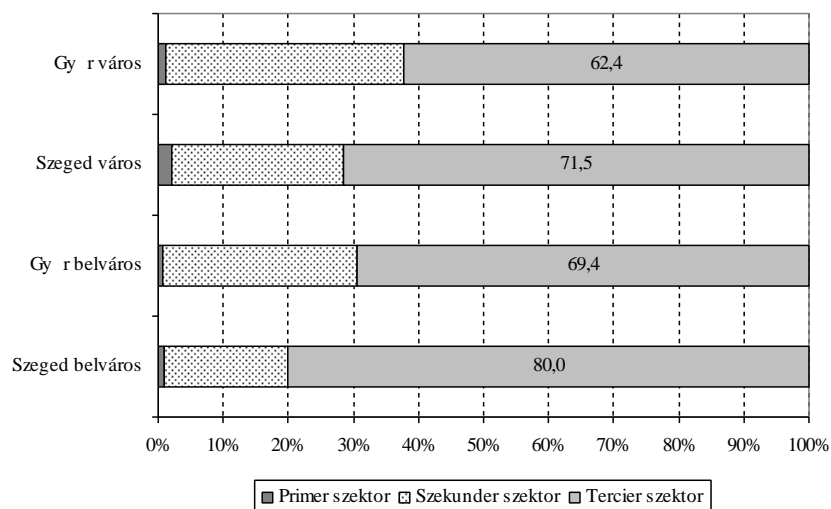
A belváros népessége öregedik, ezt mutatja a gyermekkorúak városi átlagtól elmaradó aránya (10 %), illetve az öregkorú népesség magas aránya (20 %). A háztartások 10 %-a lakik a gy ri belvárosban, az összetételt tekintve pedig kiemelhetjük az egyszemélyes háztartások magas arányát (40 %), ami alapvet en az egyedül él nyugdíjasok nagy számára vezethet vissza. Ezen megállapításunkat támasztja alá az is, hogy a belváros 218 f /km<sup>2</sup> mutatóval átlag alatti laks r ség terület<sup>16</sup>. A háztartások összetételével kapcsolatban megemlíthetjük még a gyermeküket egyedül nevel szül k magas arányát is. Bár Gy rben kedvez a foglalkoztatási helyzet, a népesség összetételéb l kifolyólag a belváros foglalkoztatási és gazdasági aktivitási arányszámai elmaradnak a városi átlagtól. A foglalkoztatottak gazdasági ágankénti összetétele a belvárosokra jellemz struktúrát mutatja: elhanyagolható a mez gazdasági foglalkoztatottak aránya (0,8 %), a gy ri átlagnál alacsonyabb az iparban tevékenyek aránya (29,7 %), viszont lényegesen meghaladja azt a terciér szektorban dolgozók aránya (69,4 %) (2. ábra).

<sup>15</sup> Az utolsó KSH kiadvány a két megyeszékhely belvárosáról 2001-ben jelent meg. Az elemzésekben alapvet en ezeket az adatokat használtuk, helyenként korrigálva az id közben publikált frissebb adatokkal.

<sup>16</sup> Fehérné et al 2003



2. ábra  
A foglalkoztatottak megoszlása gazdasági szektoronként



Az iskolai végzettség szerinti összetételt tekintve kedvező mutatókkal rendelkezik a belváros, s megállapíthatjuk, hogy a győri történelmi városmag népessége magasan kvalifikált. A városban élők diplomások 12,2 %-a ugyanis a belvárosban lakik, aminek köszönhetően az ott élők népességén belül a felsőfokú végzettségűek aránya meghaladja a 20 %-ot. Tovább javítja az összetételt, hogy a középfokú végzettségűek között minden harmadik lakó rendelkezik érettségivel. A belvárosi népesség magasabb státuszára abból is következtethetünk, hogy az ott élők közel kétharmada szellemi tevékenységet folytat.

Szeged II. világháború utáni népességfejlődésében is az 1960-as évek játszottak meghatározó szerepet: ebben az évtizedben 20 %-kal, összesen 23.000 fivel nőtt a város népessége. Jelenleg a lakónépesség 12,2 %-a, közel 21.000 ember él a belváros viszonylag kis kiterjedésű, 2,6 km<sup>2</sup> nagyságú területén, ami így a második legszoribban lakott városrész (8000 f./km<sup>2</sup>). A szegedi belvárost is erősen előregedett népesség lakja, az arányok a győri belvároshoz rendkívül hasonlóan alakulnak. Érdekessége a népesség nemek közötti megoszlásnak, hogy a lakóövezetek közül a belvárosban a legmagasabb a nő aránya (57,6 %). Kedvezően alakulnak az iskolai végzettség mutatói, hiszen a 25 évesnél idősebb népesség körében a belvárosban meghaladja a 30 %-ot a felsőfokú végzettségűek aránya<sup>17</sup>. Ehhez hasonló értékeket a többi városrész közül csak a villanegyedben tapasztalhatunk. A foglalkozási struktúrában a szolgáltató szektorban dolgozók aránya rendkívül magas (80 %), így az ipari és mezőgazdasági foglalkoztatottak aránya alacsonyabb, mint a nyugat-magyarországi megyeszékhelyen. A szellemi foglalkoztatottak aránya Szeged belvárosában is

<sup>17</sup> Fekete et al 2003

nagyon magas (68 %). Foglalkoztatási téren problémaként jelentkezik, hogy évről évre emelkedik az inaktívak és a munkanélküliek száma. Az idősebb korosztályok arányának növekedése következtében az inaktív keresők aránya már meghaladja a 35 %-ot. A háztartások szerinti megoszlást elemezve feltűnő arányban találunk egyszemélyes háztartásokat (46 %), illetve a családok között ebben a városrészben fordul elő a legtöbb gyermek nélküli házaspár (35,2 %).

### Lakáshelyzet és a belvárosok egyéb funkciói

Magyarországon 20.000 lakóépületében mintegy 54.000 lakást találunk. Az épület- és lakásállomány jelentős értéket képviselő része koncentrálódik a belvárosban, döntően 4-10 lakásos társasházakban. A belvárosi lakásállomány 5200 lakásának 43,7 %-a 1945 előtt épült. Számottevő arányt képviselnek az egyszobás lakások (17,9 %), az alapterületet tekintve pedig az 50-59 m<sup>2</sup>-es, városi átlagnál több mint 10 m<sup>2</sup>-rel kisebb lakások érdemelnek említést. Kedvezőbb ugyanakkor a lakások helyzete abból a szempontból, hogy egyrészt teljes körű a közművesítés a belvárosban, másrészt a lakások kétharmada összkomfortos. A lakások tulajdonos szerinti összetételénél feltétlenül ki kell térnünk arra, hogy a belvárosban messze meghaladja az önkormányzati lakások aránya a városi átlagot (előbbi 17,2 %, utóbbi 8,7 %).

A belváros gazdasági szerepéről szólva kiemelhetjük, hogy a magyar vállalkozások 15,2 %-a található itt (első sorban a szolgáltató szektorban tevékeny társas vállalkozások), ami a többi városrészhez viszonyítva kedvező aránynak mondható. A lakónépességhez viszonyítva azonban valamivel kedvezőbb a kép: az ezer főre jutó vállalkozások száma 236. Állíthatjuk ezt annak ismeretében, hogy a városban a szolgáltató vállalkozások aránya eléri a 80 %-ot. A kiskereskedelem máig meghatározó szerepet játszik a városrész gazdasági életében, hiszen a kiskereskedelmi üzletek közel egyharmadát találjuk a belvárosban. Ezer lakosra összesen 90 üzlet jut ebben a városrészben. Első sorban ruházati és elektromos háztartási cikket árusító boltokról van szó, illetve a belvárosban található a legtöbb cukrászda és étterem.

A belvárosban koncentrálódnak az oktatási intézmények is: a gimnazisták 45,2 %-a, a szakközépiskolások 40 %-a végzi tanulmányait belvárosi iskolákban, valamint közel 12.000 hallgató látogatja az egyetemi campusot.

Magyarországot összességében a lakófunkció visszaszorulása mellett az igazgatási és lakossági ellátó intézmények, valamint a vendéglátó egységek és kiskereskedelmi üzletek egyre nagyobb fokú koncentrációja jellemzi.

Szeged mintegy 73.000 lakásából közel 11.000 található a belvárosban, ami a lakásállomány 15,3 %-a. Hasonlóan Győrhez, a belvárosban az 1945 előtt épült lakások alkotják a meghatározó szegmest (47,7 %), melyek túlnyomórészt a Kiskörúton belül helyezkednek el. A lakóépületek között meghatározó szerepet játszanak a 4-10 emeletes és az egyemeletes házak (előbbieket a belvárosi épületállomány 35 %-át, utóbbiak 25 %-át teszik ki).

Az önkormányzati bérlakások aránya hasonlóan alakul, mint Győr belvárosában. Szeged 4300 önkormányzati lakásának 47,7 %-a a belváros területén található, ami a városrész lakásállományának 20,8 %-át teszi ki. A belvárosi bérlakásszektorát egészíti ki még a további 9 % magánbérlet, ami ugyancsak meghaladja a városi átlagot. Az átlagos lakásméret a belvárosban 65 m<sup>2</sup>, ami 4 m<sup>2</sup>-rel elmarad a szegedi átlagos alapterülettől. A belváros területén ugyanakkor jelentős különbségeket fedezhetünk fel a lakásméretben, mivel a történelmi belváros területén lényegesen nagyobb lakások találhatók (az átlagos alapterület eléri a 80 m<sup>2</sup>-t). Az egyedi fűtés nagy aránya miatt a komfortos lakások túlsúlya (65 %) jellemzi a belvárost.

A 17.800 szegedi vállalkozás együttese található a belvárosban, ami ezer lakosra vetítve 166 vállalkozásnak felel meg. Az üzletek közel egynegyede ruházati bolt, de kedvező értéket mutat a vendéglátó egységek előfordulása is (90 egység/km<sup>2</sup>). Győrhez hasonlóan Szeged belvárosa is kiemelkedik oktatási szolgáltatásaival: A középfokú oktatásban résztvevő diákok 60 %-a a belvárosban tanul, és természetesen nem feledkezhetünk meg a nagy számú egyetemistáról sem. Amellett, hogy a dél-alföldi megyeszékhely belvárosa fontos közlekedési csomópont, kitűnik kiskereskedelmi, idegenforgalmi, egészségügyi és pénzügyi szolgáltatásaival.

A statisztikai adatbázis elemzésével nyert eredményeinket az alábbiak szerint foglalhatjuk össze:

- A két megyeszékhelysáron lakott belvárosai kiterjedésükhöz képest jelentős népességet koncentrálnak. A lakófunkció visszaszorulásával a belvárosok népessége csökkent az 1980-as években és a következő évtized elején, amiben szerepe volt a szuburbanizációs folyamatok felgyorsulásának is. Az elkövetkező időszakban a népesség viszont már nem változott számottevően, és fiatalodott, mivel a városba irányuló migráció más területekről ellensúlyozni tudta a szuburbanizáció népességelszívó hatását.

- A belvárosok területén öregedő népességet találunk, annak jelentős túlsúlyával. Jellemző ugyanakkor a magasabb társadalmi státuszú, a városi átlagnál magasabb iskolai végzettségű, jobb anyagi helyzetű, szellemi foglalkozású társadalmi rétegek jelenléte, illetve beköltözése a

területre. A foglalkoztatási struktúrát tekintve kimagasló arányt képviselnek a szolgáltató szektorban dolgozók. A foglalkoztatási és gazdasági aktivitás viszont a népesség kor szerinti összetételéből fakadóan alacsonyabb a városi átlagnál.

- A lakásállományra a II. világháború előtt épült lakások nagy aránya, az egyszobás lakások túlsúlya és az átlagosnál kisebb alapterületű lakások jelenléte jellemző mindkét belvárosban. Emellett mind Győr, mind Szeged belvárosában az országos és a helyi városi átlagnál lényegesen magasabb arányban találunk önkormányzati bérlakásokat. A lakások mindkét városban nagy számban találhatók a műemléki és műemlék jellegű, védett épületekben.

- Gazdasági téren a belvárosok első sorban nem a vállalkozások számával, hanem sokkal inkább azok lakónépességhez viszonyított arányával tűnnek ki. A belvárosok a lakófunkció lassú visszaszorulása mellett a kiskereskedelmi, vendéglátó-ipari, idegenforgalmi, igazgatási, oktatási és pénzügyi szolgáltatások terén továbbra is kiemelkedő szerepet játszanak a megyeszékhelyek életében.

## **A történelmi belváros rehabilitációja Győrben és Szegeden**

### *Győr történelmi belvárosának rehabilitációja*

#### A belváros megújulásnak folyamata és eredményei a rendszerváltozás előtt

Győr az ország harmadik műemlékekben leggazdagabb városa<sup>18</sup>. A védett épületek háromnegyede a belvárosban található, a lakásállománynak pedig egyhatede van védett épületben.

A védett épületek helyreállításában három szakaszt különíthetünk el. Az 1950-től a az 1960-as évek elejéig tartó első szakaszban a fő feladat az épületek állagának megóvása, az alapvető higiéniai feltételek biztosítása, és a társbérletek megszüntetése volt. A rekonstrukció ekkor még alapvetően csak a homlokzatok helyreállítására szorítkozott, de nagy hangsúlyt kapott a közlekedési igények kielégítése is. A beavatkozás fő célterületei a Széchenyi tér, az Alkotmány utca és a Köztársaság tér (mai Bécsi-kapu tér) voltak<sup>19</sup>.

---

<sup>18</sup>A műemlékvédelmi szakhatóság az országban az első között jelölt ki Győr belvárosában műemléki jelentőségű területet. Elremutató volt az a lépés, hogy nemcsak az épületek, hanem maga a terület is műemlékvédelem alá került. Emellett az önkormányzat számos épületet helyi védelemben részesített, amelyek felújítását külön pályázati keretből támogatja. A győri műemlékvédelem súlypontját a Káptalandomb, a Széchenyi tér, a Duna-kapu és Bécsi-kapu terek adják.

<sup>19</sup> Varga 1990

A Magyar Ispita helyreállításával 1961-ben kezdetét vette a második szakasz. Ez annyiban különbözött az előzőtől, hogy a felújítással egy időben megkezdődött az épületek levéltári és történeti kutatása is. Így lehetővé vált a házak eredeti szépségét visszaadó struktúra és lakásállomány kialakítása. Annak ellenére, hogy 1960 és 1965 között összesen 50 m emlékmű és m emlékmű jellegű épület felújítását végezték el, illetve 1971-ben díszkivilágítást kaptak a mai Bécsi-kapu tér, a Püspökvár, a Városháza és a Baross út épületei, a belváros fejlődése szempontjából az évtized visszaesést hozott. A nagyobb közintézmények ugyanis elköltöztek a területről, helyüket a földszintes épületekben gyakran szürke hivatalok vették át, így a belvárosi élet csendessé, eseménytelené vált. Másrészt az 1960-as években kezdődés és a következő évtizedben kiteljesedő modernista és lakótelepi átépítések a belváros korábbi szerkezetét alapvetően felborították és a hagyományos beépítést erősen megváltoztatták<sup>20</sup>.

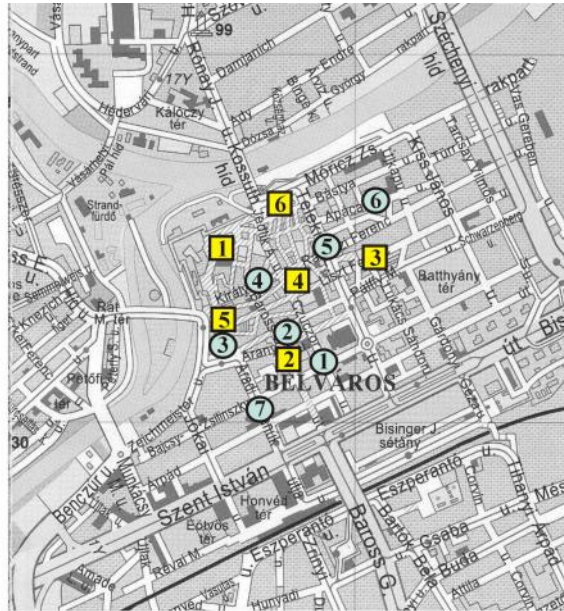
1978-ban az önkormányzat úgy határozott, hogy az addig látványos eredményeket hozó homlokzati rekonstrukciót egy hosszú távra szóló, tudományos alapokon nyugvó, épületkutatással egybekötött rekonstrukcióval váltja fel. Első lépésben körültekintő adatfeldolgozást, hely- és művészettörténeti kutatást végeztek, amelynek során feltárták az épületek történetét, műszaki paramétereit, építészeti értékeit, és ezek segítségével építéstörténeti dokumentációt állítottak össze. Ezután a teljes tömbcsoportról a városrendezési elképzeléseket is tartalmazó alaprajzok készültek. Végül a legjobb rendeltetés kiválasztására versenyt hirdettek, és a kivitelezés már a végleges építési program ismeretében indult meg. A programot 10 ütemben tervezték megvalósítani, amelyek közül kiemelhető a Liszt Ferenc utca, a Széchenyi tér, a Bécsi-kapu tér és a Duna-kapu tér, valamint környékük megújítása (3. ábra). Ennek során harmonizálták a felújítandó és új építésű lakóépületek helyreállítását, az épületrehabilitációval párhuzamosan az utak, útburkolatok és közmelegítők felújítását, beépítését is elvégezték. A lakások komfortosítására és modernizálására is nagy hangsúlyt fektettek, átalakították a belső udvarokat és támogatták a magántulajdonú lakásállomány megújítását is.

---

<sup>20</sup> Winkler 1988, Foltányi 1991

### 3. ábra

A történelmi belváros felújításának fontosabb helyszínei Gy rben



#### Jelmagyarázat:

- |                                      |                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>1</b> Az 1980-as évek felújításai | <b>11</b> Az 1990-es évek felújításai |
| 1 - Káptaladomb és környéke          | 1 - Czuczor G. utca                   |
| 2 - Baross G. út és Arany János utca | 2 - Baross G. út                      |
| 3 - Liszt Ferenc utca                | 3 - Bécsi-kapu tér                    |
| 4 - Széchenyi tér                    | 4 - Király utca                       |
| 5 - Bécsi-kapu tér                   | 5 - Teleki utca                       |
| 6 - Duna-kapu tér                    | 6 - Apáca utca                        |
|                                      | 7 - Aradi vértanúk útja               |

A belváros részletes rendezési tervét egyébként 1983-ban hagyták jóvá, ennek fő célja a hagyományos városszerkezet és városkép, valamint a régi értékek megőrzése volt. Emellett a nem védett területeken, inkább a városrész keleti részében új építéssel is számoltak: irodaházak, üzletek és egészségügyi létesítmények mellett mintegy 500 modern lakás felépítését tervezték 1985 végéig. Előrelépés volt, hogy a közlekedés szempontokat alárendelték a rekonstrukciónak és az építési feladatoknak.

A belváros felújítása 1980-ban indult meg: Az évtized első éveiben megújult a Káptaladomb a Püspökvárral és a Székesegyházzal, s később, még ebben az évtizedben felújították a Káptaladomb lakóépületeit is. Az évtized elején tömbszinten folyt a helyreállítás, az évtized közepétől azonban már összefüggő tömbcsoportokra készültek a tervek<sup>21</sup>. Nemcsak az épületek külső homlokzatát renoválták, hanem a házakat az utolsó rendelkezésre álló építési formának megfelelően állították helyre és a lakásokat is

<sup>21</sup>Az állami tulajdonban lévő házak és lakások felújítását először lakótömbökre, később tömbcsoportokra tervezték. Ez abból a szempontból volt előnyös, hogy városépítészeti célkitűzéseket igazából csak tömbszinten lehet sikeresen érvényesíteni, hiszen így nyílt lehetőségek a belső utcák kialakítására és udvarok összenyitására.

korszerűsítették. A felújítás során törekedtek a régi építészeti emlékek, falfestmények, épületdíszek megőrzésére is. A lakóépületek felújítása pontosan az Alkotmány utcában (mai Király utca), tömbszerte pedig a Liszt Ferenc utcában indult, majd a Széchenyi téren, később a belváros déli részén folytatódott (1. kép). Győr szerkezete szükségessé teszi a lakótömbök belső területeinek jobb kihasználását, ezért a belső udvarokat többször egybe nyitották, megteremtve az átjárás lehetőségét és belső üzletutcákat alakítva ki.

*1. kép  
A felújított Liszt Ferenc utca Győr történelmi belvárosában*



A történelmi belváros fő tengelyének, a Baross Gábor útnak a rehabilitációja is az 1980-as években vett nagyobb lendületet: 1986-ban elkészült az út történelmi feltárása, majd az Arany János utcában a Centrum tömb átépítésével kezdetét vették a helyreállítási munkálatok<sup>22</sup>. Az évtized az új házak építészeti megjelenésében is változásokat hozott: a modernista házak mellett megjelentek a győri „Heimatstil” képviselő épületek, illetve feltűntek a néha túlméretezettre sikerült, de mégis nagyobb értéket képviselő posztmodern épületek.

A nyolcvanas években a városfelújítási tevékenység fő szereplői az önkormányzat (városi tanács), az állami lakások és épületek fenntartásáért, valamint a felújítási munkálatok ütemezéséért, szervezéséért és koordinációjáért felelős Győri Ingatlankezelő Vállalat<sup>23</sup>, valamint kivitelezésként a Győr-Sopron megyei Tanácsai Építő- és Szerelőipari Vállalat, a Győr Megyei Állami Építőipari Vállalat és a VERTIKÁL Építőipari Szövetkezet voltak.

<sup>22</sup> Szöcs 1991

<sup>23</sup> Az önkormányzati ingatlanok kezelését az IKV jogutódja, az önkormányzat 100 %-os tulajdonában lévő INSZOL Rt. vette át. A fenntartás és kezelés mellett jelenleg ez a társaság felelős az önkormányzati tulajdonú lakások és bérlemények felújításának teljes körű lebonyolításáért is.

Az évtizedben folyó sikeres felújítási tevékenység elismeréseképpen 1989-ben a m emléki negyed helyreállításáért Gy r elnyerte az Európa-díjat.

Az 1990-es évek elején módosították a helyreállítási terveket, s a fejlesztésekre koncentrálni új beépítési el írások születtek, illetve elhatározták a kisebb közök és síkatorok lakóépületeinek felújítását is. Ennek köszönhetően a felépült és megújult házak egyre színesebbé és érdekesebbé váltak<sup>24</sup>. A terv emellett nagy figyelmet szentelt a belváros déli és keleti negyedeinek, a Ferdinánd- és Ferencvárosnak is. További jelent s változás volt az évtizedben, hogy míg a nyolcvanas években a felújítást alapvet en állami forrásból finanszírozták, a rendszerváltás után a magánér vált a meghatározóvá.

### A városrehabilitáció finanszírozása

Az 1980-as években a város összesen 1,92 milliárd forintot költött rehabilitációra, amely tartalmazta az elmaradt, id szer és részleges felújításokat is. A fenti összegből 1 713 millió forintot fordítottak a belváros elmaradt felújítási munkálataira<sup>25</sup>.

A felújításokat az önkormányzat 1990 el tt alapvet en állami támogatásokból fedezte, mivel a lakbérből származó bevételek sohasem voltak elegend ek a felújítási költségekre. A rendszerváltozás id szakában a tervezett felújítások kiadásainak fedezésére még a korábbi finanszírozási struktúra feltételezésével történt, így 1990-ben a VIII. ötéves terv keretében meghatározták a következő évek tennivalóit és költségeit. Több épület felújítása is megkezd dött, 1991-t l azonban az állami támogatás megsz nt, s ezen lakóházak rendbe hozatala már 65 millió forintos önkormányzati hitellel fejez dött be 1991-ben és 1992-ben (4. ábra). Forráshiány miatt ezután a nyolcvanas évekhez hasonló mérték felújítások már nem történtek, csak egy-egy rossz állapotú épület helyreállítása történt meg az önkormányzat anyagi lehet ségeit l függ en. Ebb l kifolyólag az 1990-es évek els felében az épületállomány romlása felgyorsult a belvárosban, s a nagyszabású tervek ellenére 1994-ig csak a Magyar Ispita épületének ismételt felújítása valósult meg a Rákóczi utcában.

---

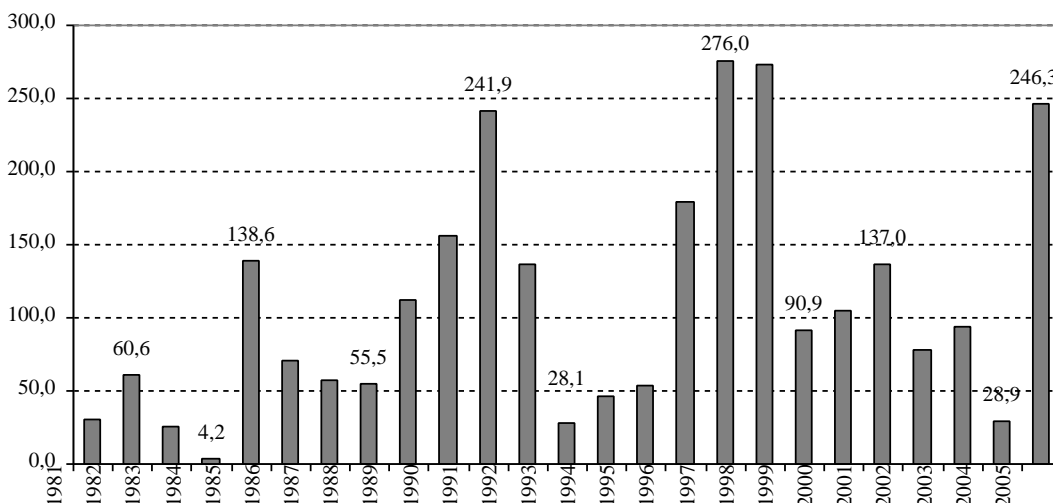
<sup>24</sup> Winkler – Kurcsics 1999

<sup>25</sup> Gy rben 1980 és 1990 között az ingatlankezelési tevékenység b l folyó áron összesen 3,8 milliárd Ft bevétel származott. Legnagyobb arányt ezen belül a bérleti díjbevételekb l származó összeg képviselt 1,7 milliárd forinttal, de az 1,67 milliárd forint állami támogatás és jelent s részt tett ki. A fennmaradó mintegy 452 millió forint els sorban a lakbérékb l származott.



4. ábra

Az épület-felújításra fordított önkormányzati források Gy rben (1981-2005)



A közel tízezer önkormányzati lakás eladásából és az önkormányzati kézben lévő bérlmények kiadásából származó bevételekből 1995 után ismét nagyobb lendületet vehetett a belvárosi felújítás, bár az évi egy-két épület helyreállítása messze elmaradt a szükségességtől<sup>26</sup>. A helyzet csak az évtized második felében javult, amikor 1997-től az önkormányzati támogatásoknak, majd 1999-ben a lakbérreformnak köszönhetően nőtték az önkormányzati lakások felújítására fordítható összegek. Ezzel párhuzamosan megindulhatott a közterületek helyreállítása, illetve a városképi jelentőségű köz- és lakóépületek megújítása a városközponton kívüli területeken is. Az ezredforduló után a nem lakás célú bérlmények bérleti díját 2003-ban, a lakbéréket pedig 2004/2005-ben jelentősen megemelte az önkormányzat, így a közeljövőben lehetőség nyílik a munkáltatásán kívül további felújításokra és fejlesztésekre is. Az önkormányzati lakások és épületek felújítási programját ezért 2005-ben aktualizálták és kidolgozták a 2005-2014 közötti fenntartási és fejlesztési programot.

1997 és 2004 között a felújítások forrása alapvetően a nem lakás célú helyiségek bérleti díjából, valamint a 740 millió forintos önkormányzati támogatásból származott. Megemlítenünk még ezek mellett az állami címzett és céltámogatásokat is. Az önkormányzati lakások bérleti díjából származó összegek felújításokban játszott szerepe csekély volt, csakúgy, mint az Európai Unió támogatásoké. Említésre méltó a helyi magánbefektetők és cégek közérdek kötelezettségvállalása is, aminek keretében támogatják a felújítást. A felújítások ütemét úgy lehetne gyorsítani, ha az önkormányzat egyes nagy értékű ingatlanokat piaci áron értékesítené, az ingatlanfejlesztéssel és az üzletek bérbeadásából származó

<sup>26</sup> Winkler 1996

bevételeket is erre a célra fordítaná, illetve növelni próbálná a pályázatokon elnyert összegeket.

### Győr belvárosi rehabilitációjának néhány sajátossága

A győri belvárosi rekonstrukció sikere abban keresendő, hogy már az 1980-as években egy modern, a kor szintjét meghaladó, szakszerű helyreállítási stratégiával rendelkezett a város, amelynek alapelvei gyakorlatilag napjainkig érvényben maradtak. Ezek közé tartozott például a földszinti helyiségek (korábban lakások) funkcióváltása, ami a későbbiekben, az egységes térmegújítás keretében spontán folyamattá vált (2. kép). A funkcióváltás egyik legszebb példája a Liszt Ferenc utcában található Zichy-palota közintézménnyé alakítása.

#### 2. kép

*Felújított lakóépület funkcióváltással Győr történelmi belvárosában a Baross Gábor úton*



Győrben a belváros rehabilitációját nagyban elősegítette, hogy a rendszerváltozás után is magas maradt az önkormányzati tulajdon aránya a belvárosban<sup>27</sup>. Ezt elmondhatjuk annak ellenére, hogy a rendszerváltozás után a város vezetése a hazai önkormányzatokhoz hasonlóan lakásállományának jelentős részét eladni kényszerült, és a 14.500 lakás önkormányzati bérlakásállomány 2005 végéig 5000 lakásra csökkent le. Kedvező volt a tömbrehabilitáció szempontjából még az is, hogy a bérlakások 40 %-a kizárólagosan önkormányzati épületben

---

<sup>27</sup> A lakásállomány jelentős része már a II. világháború előtt is az önkormányzat birtokában volt bérházak formájában.

található, az önkormányzati tulajdon magas aránya ugyanis kedvez a nagyobb léptékű rehabilitációs programoknak<sup>28</sup>. A város a m emlékileg védett épületeket, a rehabilitációs területen álló, még feltáratlan, építészetileg értékes házakat és lakásokat megtartja, így a lakások további privatizációja már nincs napirenden.

A gy ri felújítás sikerének másik sarokpontja az volt, hogy az önkormányzati tulajdonú és a magántulajdonban lévő épületek és lakások megújítását sikerült összekapcsolni<sup>29</sup>. A gy ri városfelújítási munkálatok legsikeresebb területe a belváros egy- és kétemeletes házakkal beépített nyugati része volt. Az alacsonyabb beépítés keleti rész megújulása, ahol a magántulajdonú lakások aránya lényegesen nagyobb volt, csak néhány évvel később indult el. A rendszerváltozás után, az önkormányzati források csökkenésével folyamatosan vette át a magántulajdonosok a folyamat motorjának a szerepét. Ennek, valamint a belváros közelségének köszönhetően folyamatosan értékelték fel a távolabbi, földszintes lakóépületeket, ahova tehetősebb rétegek költöztek be. A város elképzelései így találkoztak a magántulajdonosok érdekeivel, és a két folyamat egymást támogatva folytatózott tovább. Szükség is volt erre, hiszen az állami források elapadása miatt az önkormányzatnak társakat kellett szerezni a felújítás anyagi költségeinek a fedezésére.

A gy ri belvárosi rehabilitáció sajátosságának tekinthetjük, hogy kiemelt figyelmet szentel a lakosság véleményének, és az előírásokon túlmenően is igyekszik bevonni a helyi társadalmat az egyes városrészek megújításába. Ezt segíti, hogy a helyi szakemberek véleménye szerint a gy ri lakosok az átlagnál aktívabban vesznek részt a helyi folyamatok irányításában. Ennek keretében már az 1998-as általános rendezési terv kidolgozásába is sikerült bevonni a lakosokat, a további együttműködést javítandó pedig 2004-ben az önkormányzat az egyes városrészek megújításához kapcsolódóan önkéntes tervező csoportok számára munkát szervezett. A laikusokból szervezett csoportok bevonásával elérték, hogy a tervezés ne maradjon kizárólag az önkormányzati szakemberek kezében.

---

<sup>28</sup> Egedy et al 2005, Jankó 2006

<sup>29</sup> A korszerűtlen, alacsony komfortfokozatú, leromlott állapotú önkormányzati lakások felújítására a városközpontban közel 500 millió Ft-ot juttatott a város vezetése. A lakóház-felújítások a m emléki negyedben viszont 10-30 %-os lakásszám-csökkenéssel jártak, így a bérleti kiadást kellett költöztetni a lakásokból. Ezt a bérleti szerződés felbontásával, az új lakótelepek lakásaiba történő áthelyezéssel, vagy ahol az átalakítások mértéke nem érte el az alapterület 30 %-át, cserelakások biztosításával oldották meg.

## A belvárosi rehabilitáció aktuális folyamatai

Az aktuális városrehabilitációs folyamatban a fő projekt a Széchenyi tér rendezése, amelyre az önkormányzat pályázatot nyújtott be 1,2 milliárd forint értékben, 10 %-os önrész biztosításával. A Nemzeti Színház felújítására is pályázott a város 3,6 milliárd forint értékben, sajnos sikertelenül. A belváros keleti irányú terjeszkedése keretében egyrészt a nevét közvélemény-kutatáson elnyerő Városrét fejlesztése várható a közeljövőben funkcióváltással és megújulással, másrészt az önkormányzat a megszüntetett Rába gyár területén barnamez és beruházás keretében az ipari kultúra megőrzését és bemutatását tűzte zászlajára. Utóbbi új lakások felépítésével is jár, és az első lakóépület építése 2006-ban már meg is kezdődött. A fejlesztések másik célterülete a Duna-part: a folyópart rendezésére kiemelt figyelmet fordítanak (Zöldfolyosó Program), ennek keretében sétányokat alakítanak ki, megteremtve a városközpont és a folyópart kapcsolatát. Ehhez a programhoz kapcsolható az ún. Fülös-bástya körül kialakított körbejárható sétány, ami ugyancsak egy korábban kidolgozott koncepció tudatos továbbvitele. Itt épül a Duna-parti rezidencia is, amely léptéke és mérete miatt eléggé megosztja a közvéleményt. A Duna-part fejlesztésében fontos szerepet kap a kikötő fejlesztése a Duna-kapu téren. A tervek között szerepel a rehabilitáció kiterjesztése a folyón túli Sziget és Újváros városrészekre is.

Az új építések a belváros területén napjainkban kevésbé látványosak, bár mindig történik valami ezen a téren. Az elmúlt években kiemelkedő projektnek számított például az Iparkamara épületének megépítése, illetve a közlekedésmentesítés megoldására nemrégiben parkolóház épült a belváros szélén.

A belvárosi kiskereskedelem fejlesztése érdekében az önkormányzat támogatja a tulajdonosok összefogását, és megfelelő szervezeti forma kialakítását a kamara és az üzlettulajdonosok részvételével. Ennek célja az lenne, hogy az érintettek hosszú távon eljussanak egyfajta önszerveződő, önkéntes érdekvédelemig. A kiskereskedelem fejlesztésének egyik lehetséges formája Győrben az üzletutcák menedzselése a bevásárlóközpontok mellett. Egyik fő célja ennek a programnak az lenne, hogy új szolgáltatások kialakításával visszacsalogassák az embereket a belvárosba, és ne néptelenedjenek el az utcák a banki, ingatlanközvetítői és biztosítási szolgáltatások túlbujánzása következtében.

Az önkormányzati épület- és lakásállomány felújításának stratégiai programjában a felújítandó épületek és az ingatlanfejlesztésre javasolt épületek játszanak fontos szerepet<sup>30</sup>. Előbbiek közé olyan emléki, helyi védettség alá tartozó és városképileg fontos épületek tartoznak, amelyek még gazdaságosan felújíthatók, önmagukban nagyobb értéket képviselnek és lebontásuk jelentős vagyonszenneléssel járna az önkormányzat számára (az ezekben található lakások az önkormányzati lakásállomány mintegy felét teszik ki). Ingatlanfejlesztésre olyan nagyon rossz állapotú, gazdaságilag veszteséges lakóházakat javasoltak, ahol az épületeknek mind a használati, mind a piaci értéke rendkívül alacsony, viszont elbontásuk után a beépíthető telkek önmagukban jelentős értéket képviselnek. A lakásportfólió átalakításával, mindegyik lakáscserével az önkormányzati lakásállomány kedvező összetétele javítható. Erre szükség is van, hiszen a megfelelő állapotú lakások az állománynak csak mintegy harmadát teszik ki, míg a lebontásra és fejlesztésre váró épületekben található a lakások egyötöde.

### *Szeged történelmi belvárosának rehabilitációja*

#### A felújítás eddigi eredményei

Szegeden a történelmi belváros felújításának kezdete az 1960-es évekbe nyúlik vissza: ekkor az Oskola utcában történtek kisebb felújítások. A városközpont felújításának ötlete először az 1970-es években merült fel igazán komolyan, s ennek jelentősését már az 1975-ös rendezési terv is nyilvánította. Az első lépések között szerepelt a közlekedés átszervezése, ami lehetővé tette sétálóutcák kialakítását. A sétálóutca és környékének épületei az 1980-as években újultak meg először, aminek köszönhetően az épületek földszintjén magántulajdonú kisüzletek jelentek meg, a felső lakószintre pedig megindult a magasabb státuszú rétegek beköltözése. A rendszerváltozás után az 1990-es években csak pontszerűen folyt a megújítási tevékenység, azaz csak egyes intézményi és lakóépületekre korlátozódott. Hasonlóan a győri belvároshoz, itt is készült részletes felmérés az épület- és lakásállományról, először a Kiskörúton belül és a két körút között található házakról.

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

---

<sup>30</sup> A 2005-2014 időszakra szóló részletes felújítási programban összefüggő épülettömb csoportokra összesen hat fejlesztési körzetet jelöltek ki a belváros területén.

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. A sétálóutca és a tér az épületek felújítása mellett egységes díszburkolatot kapott szökőkút, köztéri szobrokkal, térépítészeti elemekkel és pálmafákkal (3. kép).

### 3. kép

*Klauzál tér - a történelmi belváros felújításának egyik látványos eleme Szegeden*



A rehabilitációt segíti, hogy az önkormányzat – Ferencvároshoz, Józsefvároshoz és Győrhez hasonlóan – nem idegenítette el a belvárosi ingatlanokat, így a felújítási tevékenység könnyebben kivitelezhető. Ennek során a történelmi belvárosban az önkormányzati bérlakásállományt is felújítják. 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.

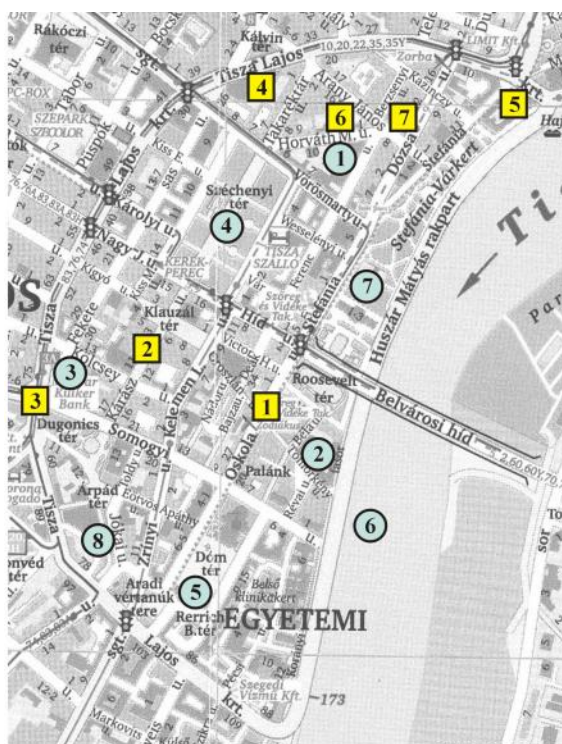
A rekonstrukcióval egy időben néhány belvárosi tömb feltárása is elkészült, illetve a belváros még fel nem tárt tömbjeire, tereire pályázatokat, koncepcióterveket készített a város vezetése. A felújítások finanszírozására érdekében 2000-ben rendeletet alkotott az önkormányzat a helyi építészeti örökség védelméről. A rendelet tartalmazza azt a pályázati rendszert, mely alapján a védett épületek felújításához a város támogatást nyújthat. A finanszírozásban fontos szerepet játszik ez a nem emléki, de helyi védettséget élvező épületek felújítását támogató önkormányzati alap, amely a Földművelésügyi Minisztérium kezelésében áll.

Az 1 milliárd forintos Kárász utca – Klauzál téri felújítást, amely döntően önkormányzati és kisebb részben a Megyei Területfejlesztési Tanács támogatásával valósult meg, több jelentős

projekt is követte. Ezek közül a Kárász, Somogyi, Kelemen és Kölcsey utcák által határolt ún. belvárosi 2-es tömb rehabilitációja érdemel említést (5. ábra). A közel 500 millió forintos, egyharmad részben állami, kétharmad részben önkormányzati finanszírozású felújítás keretében 2005-ben megújultak az önkormányzat tulajdonában lévő épületek, emellett a tömbön belül magántulajdonban lévő egy új irodaház is felépült. A jelenlegi koncepció szerint a helyreállított épületek és lakások hosszú távon a város kezelésében maradnak.

5. ábra

A történelmi belváros rehabilitációjának fontosabb helyszínei Szegeden



**Jelmagyarázat:**

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>■</b> 2005 előtti felújítások    | <b>○</b> Aktuális és jövőbeli projektek |
| 1 - Oskola utca                     | 1 - Tömörkény Szakközépiskola           |
| 2 - Klauzál tér és Kárász utca      | 2 - Vedres Szki és Gimnázium            |
| 3 - Dugonics tér, Tisza Lajos körút | 3 - Reok-palota                         |
| 4 - Anna-fürdő, Anna-kút            | 4 - Széchenyi tér                       |
| 5 - Radnóti Miklós Gimnázium        | 5 - Dóm tér és környéke                 |
| 6 - Kiszínház                       | 6 - Tisza-part                          |
| 7 - Parkolóház                      | 7 - Stefánia                            |
|                                     | 8 - Téregyüttes, Jókai utca             |

A belváros rehabilitációja és a közlekedés helyzetének javítása szempontjából meghatározó volt a Dugonics téri kettős körforgalom és a Tisza Lajos körút átalakítása. A 800 millió forintos beruházás keretében két új körforgalmat építettek, felújították a teljes úttestet és villamosvágányt, új díszburkolatot kapott a járda, átszervezték a forgalmat, valamint

kicserélték a közvilágítási oszlopokat, telefonfülkéket és a megállók pavilonjait<sup>31</sup>. A felújítási program az elkövetkező években az épületrehabilitációval folytatódik. Ennek keretében már elkészültek a színdinamikai tervek és elírások is (4. kép).

#### 4. kép

*A Tisza Lajos körút átalakítása a rehabilitáció keretében Szegeden  
(el térben új megálló a tömegközlekedés részére, háttérben a jogi kar felújított épülete)*



A belvárosi rehabilitáció egyik látványos eleme volt az Anna-fürdő helyreállítása 2002 és 2004 között, s 2005-ben került átadásra felújított és átépített Anna-kút is. A több mint százéves, törökfürdő stílusú épület komplex gyógyászati szolgáltatásokat kínál. A gyógyfürdő helyreállításának közel 800 millió forintos költségének felét pályázati úton nyerte el a város a Széchenyi tervb 1. Napirenden van emellett az Anna-kúti közlekedési csomópont rendezése is, jelenleg folyik a projekt elírés készítése.

A történelmi belvárosok gyakran kitűnnek oktatási szolgáltatásaikkal, lévén az iskolák és az egyetemek egyes intézményei gyakran találhatóak ebben a városrészben. Mivel az önkormányzati objektumok felújítása alapvetően címzett támogatásokból történik, a belvárosok megújulásának finanszírozásában az a támogatási forma is szerepet játszik. Címzett támogatásból újult meg a belváros területén 2003-ban a Radnóti Gimnázium mintegy 500 millió forintos beruházás keretében, illetve 1 milliárd Ft támogatást nyert a város az

<sup>31</sup> A felújításhoz az önkormányzat KAC (Környezetvédelmi Alap Célelírás irányszat) támogatást is kapott. A célelírás irányszat 60 %-os támogatást nyújt a környezetvédelemmel kapcsolatos fejlesztésekhez, ami jelen esetben a közlekedés környezetbarát átalakítása volt.



1928-29-ben ipartestületi székháznak épült Kisszínház rekonstrukciójára. A Kisszínház mellett önkormányzati bérlakások is épültek városi, valamint lakásépítési pályázaton nyert állami pénzekből.

Bár közvetlenül nem tartozik a történelmi belvároshoz, jelentőségét tekintve kiemelkedik a JATIK (József Attila Tudományos Információs Központ) felépítése az elmúlt években. Az Információs Központ felépítése rendkívül jól példázza a rendelkezésre álló saját és magántulajdonosok, valamint a pályázati források akkumulációjának szerepét és lehetőségeit a projektfinanszírozásban. A közel 8 milliárd forintos beruházás nagyobb részt világbanki kölcsönből valósult meg. A kölcsön mellett nagyban hozzájárult a projekt sikeréhez az a mintegy 1,9 milliárd forint állami támogatás, amelyet a Széchenyi-terv I és az Oktatási Minisztériumtól nyert a város. Így készülhetett el a tudományos komplexum, amely egy 900 fős befogadására képes konferenciatermet, több kisebb szekciótermet foglal magába, illetve itt került elhelyezésre az új egyetemi könyvtár is.

Az önkormányzati felújítások mellett a magántulajdonosok befektetésével megvalósuló felújításra is sok szép példát találunk: megemlíthetjük a Várnai-ház a Kárász utcában (jelenleg Átrium), vagy a Krebsz-ház az Oroszlán utcában. A felújításban résztvevő kivitelező cégek közül megemlíthetjük a DÉLÉPTELV, a FERROÉP részvénytársaságok, valamint a KÉSZ Kft.. Öröndetes, hogy a felújítási munkálatok 80 %-át helyi vállalkozók végezték, így a rehabilitációból a helyi munkaadók és munkavállalók profitálhattak. Szegeden Önkormányzati Tervtanács is működik, amely helyi szakemberekből álló zsűriként kontrollálja a belvárosban megvalósuló építéset és átalakításokat.

A rehabilitációnak köszönhetően a Nemzeti Emlékvédelmi Hivatal és az önkormányzat közös kezdeményezésére Szeged történelmi belvárosa 2004. augusztusától ideiglenes jelleggel Nemzeti Emléki jelentőségű terület jelzést kapott. A városfelújítás nemzetközi elismerésben is részesült: Szeged városa 2005-ben megkapta az Európa Tanács legmagasabb kitüntetését, az Európa Díjat.

### A rehabilitáció folytatása – projekttervek Szegeden

A 2006-ban címzett támogatásból megvalósuló projektek közül kiemelhetjük a Vedres Szakközépiskola (600 millió Ft) felújítása, ebben az évben indul a Tömörkény István Művészeti Szakközépiskola és Gimnázium és az Ifjúsági Ház helyreállítása is. A belváros kisebb részeinek egységes megújítása keretében kerül sor a szecessziós stílusban épült Reök-palota (400 millió Ft) felújítására és városi képtárrá alakítására. A történelmi belváros

rehabilitációs folyamatának kiterjesztése érdekében a város és a zsidó hitközség pályázatokat nyújtott be a két zsinagóga felújítására. A klasszicista stílusú Régi zsinagóga felújítását címzett támogatásból, míg a szecessziós Új zsinagóga felújítását a Norvég Alapból pályázott támogatással szeretné a város és a hitközség megvalósítani. A projekt célja, hogy a Tisza Lajos körúthoz közeli fejlesztéssel hozzákapcsolják a volt zsidó negyedet a belvároshoz.

A térmegújítási program keretében a Kárász utca és a Klauzál tér megújításához kapcsolódik a Széchenyi tér rehabilitációja. A „faltól falig” felújítás keretében – amelyre pályázat benyújtását tervezik – az épület-felújítások mellett zöldterületi rehabilitáció és díszburkolat kialakítása szerepel a kiviteli tervekben. A program keretében helyreállítják a történelmi belvároshoz közel fekvő Szent István teret is, rehabilitációjára 1,1 milliárd forintot nyert a város az Orpheus-programból. Ezen kívül további 100 millió forintot fordítanak az itt található piac helyreállítására. Látványos eleme a projektnek a közelmúltban megújult, ma is működő, ipari emlék vasbeton víztorony. Az integrált projekt keretében kerékpárút is épül, amely összeköti a teret a város már elkészült kerékpárút-hálózatával. A távlati tervekben szerepel még a Dóm tér felújítása is a régi templom maradványának, a Dömötör-toronynak a további régészeti feltárásával és bemutatásával. A feltárással párhuzamosan elbontanák a Szabadtéri Játékoknak helyet adó színpadot, s mélygarázst alakítanak ki.

A Tisza Lajos körúton kívül a JATIK környékének rendbe hozatalát is tervezi a város: a szükséges bontások és épület-felújítások mellett rendezik a közterületeket és valószínűleg leginkább a parkolóházat építene az egyetem és a belváros tehermentesítésére<sup>32</sup>. Az oktatási és kulturális centrum profilja nagyon fontos a város életében, így a város nagyon jó kapcsolatot ápol az egyetemmel, amely gyakorlatilag behálózza az egész várost és így sok helyen jelen van a belvárosban is. Éppen ezért a fejlesztések során megpróbálják figyelembe venni a fiatalok igényeit is, s Szeged városa arra törekszik, hogy a város központja ne üzleti negyed, hanem élhető belváros legyen pezsgő és gazdag kulturális élettel.

A jövőbeli tervek közül kiemelkedik a „Szeged fő utcája a Tisza” program, amelynek célja a belváros és a folyó szerves kapcsolatának megteremtése forgalomcsillapítással, kis teraszok kialakításával a folyóparton. A sétányokról így gyalogosan is ki lehet jutni a rakpartra, melyet a visszaépülő Vízibástya díszíti majd az újonnan megépülő hajóállomás mellett. Jelenleg folynak a program megvalósításával kapcsolatos tervezési munkálatok és állapotfelmérés, illetve készülnek a projektre vonatkozó tanulmányok. A „fő utca” programhoz kapcsolódik

---

<sup>32</sup> A közlekedési helyzet javítására már építettek egy parkolóházat a belváros szélén, de elhelyezkedése és a szolgáltatás rugalmatlansága miatt a hozzá fűzött reményeket sajnos nem váltotta valóra.

még a Stefánia városrészben található középkori templom és vár maradványainak feltárása és bemutatása is. A jövőbeni tervezett rehabilitációs projektek között feltétlenül ki kell térnünk a Dugonics tér I az Árpád téren át az Aradi vértanúk teréig ívelő új, észak-déli gyalogos tengely kialakítására. Ez az térsor, ahol a régi városmag, Palánk földszintes házainak lebontása után a környezetükbe nem illő építményeket építettek (nyolcszintes, lapos tetős ház, kétszintes áruháza). A három tér és a Jókai utca átfogó rendezésével, a közlekedés, az út- és járdaburkolatok, valamint a zöldterületek felújításával gyalog is ki lehet majd jutni a Tisza partjára. Így kapcsolódik össze a történelmi belváros rehabilitációja a „Szeged fő utcája a Tisza” programmal.

A második Nemzeti Fejlesztési Tervhez kapcsolódóan a csongrádi megyeszékhely „Szeged elektromos tömegközlekedés fejlesztése” nagyprojektet tervez a villamos- és trolis állomány fiatalításával, a vágányok felújításával, a közlekedési vonalak zöldterületekbe ágyazásával. A megvalósítás felé az első lépést mutatja, hogy a város az előkészítő tervek és a megvalósíthatósági tanulmányok elkészítésére pályázatot nyert 75 %-os kormányzati támogatással. A tervezési szakasz 2006 nyarán lezárult, jelenleg a megvalósíthatósági tanulmányok elkészítése folyik.

### **Összefoglalás - A történelmi belvárosok rehabilitációjának legfontosabb vonásai**

A történelmi belvárosok rehabilitációs folyamatainak első fázisában a városok az épület- és lakásállomány felújítását célozzák meg. A fizikai környezet megújításában kiemelt hangsúlyt kapnak a műemléki és műemléki jelentőségű épületek. Ennek során a helyi önkormányzatok a gyors, látványos sikereket hozó homlokzat-felújítás helyett egyre gyakrabban alkalmazzák a városrészeket átfogóan, az épület- és a lakásállományt együttesen megújító programokat.

Nagyvárosainkban a rehabilitációs folyamatok napjainkra elérték a történelmi belvárossal közvetlenül határos városrészeket is. A felújítási folyamatok kiterjesztése a környező lakónegyedekre hosszú távon általában célja is a programoknak. Ezek között általában kiemelt szerepet kap a folyópartok rendezése és hozzákapcsolása a történelmi belvároshoz.

Problémaként jelentkezik, hogy a helyi önkormányzatok általában nem rendelkeznek a városrészek és lakónegyedek társadalmi és gazdasági megújítására vonatkozó programokkal. Felismerik ennek jelentőségét, de a kidolgozott és átfogó stratégia gyakran hiányzik, így a felújítási tevékenység – a több évtizedes lemaradásnak is köszönhetően – sokszor csak a fizikai környezet megújítására koncentrál.

Az épület- és lakásállomány felújításával párhuzamosan az önkormányzatok kiemelt hangsúlyt fektetnek a közlekedési helyzet, az úttek és a járdák állapotának javítására, ami nem ritkán meg is előzi az épületrehabilitációt. Mindez az integrált tervezés és projektszervezés szerepére hívja fel a figyelmet a rehabilitációs folyamatban.

A lakásállomány, és így a belvárosi rehabilitációs területen élt lakóhelyzete a felújítással alapvetően javul. A javulás általában mind mennyiségi, mind minőségi értelemben bekövetkezik, a felújítási tevékenység során ugyanis a belvárosban található önkormányzati lakásportfólió korábban rossz állapotú, komfort nélküli lakásai folyamatosan kicserélődnek.

A lakásállomány javulását demográfiai változások is kísérik. Bár a 2001. évi népszámlálás adatai még öregedő és fogyó belvárosi népességre tanúskodtak, az elmúlt években végzett vizsgálatainkból arra következtethetünk, hogy a lakónépesség változásában pozitív folyamatok indultak el. Ez azt jelenti, hogy a történelmi belvárosok ismét felértékelődtek benne vannak a fiatalabb, tiszteletesebb rétegek körében, és lassú népességcsere indult meg a magasabb státuszú rétegek javára. Mutatja ezt az is, hogy a visszaszoruló lakófunkció ellenére a magántulajnosok is egyre szívesebben kezdeményez beruházásokat a belvárosok területén.

A rehabilitációban a fő szereplő a helyi önkormányzat, mint legfontosabb döntéshozó, engedélyező és sok esetben jelentős tulajdonos is. A helyi önkormányzatok korábbi nagy szerepe a városok alakításában ugyanakkor pénzügyi helyzetük romlása miatt az 1990-es években egyértelműen csökkent. Ehhez az is hozzájárult, hogy az önkormányzatok a belvárosi bérlakások eladásából, a bérlemények és az ingatlanok kiadásából juthattak jelentős összegekhez. A rendszerváltozás után ez még tovább gyengítette városalakító pozíciójukat. Az önkormányzatok mellett fontos szerepet játszanak az általában önkormányzati tulajdonban lévő független ingatlankezelő társaságok is, illetve a magánszféra képviselői.

A történelmi belvárosok rehabilitációjának finanszírozásában továbbra is meghatározó szerepet játszik az önkormányzati forrás. Ez azzal is összefügg, hogy nagyvárosaink belvárosában viszonylag magas az önkormányzati tulajdonú épületek és lakások aránya, így a fenntartási és felújítási költségeket is elsősorban az önkormányzatoknak kell viselniük. Stratégiai szempontból az önkormányzati tulajdon magas aránya egy városrészben kedvez a nagyobb léptékű projektek végrehajtásának (lásd Ferencváros vagy Józsefváros esetét), azonban a történelmi belvárosok esetében a védett épületek magas aránya miatt a rehabilitáció nem járhat együtt jelentős bontásokkal és új építéssel. Ez egyúttal azt is eredményezi, hogy a történelmi belvárosok felújítása jelenleg kevésbé támaszkodhat a magántulajnosok kérésére, amelynek bevonása a finanszírozásba viszont nélkülözhetetlen lenne az önkormányzati és állami források szűkössége miatt.

A helyi szakemberekkel folytatott beszélgetéseink során arra jutottunk, hogy a belvárosi lakások további nagy arányú privatizációja már nem várható, így a felújítási folyamat költségeinek fedezésében az ingatlaneladásokból származó bevételek egyre kisebb szerepet játszanak. Sokkal inkább támaszkodhatnak az önkormányzatok a nem lakáscélú bérlemények bérleti díjaira. Az állami pályázatok terén a címzett támogatásokat emelhetjük ki, amelyek els sorban a közintézmények és az úthálózat megújulásában játszanak szerepet. Európai Uniós pályázatokon, projekteken jelenleg ritkán vesznek részt a városok. Ezek mellett szólna ugyanakkor, hogy nagyon kedvez finanszírozásúak: a támogatás aránya elérheti a 90 %-ot.

A történelmi belvárosok rehabilitációjának közvetlenül pozitív gazdasági hatásai is vannak. Egyrészt a megújult belváros sokkal inkább vonzza a tercier szektorban tevékeny cégeket és szolgáltatásokat, másrészt a turizmus fellendítésén keresztül is hozzájárulhat a bevételek növekedéséhez.

Dr. Egedy Tamás  
PhD – a földrajztudomány doktora  
MTA Földrajztudományi Kutatóintézet  
tudományos f munkatárs

#### **Köszönetnyilvánítás**

Ezúton szeretnék köszönetet mondani Kozmon Kingának (F építési Iroda helyettes vezetője – Győr) és Priskinné Ale Máriának (Városfejlesztési Osztály vezetője – Szeged) a tanulmány elkészítéséhez nyújtott segítségéért és az értékes információkért.

## Irodalom

- Becsei J. 2004 A 125 éves szegedi városi tér szerkezete – In: Dövényi – Schweitzer (szerk.): *Táj és környezet* – MTA FKI, Budapest, 331-349. o.
- Egedy T. - Kovács Z. - Székely G. – Szemz H. 2005 F városi rehabilitációs programok és eredmények – In: Egedy T. (szerk.): *Városrehabilitáció és társadalom*, MTA FKI, Budapest, 175-188. o.
- Fehérné B. K. – Szeli T. – Kása K. – Vass A. 2003 *A nagyvárosok bels tagozódása: Gy r – KSH Gy r-Moson-Sopron Megyei Igazgatósága – Gy r*, 88 o.
- Fekete I. – Kovács A. – Kruzsai E. – Pálfalvi Zs. – Ráczné S. M. – Takács B. 2003 *A nagyvárosok bels tagozódása: Szeged – KSH Csongrád Megyei Igazgatósága – Szeged*, 82 o.
- Foltányi M. 1991 Tervek, elképzelések Gy r történeti belvárosának megújítására – *Magyar Épít ipar*, 8., 353-357. o.
- Göcsei I. Dr. 1988 Gy r településfejl dése 1945-1985 között – *Földrajzi Közlemények*, 36., 3-4., 148-166. o.
- Jankó F. 2006 Városfelújítás Pécs és Gy r történelmi belvárosában – *Tér és Társadalom*, 20., 1., 109-124. o.
- Mészáros R. 1998 Városfejlesztési dilemmák Szegeden történelmi háttérrel - *Tér és Társadalom*, 1-2., 127-137. o.
- Nagy E. 1997 *A szolgáltató szektor városszerkezet-alakító szerepének sajátosságai Gy rben és Szegeden* – Kandidátusi értekezés, Gy r, 134 o.
- Nagy E. 1998 Egy hagyományos szerepkör új elemei: a kereskedelem strukturális és térbeli átalakulása Szegeden és Gy rben – In: Földrajzi Kaleidoszkóp, JPTE-JATE, Pécs-Szeged, 186-203. o.
- Péter L. 1981 *Szeged – Panoráma Magyar Városok Sorozat*, Panoráma Kiadó, Budapest, 215 o.
- Rudolph, R. – Hardi T. – Terpitz, A. 2002 Regionalzentren in Westungarn – Gewinner der Transformation? Gy r und Pécs in den 1990er Jahren – *Europa Regional*, 10., 4., 154-165. o.
- Somfai A. 2001 A domborzat és folyómeder-vándorlás szerepe Gy r római kori és középkori településszerkezetének alakulásában – *Falu, Város, Régió*, 1., pp. 22-28.
- Szilágyi Gy. Dr. 1994 Adalékok Gy r közlekedés- és településföldrajzi vizsgálatához – *Földrajzi Közlemények*, XLII., 2., 153-157. o.
- Szőcs S. Dr. 1991 A Baross Gábor út – Gy r hagyományos promenádja – *Magyar Épít ipar*, 8., 363-366. o.
- Varga I. 1990 Gy r történelmi negyedének rekonstrukciója – *M emlékvédelem*, 34., 1., 14-28. o.
- Winkler G. 1988 *Megújuló Gy r* – Artemis Kiadó, Budapest
- Winkler G. 1996 A gy ri történeti belváros megújításának újabb szakasza – *M emlékvédelem*, 40., 4., 234-239. o.
- Winkler G. 1997 Gy r építészete – In: Bana J. – Morvai Gy. (szerk): *Gy r története a kezdetekt l napjainkig* – Gy r M.J.V. Levéltára, Gy r, pp. 157-170.
- Winkler G. 2003 Új házak történeti környezetben – *Magyar Épít ipar*, 5-6., 155-162. o.
- Winkler G. – Kurcsics L. 1999 *Gy r, 1939-1999* – M hely Folyóiratkiadó Kht., Gy r, 305 o.