

A városrehabilitáció fő színterei – egy megvalósult projekt bemutatása

KONDOR ATTILA CSABA¹

A rehabilitáció városon belüli színterei

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

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

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

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

1. táblázat A városrehabilitáció elsődleges szinterei

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

Forrás: saját szerkesztés

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



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

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





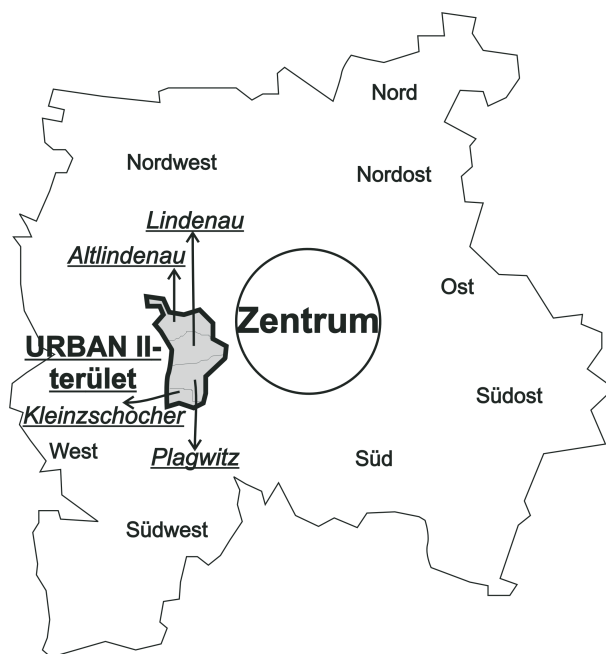
Végezetül a napjainkban egyre fontosabbá váló *zöldterületi rehabilitációról*² kell néhány szót ejtenünk. Az összes rehabilitáció közül a legkisebb költségekkel a zöldterület-fejlesztés jár, a lakosság és a civil szervezetek teljes mértékben bevonhatók ebbe a munkába, sőt részvételük a közterek, parkok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

A komplex városrehabilitáció jellemzői egy lipcsei projekt megvalósításán keresztül

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

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





1. ábra Az URBAN II projekt területének elhelyezkedése Lipcse-n belül
Forrás: saját szerkesztés

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

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

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



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

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

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

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

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

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

2. táblázat Az URBAN II program keretében megvalósult legfontosabb projektek

Projektcsoport	Legfontosabb projektek
1. Vállalkozás- és humánerőforrás-fejlesztés, munkahelyteremtés; esélyegyenlőség támogatása	<ul style="list-style-type: none"> - Plagwitz településrész-marketing - kiskereskedelem támogatása (sétálóutca) - vállalkozás-fejlesztés összehangolása, információs hálózat kiépítése
2. „URBAN-Központ” kiépítése, tanácsadás, információ megosztása (pl. az épített környezettel kapcsolatban, stb.)	<ul style="list-style-type: none"> - „URBAN-Központ” felépülése - épülettulajdonosok, lakásbérlők számára tanácsadás, probléma-egyeztetés - épületek felújítására ötletek, elvek kidolgozása - integrált fejlesztés a fiatalok bevonásával, elképzeléseinek felhasználásával
3. Zöldterületek fejlesztése, a települési környezet javítása	<ul style="list-style-type: none"> - közterek (pl. Gellertplatz) rehabilitációja - folyóvizek (Pl. Karl-Heine-Kanal) kitisztítása - a projektterület egészének fásítása - játszóterek, előkertek, iskolaudvarok, kisebb közparkok fásítása, virágültetés stb.
4. Az egészségügyi és oktatási-nevelési, közösségi élet színtereinek kiépítése fiatalok és idősek számára egyaránt; gondozóházak	<ul style="list-style-type: none"> - óvodák építése és felújítása, iskola-átépítés - szenvedélybeteg rehabilitációs központja - „A Lipcsei Élet Háza” közösségi hely rákbetegek és hozzátartozóik számára - lelkeség-nyújtó központ építése - ifjúsági ház
5. Szabadidő- és sportlétesítmények felújítása	<ul style="list-style-type: none"> - a tömegsport létesítményeinek felújítása a helyi sportegyesületekkel közösen - iskolai sportpályák korszerűsítése
6. Az értékes épületállomány revitalizációja, a városrész kulturális életének erősítése	<ul style="list-style-type: none"> - épületek felújítása, átalakítása (pl. színház létesítése) - kulturális fesztiválok rendezése - kiállítások, történelmi vetélkedők, egyéb kulturális események szervezése

Forrás: www.leipzig-urban.de

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



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

IRODALOM

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

