

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

VERA DENZER¹–SUSANNE HEYDENREICH²

A City és környéke átalakulása

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

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

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

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

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



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

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

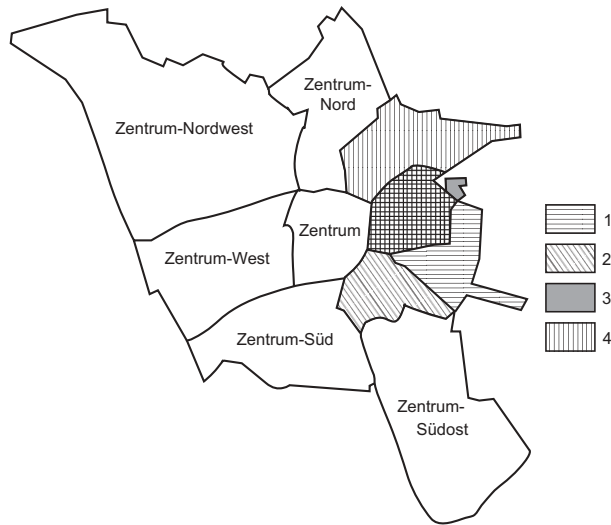
A lipcsei Graphisches Viertel átalakulása 1989 után

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

Az iparágak fejlődése és a gazdasági szerkezet átalakulása

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





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

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

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

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





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

A népesedési folyamatok

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

A City és környéke népességnövekedésének alapvető okai a következők voltak:

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

1. táblázat A népességszám változása Lipcse belső kerületeiben

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

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

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

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



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

A lakáspiac és a nem lakófunkciójú ingatlanok piacának átalakulása

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

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

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

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



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

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

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

IRODALOM

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

