A BULINEGYED MEG A SIKERES MINTÁK

A régi építésű, történelmi városrészek rehabilitációja a világ egyetlen városában sem egyszerű feladat. Különösen nehéz az eltérő szempontok összehangolása: a történeti örökség védelme mellett biztosítsa a magas életminőséget, úgy, hogy közben a társadalmi összetétel is kiegyensúlyozott maradjon. Külföldi példák azt mutatják, hogy ezeket a szempontokat csak a közszféra jelentős tehervállalása esetén lehet egyidejűleg teljesíteni. A budapesti példák ezzel szemben jól illusztrálják, hogy a közösségi irányítás és finanszírozás elmaradása a szempontok egyensúlyának felborulásához vezet.

Egy tipikus pesti bérház sorsa szokásosan nem túl szerencsés. A 19. század második felében született többemeletes, belső udvaros épület felújítása az 1900-as évek elején merül fel először. A felújítás azonban rendszerint elmarad, az első világháború és az 1930-as évekig fennmaradó szerencsétlen lakbérszabályozás miatt. Az 1930-as évek vége felé már még sürgetőbb lenne a felújítás, jön azonban a második világháború, végül az ötvenes évek elején az államosítás. Épületünk ekkor már hetven-nyolcvan év körül jár, minden ízében felújításra szorulna, az állam (az IKV) azonban a legsürgetőbb veszélyhelyzetek elhárításán, például a függőfolyosók aládúcolásán kívül semmit sem csinál, a hangsúly ekkor ugyanis éppen és sokáig a mennyiségi lakáshiány kezelésén, a lakótelepek építésén van. Felmerül ugyan a belső városrészek paneles átépítése is, de a Tömő utcai házakon és a Szigony utcai paneles lakótelepen kívül más szisztematikus átrendezésre (szerencsére…) nem kerül sor. 1978-ban indul el aztán egy ígéretes városrehabilitációs kísérlet (VII. kerületi 15-ös tömb a Klauzál tér környékén), ennek nagyvonalú urbanisztikai elképzeléseit azonban nem követi reális pénzügyi modell. Így hatása korlátozott, még az egyetlen kiválasztott tömböt sem sikerül teljes mértékben megújítani.

A pesti belső városrészek ma 100 év körüli korú házai tehát szinte érintetlen (egyúttal teljesen leromlott) állapotban élték meg és át a szabadpiaci lakásrendszer bevezetését és Budapest igazgatá-

Belváros: dzsentrifikációs megújulás; Középső Ferencváros: rehabilitáció és új lakásépítés

Középső Józsefváros: Corvin sétány, városi átépülés; Magdolna negyed: szociális városrehabilitáció

Belső Erzsébetváros: Budapest romkocsmás szórakozónegyede (fotó: RIC/9s)

sának decentralizálását, a kerületek hatalmának megerősödését. A lakásprivatizáció ugyan 1993 körül kötelező és egységes rendszert követ, a gyorsan differenciálódó piaci lakásérték és a városrészenként eltérő politika miatt azonban hamarosan nagy különbségek alakulnak ki.

A Belvárosban beindul az épületenkénti felújítás, a lakosság gyorsan cserélődik a jobbmódúak beköltözésével (erős dzsentrifikáció). Ferencváros, egyetlenként a belső kerületek közül, koncepciózus rehabilitációs programot vezet be a Nagykörúton kívüli területen, amellyel el tudja kerülni a privatizációt, mielőtt a teljes felújításra (vagy átépítésre) sor kerülne. Józsefváros jelentős késéssel lép, többféle modell elegyével: a legrosszabb állomány teljes bontására és a dzsentrifikációra alapozott piaci lakásépítést (Corvin sétány) kiegészíti a Magdolna negyed szociális városrehabilitációs programjával, amely a közterületek és épületek felújításával a helyben lakók megtartását tűzi célul. Belső Erzsébetvárosban a 2000-es évek elején a magántőke házankénti bevonásának modelljét alakítják ki sok korrupciós elemmel, és a lakosság akaratának teljesen figyelmen kívül hagyásával.

Képeink az eltérő modellek lényegesen különböző fizikai következményeit illusztrálják: a teljesen felújított és lényegében kicserélődött lakosságú Belvárost, a rehabilitációval és új lakásépítéssel magas környezeti minőséget, összekapcsolt belső udvarokat létrehozó Középső Ferencvárost, a Corvin sétány új lakásait és a Magdolna negyed részleges felújítását produkáló Középső Józsefvárost, végül a Budapest szórakozónegyedévé alakult Belső Erzsébetvárost.

Még ha az 1990 utáni megoldások külsőre nagyon különböznek is egymástól, a legtöbbet ugyanabba a kategóriába lehet sorolni: a közszféra szerepét minimalizáló modellbe. Valóban, Pesten csupán a Középső Ferencváros és a józsefvárosi Magdolna negyed esetében lehet a közszféra érdemleges irányító szerepéről beszélni, azonban ezek esetében is hiányoznak a közösségi szabályozás olyan elemei, amelyek a nyugat-európai nagyvárosok zömében alapvető fontosságúak:

- egységes szociális lakáspolitika, bérlakások üzemeltetése szociális elvek alapján, egységes lakbérszabályozás és lakástámogatási rendszer;
- a város egészére kiterjedő, egységes városrehabilitációs koncepció, kialakítva a különböző szereplők támogatását és fókuszáltan segítve a legszegényebb városrészeket, negyedeket;
- a köztulajdonban lévő épületekkel való stratégiai bánásmód, közfunkciók kialakítása, a lakosság bevonása és aktivizálása.

A fenti elveknek megfelelő gyakorlatért nem kell messzire utazni, megtekinthető például Bécsben vagy Berlinben, a holland vagy éppen a belga városokban. A különbség elsősorban nem a fizikai külsőségekben mutatkozik, sokkal inkább abban, hogy a felújított negyedek továbbra is megmaradnak vegyes összetételűeknek, s a felújítások csak kis lakosságcserével járnak – azaz nem a dzsentrifikáció dominál.

Bécsben egyrészt megtartják és jól karbantartják a városban az 1920-as évek óta épített szociális lakótelepeket. Mindezek mellett a szegényebb részeken 11 városrehabilitációs szomszédsági iroda

Bécs: Heinrich Hajek Hof szociális lakásépítési projekt felújítása; az Ottakringer strasse átalakítása

működik, amelyek feladata a környékbeli lakossággal, háztulajdonosokkal, iroda- és üzlettulajdonosokkal közösen a lerobbant városrészek megújításának irányítása.

A bevándorlók dominálta Ottakringer strasse hírneve például sokáig nagyon rossz volt, mígnem a 16. és 17. kerület városrehabilitációs központjai össze nem fogtak, hogy közösen kezeljék a problémát. A helyben lakók és az üzlettulajdonosok bevonása volt az egyik fő törekvésük, az utca és az épületek felújítását két-három éves előkészület és széleskörű egyeztetések után sikeresen hajtották végre.

- A Középső Ferencváros részben dzsentrifikált terület, amely azonban megtarthat egy bizonyos mértékű keveredést.
- A Középső Józsefvárosban a Corvin sétány az itteni, viszonylag magas piaci lakásárakat megfizetni képes középrétegek és – az egyetemek közelsége miatt – a fiatalok területe lesz; a Magdolna negyed egyes részein a fizikai beavatkozások látványos javulást hoznak, a csökkenő EU-források következtében megrekedő városrehabilitáció azonban aligha lesz képes alapvető változást hozni a terület alacsony státuszában.

Ghent: egy szegényebb városrészben található önkormányzati tulajdonú épület (volt ipari mosoda) közösségi célú hasznosítása.

A közszféra által vezérelt átalakításra további példa lehet Ghent. A képen a város egy peremnegyede látható, egy olyan épülettel, amely ipari mosoda volt, és hosszabb ideig üresen állt. Az önkormányzat kezdeményezésére fokozatosan felújították, ez után közösségi helyként az egész szomszédság központjaként funkcionál, emellett kezdő vállalkozók is helyet kapnak itt. Egy hasonló épület Budapesten nagy valószínűséggel romkocsmaként működne – amihez, ugye, közösségi beruházásra egyáltalán nincsen szükség.

Budapestre visszatérve feltehetjük a kérdést: mi lesz a jövője a bemutatott térségeknek a közösségi beavatkozások, támogatások, az egységes fővárosi politika szinte teljes hiányában?

- A Belváros nagy részén az épületenkénti felújítások teljes dzsentrifikációhoz vezetnek. A főváros különleges részévé válik, ahonnan lassan már a középosztály is kikopik, ahol csak a gazdagabbak laknak.
- Belső Erzsébetváros: a terület felértékelődése, az épületállomány regenerációja és a lakosság cseréje a Zsidónegyed rehabilitációjának máig nyitott kérdésétől és a bulinegyed szabályozásának további alakulásától függ.

Az itt tárgyalt budapesti területek sorsa többé-kevésbé eldőlt, mára alternatívák csak a Magdolna negyedben (át fogja-e venni más városfejlesztő erő a csökkenő EU-pénzek helyét?) és a Belső Erzsébetvárosban maradtak. Utóbbi esetében a közelmúlt eseményei, a lakossági tiltakozások és az eredménytelen helyi népszavazás világosan mutatják az eltérő érdekek harcát. Mint a többi területen, itt is különösen fontos lenne a közszféra (nem csak a kerület, hanem a főváros is!) beavatkozása annak érdekében, hogy a Zsidónegyed adottságai és a szórakoztató negyed teremtette tőkebeáramlás az egész negyed javát szolgálják, és a jelenlegi lakosság érdekei is érvényesüljenek.