

VÁROSREHABILITÁCIÓ A HETEDIK KERÜLETBEN

Pais Anna (III: éves szociológus-hallgató, ELTE)

Az épített környezet humánökológiája kurzus 1. félévi záródolgozata

Budapest, 2003. január 31.

Bevezető

Elsőként érdemes tisztázni, hogy mit is nevezünk városrehabilitációnak. Érdemes megkülönböztetni a városfejlődést és a városfejlesztést. Vannak olyan területek, ahol van, vannak olyan területek, ahol nincs szükség a város vezetés beavatkozására ahhoz hogy az adott városrész fejlődjön, megújuljon. Ahol nem következik be spontán folyamatként a folytonos fejlődés, ott van szükség megújításra, fejlesztésre, és ezt nevezhetjük városrehabilitációnak. Erre általánosságban véve azokon a területeken van szükség, ahol elmaradt a tervszerű felújítás, megromlott az általános műszaki állapota az épületeknek, az infrastruktúrának, illetve abban az esetben, ha az adott terület, gazdasági vagy egyéb okokból funkcióját veszítette és ennek köszönhető állapotromlása. (például: üzemen kívül helyezett ipari területek)

A rehabilitációs politika feladata, hogy biztosítsa a történeti városrészek folyamatos megújulását, életképességét, az értékek megőrzését és fejlesztését. Ez azért különösen elhanyagolhatatlan feladat, mert ahogy a társadalmi viszonyok alakítják a városszerkezetet, úgy a városszerkezet alakítása is nagyban befolyásolja a társadalmi viszonyokat.

Budapest a századfordulót követően is Európa egyik legdinamikusabban fejlődő városa volt, akkori fejlődése határozza meg mai arculatát és további fejlődésének irányát. Sajnos a szükséges felújítások hosszú évtizedekig elmaradtak, így korunkra maradt a még pótolható munkák elvégzése. A második világháborús bombázások és harcok súlyos károkat okoztak az ország, így Budapest lakóházaiban is. Az intézkedések a tetőkárok helyreállítása és a lakhatáshoz szükséges körülmények visszaállítására szorítkoztak, a későbbre ígért egyéb felújítások elmaradtak. Egy-egy főútvonal tatarozásán kívül semmilyen valódi fejlesztés nem történt. Az országos lakásállomány 38%-ának 1952-es államosítása után az állam a mennyiségi lakáshiány felszámolását hangsúlyozta a minőségi lakáshiányával szemben, így csak az életveszélyes területek rendbehozatalára került sor. A belső budapesti bérházövezet felújításának elodázásának közvetlen eredménye a házak mai állapota és a tehetősebbek távozása a kerületekből. A távozó lakosság helyére –főleg a '80-as évektől– olyanok költöznek, akik még kevésbé tudnak tenni lakóházaik fenntartásáért, felújításáért, megindul egyfajta marginalizálódás, bár nem olyan ütemben, mint egyes nyugati, amerikai nagyvárosokban.

Az első fontosabb intézkedésekre a '60-as évek végén, '70-es évek elején került sor. Budapest Bécs rehabilitációs koncepcióját követve, először a „kemény” rehabilitáció elvét gyakorolta, mely az egyes városrészek letarolását és újraépítését jelentette. Később átváltottak az „enyhe” városrehabilitációra, mely tömbönkénti rehabilitáció tervét jelentette, ez általában csak épületek felújítást, az utcaszerkezetek érintetlenül hagyását jelentette.

Jelentős térszerkezetbeli beavatkozások történtek az államszocialista korszakban. Budapest térszerkezeti kiegyensúlyozatlanságát javítani igyekezve sajnos sematikus építészeti megoldással, régi városrészek lebontásával alacsony minőségű övezeteket hoztak létre, melyek mára sürgősen megoldandó problémát jelentenek. Tömeges lakásépítés kezdődött, főleg külterületek letarolásával de a kitűzött célt, a város több-központúsítását nem sikerült elérni. A városbővítés a

pénzforrások kifulladásával (a régi épületek bontása és az új infrastruktúra létrehozása igen költségesnek bizonyult) átment végül városfelújításba.

Az 1980-as évektől „érzékenyebb” városmegújítási felfogás vált elfogadottá. Az 1986-os városfelújítási program a városrehabilitációt a leromlott állapotú városrészek olyan felújításaként értelmezi, mely „törekszik a városrész jellegzetes szerkezetének beépítési módjának, értékes épületeinek megtartására, kiegészítésére és a gazdaságilag, szociálisan szükséges felújítására”. Itt a már említett tömbrehabilitáció gondolata került előtérbe, a legtöbb elképzelés azonban tervek szintjén maradt. Ekkorra már Budapest lakásállományának 35%-a felújításra szorult, de a városfelújítás csupán a lakásellátás „bűvkörében” mozgott (fent említett mennyiségi lakáshiány csökkentése a jellemző cél ekkor is), nem sok kötődése volt a programnak a főváros szerkezeti átalakulásához. A városrehabilitációs törekvések egyértelműen megerősödtek a '80-as évekre, de a gazdasági válság meghiúsította a nagyobb előrelépéseket, mivel az állami források elapadtak, magántőke bevonására pedig ekkor még nem adódott lehetőség.

A rendszerváltozással alapvetően megváltozott a városrehabilitáció feltételrendszere. A tulajdonosi viszonyok megváltozása, az önkormányzati rendszer kialakítása, a piaci viszonyok megjelenése (magánvállalkozások megjelenése, magántőke bevonásának lehetősége), az új aktorok bevonása mind új utat nyitott a városrehabilitáció előtt, melynek lehetőségei nem sokkal később erősen korlátozódtak is. A lakások nagyarányú, rövid időn belül lezajló privatizációja minimálisra csökkenette egész városrészek, lakótömbök nagyléptékű, szerkezeti átalakításának esélyét. Az épületek magántulajdonba kerülésével első lépésben az állam az önkormányzatokra, majd az önkormányzatok a későbbi tulajdonosokra ruházták át a felújítás terhet. Ez ellehetlenítette az átfogó, hatékony felújítások elvégzését. A privatizációs folyamat oda vezetett, hogy sok önkormányzat jelenleg már csak a műemléki ingatlanokat és a legrosszabb állapotban lévő házakat, lakásokat birtokolja. Ezeket lakói nem tudták megvásárolni jóval a piaci ár alatt sem, vagy nem akarták megvásárolni, mert már eleve olyan rossz állapotban volt az ingatlan.

Jelenleg a budapesti városrehabilitáció olyan városmegújítást tűz ki célul, mely a belső városrészeket vonzó lakó és befektetési területté teszi. Megállítja és visszafordítja a negatív folyamatokat, a slum-ösödést, a belső városrészek lakosságcsökkenését és marginalizálódását, ellensúlyozva a túlzott szuburbánus fejlődést.

Jelenlegi helyzet

A kerület épületeinek kétharmada száz évnél idősebb, és mégsem történt meg eddig egyszer sem az ötven évente esedékes felújításuk. A kilencvenes évek privatizálási hullámában a lakásokat úgy adták el, hogy azok igen lepusztult állapotban voltak, és velük együtt a házak is. Azt állítják, hogy lakossági nyomásra cselekedtek így. Mivel a lakók szerettek volna egyrészt tulajdonosokká válni, másrészt pedig a fel nem újított lakásokhoz kedvezőbb feltételekkel juthattak így hozzá. Ezzel az önkormányzatról az immár tulajdonosá vált lakókra hárult mind a lakásuk, mind a házuk felújításának kötelezettsége. Ezek a szükséges felújítások pedig általában elmaradtak.

Az önkormányzat tulajdonában igen kevés, mintegy 7-8000 lakás maradt, és ezek pont a legrosszabb állapotban lévők, rendkívül lepusztultak vagy maximum a szükséglakás

komfortfokozatát ütik meg. Ez több okból is kedvezőtlen helyzet. Elsőként: ha valami váratlan szerencsétlenség történik (pl.: leég vagy összedől egy ház), nincs hová költöztetni akár csak ideiglenesen is a katasztrófa súlytotta ház lakóit. Valamint a rehabilitálandó házak lakóinak elhelyezése vagy cserelakás sem biztosítható ezekből, ha ilyen lakásállománnyal rendelkezik az önkormányzat. Ráadásul ezen lakások jelentős hányada lebontandó épületekben található, tehát a bontáskor tovább csökken az állomány.

A költségvetésből jelentős összeget felemésztő karbantartási ráfordítások alacsony hatékonyságúak, és a kerület összességében nem változtatnak. Az eddigi módszerekkel nem képesek a kerület épületállományát szintentartani sem, nemhogy fejleszteni. A privatizációból származó bevételeiket eddig egyáltalán nem tudták a rendeletnek megfelelően felújításra fordítani, egyáltalán külön kezelni, hanem az intézményi működtetésre ment el, az üzemeltetési költségek rendszeresen meghaladták a bevételeket. És mostanra, amikor ezeket meg tudják oldani más forrás bevonása nélkül, elfogytak az értékesíthető lakásaik, felérték az ingatlanvagyonuk jelentős részét.

A kerület három eltérő része

A Belső-Erzsébetváros (Károly krt.- Rákóczi út- Erzsébet krt.- Király u.) épületállománya a legöregebb, és egyben a legrosszabb állagú. A nyolcvanas évek végén a 15-ös, 16-os és a 24-es tömbökben állami finanszírozású rehabilitáció történt, ami a maga idejében páratlannak számított, de ennek az eredményei mára már eltűntek. A Klauzál teret és környékét (17, 18, 19, 25, 26-os tömböket) a Fővárosi Közgyűlés 1998-ban akcióterületté nyilvánította. Ezzel jelentős támogatáshoz juthatnának az ezen a területen megvalósuló fejlesztések, ennek ellenére nem kezdődtek meg munkálatok, amit egyrészt anyagi nehézségekkel indokolnak. Másrészt azzal, hogy a támogatás csak önkormányzati tulajdonú házakra vonatkozik, és idő közben sok ház vegyes tulajdonúvá vált. Harmadrészt azzal, hogy a rehabilitációs pénzből felújított lakások öt évig nem adhatók el, ami a lakók érdekeivel ellentétes, mivel ők minnél előbb és minnél olcsóbban szeretnék megvenni a lakásukat. Mindezek mellett a rehabilitálandó tömbök lakóinak az elhelyezése is gondot okoz az önkormányzati lakások minősége és mennyisége miatt.

A volt Continental Szálló és a Hungária Fürdő beleesik a Klauzál téri akcióterületbe, de nem lehet velük mit kezdeni, mivel a szálló helye magántulajdonban van, és a befektető nem szándékozik egyelőre bármit is kezdeni vele, a Hungária Fürdő épületét pedig a főváros védetté nyilvánította, és ezért nem lehet hozzányúlni, holott a belső része romokban áll. A Nyár u. 5. számú ház hozzákapcsolható lett volna ehhez a területhez egy közös terv kialakításakor, ezért az önkormányzat meg akarta tartani az épületet, de a lakók meg akarták venni a lakásukat, és végül az önkormányzat engedett a nyomásnak, és eladta az egyébként rossz állapotban lévő házat.

A Klauzál téren kívül szeretnék, ha a Madách sétány is elnyerné az akcióterület-státuszt, ehhez új rendezési terv készült.

Az önkormányzat önerején és a fővárosi támogatáson kívül szeretné, ha a vállalkozói tőke is bekapcsolódna a fejlesztésekbe, ennek érdekében befektetői pályázatokat írnak ki. (Például a Gozsdu-udvart is egy befektető fogja átépíteni a tervei szerint, vendéglátóipari és kereskedelmi egységek, valamint szálloda kialakításával, mihelyt sikerül az utolsó még bent lakóval dűlőre jutni.) Eleinte önkormányzati pénzből kezdték kivásárolni a lakókat, és aztán adták el

befektetőnek a házat, de újabban tulajdonképpen lakottan adják el a házat, a befektetőre bízva a lakók kivásárlását vagy számukra másik lakás felajánlását (pl.: Rumbach S. u. 8.).

A vállalkozók irodaházakat, szállodákat létesítenek lazítva ezzel az eredetileg nagyon zsúfolt, főként lakófunkciójú területen.

A Világörökség részévé nyilvánították a Károly krt.- Dohány u.- Klauzál u.- Andrássy út által határolt területet, ami annyit tesz, hogy ezen a területen stílusában csak ebbe a környezetbe illeszkedő ház épülhet. Az önkormányzat szeretné, ha ez a cím nem csak ennyiben merülne ki, hanem hogy a Nemzeti Kulturális Örökség Minisztériuma kezdeményezze, hogy a Világörökség területén lehessen állami rehabilitációs programot végezni önkormányzati és vállalkozói részvétellel.

Középső-Erzsébetváros is rendelkezik egy akcióterülettel, ez a Rózsák tere és környéke. Itt már található használatba vett utcák (Rózsa u., Hutyira u., Dohány u., Huszár u.). Ezen kívül évek óta kínálja az önkormányzat az üres telkeket eladásra. Ezzel azt kívánják elérni, hogy a vállalkozói tőkét már a fejlesztés kezdetén bevonják. Így készült el a Magház is a Hutyira u.- Rottenbiller u. sarkán és a Dohány u. 104-106. ürestelke is.

Jelenleg folyik az Almássy Téri Szabadidőközpont három ütemben történő felújítása, melynek során többek között szigetelik a nagy koncerttermet és korszerűsítik a tanuszodát.

Most készült el a Royal Szálló és mögötte a Hársfa utcában a hozzá kapcsolódó parkolóház. A beruházó vállalta a Hársfa utcának a Király u.- Dob u. által határolt szakaszának a rendezését is, valamint a Dob u.- Rákóczi út által határolt szakaszra elkészítteti a parkolóhelyek kialakítását és fásítást tartalmazó terveket. Az egyetlen probléma, hogy sokkal kevesebb parkolóhely keletkezik majd, mint amennyi most van, még ha a szabálytalanul parkolókat nem vesszük számításba, akkor is.

A New York palota restaurációja is elkezdődött. A patinás épület luxusszállodának, konferencia-, és bankett-termeknek valamint étteremnek és kávéháznak biztosít helyet majd.

Külső-Erzsébetváros (Rottenbiller u.- Thököly út- Dózsa Gy. út- Városligeti fasor) a legkésőbb beépült területe a kerületnek. A házai fiatalabbak, sokkal kevesebb a rossz állapotú épület ezen a részen. Ha van is, az önkormányzat nem is nagyon szólhat bele az itt zajló folyamatokba, mivel a házak nagy része társasház, ők rendelkeznek önmagukról. A rehabilitációnak ez a társasházfelújítási formája működik a legjobban a kerületben. A társasház pályázhat a homlokzat, a lépcsőház, a folyosó stb. felújítására. A költségek ötven százalékát állja az önkormányzat, és ugyanennyit kaphatnak a fővárostól, ha a kerület állja a maga részét. Tehát a társasház egy jó pályázat beadásával vissza nem térítendő támogatásból vagy kamatmentes hitelből valósíthatja meg a felújítást. Társasház esetében jó lehetőség mutatkozik a rehabilitációra emeletráépítés kapcsán. Amikor a ház eladja a tetőterét egy vállalkozónak emeletráépítés céljából, akkor ki lehet kötni a szerződésben, hogy köteles elvégezni bizonyos felújítási munkálatokat az épületen. Ennek egy beépített korlátja van, az, hogy minden megépített lakáshoz kell parkolóhelyet is építeni, és ezt nem lehet pénzben megváltani. A kialakult városszerkezet ezt megnehezíti, bizonyos házakban lehet a pincéből mélygarázst kialakítani, de sok esetben a meglévő ház alapozása ezt nem teszi lehetővé.

A Thököly út már nem VII. kerülethez tartozó oldalán található a Verseny u.- Dózsa Gy. út- Szászház u. által határolt háromszög, ahol rendkívül rossz állapotú önkormányzati tulajdonban

lévő házak állnak, a bennük lakók borzasztó körülmények között élnek. A házak eredetileg munkás-, és átmeneti szállásnak épültek, nem az igényes kivitelezés volt az elsődleges szempont a felhúzásukkor, de azóta teljesen tönkre is mentek. Ez a terület sürgős beavatkozást igényel, az önkormányzat is belátta, hogy cselekednie kell, nem odázhatja el a probléma megoldását. Másfél éve történtek már bontások, az életveszélyes részeket eltüntették, de még most is szörnyű a helyzet. A Szászház utcára most jelenleg készülnek a tervek, rövidesen az építkezés is elkezdődik remélhetőleg. Az önkormányzat 90%-os ulajdonában lévő ERVA Rt. végzi majd a munkát. A megépülő lakóterület nagyobb lesz a mostaninál, és kizárólag bérlakások készülnek, természetesen a mostaninál magasabb lakbérért. A Verseny utcában tervezett építkezéshez pedig a Miniszterelnöki Hivatal újonnan megalakult Lakásügyi Kormánybiztosánál kívánnak állami támogatásos lakásépítésre pályázni. Ha kapnak is pénzt rá, itt is gondot okozna a mostani lakók elhelyezése.

Parkolás

Az egész kerület a fizetőövezetbe tartozik, az utcákon minden lehetséges helyet elfoglalnak a parkoló autók. Több hely is szóba került, amely alá mélygarázst lehetne építeni, de egyelőre még nem dönt el, hogy bármelyiket tényleg megvalósítják. A szóban forgó területek a következők voltak: Almássy tér – ezt, amióta felújították lekerült a napirendről, de a tér körül lakók is nagyon ellenezték annak idején a talajvízszint és a házak rossz állapota miatt. Madách tér – ez megvalósulhat, főleg, ha a Madách sétányt akcióterületté nyilvánítják, és el is kezdődnek a munkálatok. Kéthly Anna tér – erről a későbbiekben lesz szó, és végül a Garay tér volt a két utolsó lehetőség.

Ha mélygarázsok nem is biztos, hogy lesznek, többen úgy látják, hogy esetleg érdemes és megtérülő lenne parkolóházat építeni a Király utca és a Rákóczi út közelében, akár a VIII. kerülettel közösen, hiszen nekik is érdekükben állna. Az önkormányzat szerint ezzel a Rákóczi úti árkádsor tíz éve hanyatló ágba lévő üzleteinek forgalmát is növelni lehetne, például ha az ott vásárlóknak ingyen parkolást biztosítanának az üzletek, és nem utolsó sorban, ha a közterületekről eltűnnének az autók, akkor a helyükön zöldesíteni lehetne. De ezek csak tervek, az autók ma még, ha nem az utcán parkolnak, akkor csak az üres telkeken kialakított parkolókat választhatják.

Zöldesítés

A kerület vezetői nagy hangsúlyt kívánnak fektetni a zöldesítésre, mivel ez kevesebb kiadással jár, mint a házak rendbetétele, viszont nagyon látványos. A terület zsúfolt beépítése miatt parkok, terek kialakítása csak házak bontásával lehetséges, ami önmagában is nagyon költséges. Fák ültetése is sok helyen nehézségekbe ütközik, mivel nem tudni pontosan, hogy hol fut még élő közmű. Tehát a planténeres növényelhelyezés látszik a legkézenfekvőbb megoldásnak.

A kerület parkjai a ráfordítások ellenére lepusztultak és szemetesek. A Klauzál tér és az Almássy tér nagy igénybevételnek van kitéve. Egyszerre játszótér és pihenőhely, a sok rongálás miatt be is kerítették és őrzik a játszóteret.

A Rózsák tere most, hogy elkészült nagyon mutatós. Kérdés, hogy meddig lehet ezt az állapotot tartani. A Hevesi Sándor tér, a Szenes Hanna park, a Lövölde tér és a Bethlen Gábor tér meglehetősen rossz állapotban van, és kevés zöld felületet biztosít.

Új tér létrehozása van tervbe véve már 1999 óta a Klauzál u. 18., 20 és a Nyár u. 17., 19-es házak lebontásával létre jövő üres telkek helyén, ez lesz majd valamikor a Wesselényi tér.

Házlebontással hozzák létre a Kéthly Anna teret, már csak egy fél házat kell elbontani ahhoz, hogy elkezdődhessen a tér építése. A tér létrejötte a mellette lévő telkeken épülő irodaház és szálloda „záloga”. Ugyanis a befektető csak azzal a feltétellel kapta meg a két bontásra váró épület mögötti telkeket, ha lebontja a két házat és a helyén teret és alatta mélygarázst alakít ki. (Bár a térből még semmi nem látszik, utcatáblája már van)

A Dembinszky utca felújításakor hagytak helyet fák ültetésére, a Huszár utcába is telepítettek fákat, és a Rákóczi út Blaha Lujza tér- Nagydíófa u. közti szakaszán is szeretnék fásítani.

Összefoglalva azt mondhatni, hogy a VII. kerületnek nincs igazán átfogó fejlesztési koncepciója, bár ők azt, hogy vállalkozókra, beruházókra várnak, igyekeznek „szigetes” taktikaként feltüntetni. Úgy gondolják, hogy ha egy ponton irodaház vagy szálloda épül, akkor az majd elindítja a pont környékének a fejlődését. A saját beruházások csekély voltát pedig pénzhiánnyal indokolják. Ezt semmiképp nem nevezhetjük rehabilitációs tervnek, hogy magánérdekből épül egy-két épület, melyek funkcióját a beruházó érdekei határozzák meg leginkább. Az ilyen módon épült lakások vagy eladásra kerülnek, vagy, ha netán bérlőként működtetik őket, akkor is természetesen piaci árat kérnek a bérletért. Ez ellentétben áll az önkormányzat állítólagos szándékával, miszerint ők nem akarnak lakosságcsere. A megvalósuló fejlesztések ellenkező irányba hatnak, a befektetők által szabott árakat a kerület mostani lakosainak jó része nem képes megfizetni, ebből következően az újonnan épülő házakba valószínűleg nem ugyanolyan státuszúak fognak beköltözni, mint amilyenek a kerület most legjellemzőbb lakói.

Hogyan látja a fővárosi főépítési iroda és a VII. kerület alpolgármesteri hivatala a VII. kerületi rehabilitáció kérdését?

A két intézmény véleménye természetesen ellenkező a kerületben zajló rehabilitációval kapcsolatban. Ez érthető is, hiszen a tervezési, döntéshozatali és finanszírozási oldal két ellentétes pólusán helyezkednek el.

A Fővárosi Építésziroda vezetői a VII. kerületi rehabilitációval és ennek problémáival kapcsolatban három témakört hangsúlyoznak.

1, amit ők tehetnek. Ők, illetve az illetékes minisztériumok igyekeznek a kerületek rendelkezésére állni a rehabilitációs munkálatok kapcsán, hiszen az Budapest érdeke, hogy épületei megfelelő állapotúak legyenek, az utcaképek a világvárosi ranghoz idomuljanak, lakói a lehető legjobb feltételek között éljenek.

Konkrétan nem avatkozhatnak bele a helyi szervezetek működésébe, de minden lehetőséget megteremtnek pályázati kiírásaikkal, melyeket több-kevesebb sikerrel meg is pályáznak, igénybe is vesznek a különböző kerületek. Egyes esetekben még engedményeket is tesznek a

hosszútávú siker érdekében. Ilyen engedmény volt, hogy például a VII. kerület esetében eltekintettek a privatizációból származó összegek bizonyos hányadának befizetésétől, hiszen nem ez jelenti a valós problémát a kerület rehabilitációjában.

2, amit a VII. kerület elmulaszt. A probléma abban áll, hogy a kerület nem használja ki lehetőségeit. 1998-ban megkötöttek egy Együttműködési Megállapodást a Rehabilitációs Keret egy komplex programhoz való felhasználásáról, melyben az önkormányzatnak 40%-os önrész vállalása mellett 60%-os, felerészt vissza nem térítendő támogatást, felerészt kamatmentes hitelt biztosítanak. Az irányzott összeget át is utalták, de az önkormányzat még nem használta föl. Bizonyos elévülési ideje /2 év / pedig van.

3, amiért mulaszt, mulasztani kényszerül. Az egyik oka annak, hogy még nem léptek nyilván az, hogy az önrész nem áll rendelkezésükre, ami a főépítészeti Iroda szemszögéből nézve érthetetlen, hiszen az összeget el kellett volna különíteni. A VII. kerület képviselője azonban ezt nem tudta megtenni, mert az intézményeinek fenntartására kapott pénz kevésnek bizonyult, és a privatizációs bevételekből volt kénytelen kiegészíteni. A probléma pedig leginkább az, hogy először teljesíteni kell a pályázatban rögzített munkálatokat, csak ezután férhetnek hozzá a támogatásokhoz, s a teljes összeg előteremtésére nincs módjuk. Másrészt viszont a legtöbb épület rehabilitációjához szükséges az ott lakók végleges, illetve ideiglenes elköltöztetése, ez szintén óriási kiadásnak bizonyul, mivel az önkormányzat tulajdonában nincsen elég megfelelő állapotú lakás. A pályázatban rendelkezésükre bocsátanak négyzetméterenként kb. 40000 Ft-os hozzájárulást, de ennek az összegnek a négyszeresébe-ötszörösébe kerül a lakáshoz jutás és ezt nem tudja állni az önkormányzat még a hozzájárulással sem.

Másrészt a hibát abban látják, hogy a kerület vezetése egyáltalán nem aktív. Hiányzik egy agilis főépítész, aki „gazdája” a kerületnek, aki felelősséget érez munkája iránt, az emberek iránt, aki rendelkezik a megfelelő kapcsolati tőkével. Az a nézet, hogy talán nem kedvezhetett a tervek megvalósulásának az a főépítészváltás sem, melyre 4 éve került sor, hiszen a tervek kidolgozója még az előző volt, s nyilván nézetkülönbségek miatt kellett leváltani.

Az összetartás, az együttműködés hiányát a kerületiek is felismerték, de más szinten. Úgy gondolják, hogy leginkább az nehezíti meg munkájukat, hogy a magán-, és az önkormányzati tulajdonú lakások akár egy épületen belül is keverednek, így nehezebb a mozgósítás, és a központi keretek kihasználása, hiszen azok csupán az önkormányzati tulajdonra vonatkoznak. A társasházak életébe pedig éppúgy nem avatkozhatnak bele, ahogy ezt a főváros sem teheti kerületei esetében. Az pedig, hogy más kerületekben össze tudtak fogni, egész tömböket, utcákat tudtak rehabilitálni, éppen annak volt köszönhető, hogy teljes egészében önkormányzati tulajdonban voltak ezek az ingatlanok. Valamint annak, hogy a felújítások során teljes lakosságcsere nézhető szemtanúi. Az előbbi a kilencvenes évekbeli erős lakossági nyomás miatt lezajlott privatizáció következtében vált mára elképzelhetetlenné, de a jelenlegi vezetésen ez már nem számonkérhető. Az utóbbit pedig a VII. kerület vezetése el kívánja kerülni. Nem kívának lakossági felháborodást szítani ott, ahol nagyon sokan ragaszkodnak lakóhelyükhöz /ld. a magánosítás jelentőségét, gyorsaságát /.

Javaslatok

Az eddig számbavett erzsébetvárosi problémák megoldására az átfogó, koncepcióval bíró, hatékony városrehabilitáció működőképessé tételéhez szerintünk a következő intézkedések szükségesek.

Szükség volna egy olyan szervezet felállítására, amely képes volna ellátni a kerületfejlesztéssel kapcsolatos feladatok teljes körét. (Ilyen a ferencvárosi SEM IX. és a józsefvárosi RÉV VIII.) Ennek az igénynek megfelelően rendelkezne a szükséges jogosítványokkal, így végezhetné a fejlesztéd egész folyamatát, a műszaki, gazdasági tervezést, a bérlőkihelyezést, az új ingatlanok hasznosítását, stb. Mindez szerepel a kerületfejlesztési koncepcióban, ahol jelzik, hogy ezt a szervezetet a már meglévő ERVA RT-n belül kívánják létrehozni, de mindezt eddig ez nem történt meg.

A rehabilitációk megindulásának egyik fő akadályaként a bérlők elhelyezésének problémáját jelölte meg a kerület egyik vezetője. Célszerű volna lakások vásárlása –akár más kerületekben is; új lakások építése –bár ez a legdrágább megoldás, és vállalkozókkal kötött megegyezések alapján (pl.: önkormányzati ingatlan átadása új, önkormányzati tulajdonú lakások építéséért cserébe). Új lakásokhoz jutni, vagy már meglévők felújítását elérni. Ezáltal egy olyan lakásparkot alakíthatna ki a kerület, mely megoldaná, megkönnyítené a bérlők áthelyezését. Ezen felül, ha sor kerül építkezésre, növelni kellene az önkormányzati bérlakások (szociális-, piaci alapúakat is) számát, s nem értékesíteni azokat.

A lakástulajdonosokat minél inkább ösztönözni kell a felújításban való részvételre. Ez jelenti mind az anyagi, mind az ötletekkel, jelenléttel, véleménynyilvánítással való részvételt. Utóbbit különböző fórumok, civil szervezetek működésével és tájékoztatás segítségével lehet elérni. Az anyagi részvételt a fővárosi és a kerületi önkormányzat hozzájárulása segíti elő, de ennek nyilvánvaló korlátja az önkormányzat szűkös anyagi kerete. Így más eszközökhöz kellene nyúlni, mellyel a társasházaknak nyújtanak újabb lehetőséget a felújítások finanszírozására. Például az önrész, a saját tőke előteremtését segíthetné egyfajta előtakarékosági rendszer kidolgozása. A résztvevőket alaposan tájékoztatni kell lehetőségeikről, a támogatási formákról, minden segítséget meg kell adni ahhoz, hogy ki tudja ezeket használni. Mivel gyakran problémát okoz a lelkesedés, a próbálkozás hiánya, valamilyen ösztönzés volna kívánatos. Ilyen lehet pozitív példák ismertetése, de akár szankció bevezetése is, szükséges esetben.

Másik, a rehabilitációt akadályozó okként a tulajdonosi szerkezet mozaikosságát hozták fel. Valóban megnehezíti az akcióterületek, a rehabilitálandó tömbök kijelölését, ha nincsenek egységes, kiterjedt területek az önkormányzat kezén, hiszen akcióterületi támogatást önkormányzati tulajdonú házak rehabilitációjára lehet elnyerni. Ennek ellenére úgy hisszük, hogy volna lehetőség olyan ajánlatok megtételére, mely külső befektető számára is vonzó volna. Cserébe akár közterületek (pl.: parkosítás), akár társasházak felújítását, finanszírozhatnák, így kiegészítve a Fővárosi Önkormányzattól elnyerhető összeget, átfogó, strukturális megújítást lehetővé téve. Ilyen lehet akár társasházak felújításáért cserébe a tetőtérbe épített lakások átengedése a befektető részére. Ez a módszer most is ismert, bár nem elég gyakori a kötelező parkolóhelyépítés vagy ennek kötelező pénzbeli kiváltása miatt. Tovább nehezíti ezt a dolgot az az új fővárosi rendelet, mely megszünteti a pénzzel való parkolóhelykiváltás lehetőségét.

Mindezekon felül további észrevételünk, hogy a kerületnek ösztönöznie kell, hogy középső Erzsébetváros ne csak lakófunkcióval bírjon, mint most, hanem erősödjének a szolgáltatások mind mennyiségileg, mind minőségileg. Nem csak a befolyt adók növekedésével válna a kerület javára, hanem hívogatóbb lenné a turisták, más budapesti lakosok és a kerület lakói számára is, hogy minél több idejüket a kerületben töltsék.