

Az épített környezet humánökológiája
Házi dolgozat
Előadó: Fleischer Tamás
2002/03 1. félév

A FERENCVÁROSI REHABILITÁCIÓ

Készítette:
Szebeny Judit
szociológia/V. évf.

TARTALOMJEGYZÉK

<u>Tartalomjegyzék</u>	0
<u>Bevezetés</u>	1
<u>Városrehabilitációs elképzelések a rendszerváltás után</u>	1
<u>A ferencvárosi rehabilitáció</u>	3
<u>A belső területek problémái</u>	3
<u>Ferencváros</u>	3
<u>A rehabilitáció szereplői, menete</u>	4
<u>A felújított házak típusai</u>	4
<u>Összegzés</u>	5
<u>Felhasznált irodalom</u>	5

BEVEZETÉS

A városrehabilitáció általános célja az értékükön alul használt városi területek komplex feljavítása, újra értékre emelése, illetve annak biztosítása, hogy az egyes területek képesek legyenek gazdasági potenciáljukat megőrizni, alapvető funkcióikat ellátni. A városrehabilitáció feladata, hogy megakadályozza, megelőzze a város szociális leromlását, a megújulás elmaradásából fakadó negatív fejlődési spirál kialakulását. A városmegújulás spontán folyamatként, kizárólag piaci fejlődés útján csak egyes pontokon jön létre, a területek nagyobb részén a fejlesztés költségei olyan magasak, hogy azokat önerőből nem, csak külső támogatással, beavatkozással tudják fedezni az ott élők.

Azokon a területeken, amelyek nem képesek a megújulásra, olyan negatív folyamatok indulnak meg, amelyek távol tartják a városfejlesztő erőket. Ezek a területek az idő múlásával annyira leromlanak, hogy feltétlenül szükségessé válik a külső beavatkozás. A problémák megoldása többféle úton lehetséges, ezek közül a két szélső modell a dzsentifikáció és az ún. óvatos rehabilitáció.

A dzsentifikáció során az egész területet egy nagyobb tőkeinjekció segítségével újjáépítik. Mivel a megemelkedett költségeket a régi lakosok nem képesek fizetni, a teljes lakosság kicserélődik, egy új, magasabb státuszú réteg költözik a régi helyére. Az óvatos rehabilitáció ezzel szemben a felújítást az adott területen élőkkel egyeztetve, igényeiket figyelembe véve igyekszik végrehajtani. Ez sokkal költségesebb megoldás, előnye azonban, hogy a régi lakók lakásaikban maradhatnak.

Gyakran kerül sor a két modell kevert alkalmazására, ilyenkor a felújított házak lakóinak egy része lakásában maradhat, a többiek helyére pedig új emberek költöznek.

VÁROSREHABILITÁCIÓS ELKÉPZELÉSEK A RENDSZERVÁLTÁS UTÁN

A rendszerváltás után Budapesten a városfejlesztésnek számtalan problémával kellett szembenéznie, mivel szinte minden területen évtizedes elmaradás volt tapasztalható. Ilyen például a belső városrészek igen leromlott állapota, a gyorsuló ütemű szuburbanizáció - amivel a zöldterületek fokozott beépítése jár együtt -, az "átmeneti zóna" problémája... A problémák megoldására az elmúlt években többféle koncepció, terv született. Ezekből ismertetném most a fontosabbakat.

1.) Az első jelentősebb munka 1991-ben készült el „Budapest Szabaddemokrata Főpolgármesterének programjavaslatai” címmel.

A javaslat hat fő témakört ölelt fel:

- a város térszerkezetének távlati koncepciója
- egészségügy, szociális politika
- oktatás, kultúra
- főváros és kerületek
- főváros és agglomeráció
- vagyongazdálkodás, városrehabilitáció és lakáspolitikai

2.) Szintén 1991-ben kezdődtek egy új általános rendezési terv (ÁRT) előmunkálatai, majd 1994-re a terv elfogadásra került. Az ÁRT javaslatot tett egy zónarendszer kialakítására, melynek segítségével a problémákat az adott terület sajátosságainak megfelelően lehet kezelni (belső zóna, átmeneti zóna, elővárosi zóna, hegyvidéki zóna, Duna menti zóna). A program a különböző zónákban eltérően fogalmazta meg például a tömeg- és egyéni közlekedés arányát vagy az elhelyezhető funkciókkal kapcsolatos feladatokat.

3.) Ezzel párhuzamosan sor került a "Második Millennium" című munka kidolgozására. Ez a terv nagy hangsúlyt helyezett a

- városközpont, az ún. pesti bérházás övezet, illetve egyes összefüggő nagykiterjedésű iparterületek rehabilitációjára
- a gyűri irányú fő közlekedési elemek kiépítésére
- a Belváros kintről befelé, azaz az átmeneti zónában indítandó fejlesztésére

4.) 1994-ben jött létre a későbbi "Rehabilitációs program" alapjául szolgáló "Budapest reneszánsza" című koncepció, mely felhívta a figyelmet arra, hogy a történelmi városrészek rehabilitációjának a város szerkezeti fejlődésében hatalmas szerepe van, illetve ez a program az egyik kezdeményezője a városrehabilitációs alap létrehozásának.

5.) Szintén 1994-ben készült el a „Budapest Városfejlesztési Koncepció” című vitaanyag, amely:

- megfogalmazta a különböző szektorokra vonatkozó fő fejlesztési beavatkozásokat
- összeállította a húzó projektek listáját
- a városfejlesztés számára fogalmazott meg követendő vezérelveket:
 - Beépített területek terjeszkedése helyett szerkezeti fejlesztés
 - A városszerkezet megőrzve megújító fejlesztése
 - Az egész város területét átfogó rehabilitációs fejlesztés
 - Kínálatteremtés a kívánatos (magánérős) fejlesztések számára
 - Helybiztosítás a városi szolgáltatások számára
 - Közterületek állapotának feljavítása
 - A város mint kulturális örökség megőrzése

6.) 1997-ben létrejött a főváros városrehabilitációs programja, amely stratégiává alakítja az eddigi célokat. Ez a program megnevezi a rehabilitáció célterületeit, kialakítja az akcióterületek rendszerét. Az akcióterületeket a főváros és az adott kerület közös elhatározással jelölheti ki, és a területen átfogó, szervezett rehabilitációnak kell lezajlania.

7.) 1998-ban megkezdődött a „Budapest Városfejlesztési Koncepció” készítése. Itt felmérték az eddig végzett munkák javaslatait, a nemzetközi gyakorlat példáit, illetve azokat a területeket, amelyek eddig kívül estek a tervek látókörén. A koncepció rendszerezi a célokat, súlyozza a beavatkozás területeit, és megnevezni a területileg lehatárolható, „húzó” projekteket, amelyek mentén az erőforrásokat koncentrálni lehet.

Természetesen a különböző koncepciókban kitűzött célok, tervek sokszor nem valósultak meg, vannak olyan spontán folyamatok, amelyek ellenében nem érvényesültek a deklarált célok. Ilyen például a tömegközlekedés szerepének növelése, ami mellett szinte minden program állást foglalt, az elmúlt évek során mégis jelentős mértékben csökkent a szerepe. Ezzel szemben viszont "sikertörténet" a belső városrészek rehabilitációjának megindulása, amely szintén sarkalatos pontja a fent említett koncepcióknak. A dolgozat további részeiben

ezzel, a rehabilitáció gyakorlati megvalósulásával - különös tekintettel a ferencvárosi városrehabilitációra - foglalkozom.

A FERENCVÁROSI REHABILITÁCIÓ

A belső területek problémái

A belső területek szabályozása különösen kényes és sarkalatos pontja a városrehabilitációnak, mert ez a városrész a substandard lakások magas részarányával és régi építésű épületekkel jellemezhető. Itt, kis területen - 5×7 km - koncentrálódik Budapest lakosságának, illetve lakásállományának harmada. A 260 ezer lakás nagy része 1945 előtt épült lakóházban található. Ezek jelentős része nem volt rendszeresen felújítva, sok közülük nem komfortos, és általában zárt udvaros beépítés jellemzi a házakat.

Mindezek mellett az itt élő népességet az inaktívok, illetve az idősek magas aránya jellemzi. Főképp alacsony iskolázottságú, jövedelmű társadalmi rétegek laknak ezeken a területeken; azok akik tehettek, már elmenekültek innét.

Ezek a területek adják az olcsó lakások kínálatát, mivel csak az alacsonyabb igényeknek tudnak megfelelni, a fejlesztéseket pedig távol tartják maguktól. Ezen kívül az is probléma, hogy ezek a lakások alapvető funkcionális igényeket nem elégítenek ki: nem megoldott a gépkocsielhelyezés, kevés a tárolóhely, nehézkes a tulajdonosi közösség döntéshozatala.

Nem várható, hogy a terület saját erőforrásaira támaszkodva újuljon meg, így mindenképp külső beavatkozásra van szükség. A megújulás elengedhetetlen, hiszen elmaradása esetén a slum-területek további koncentrálódása a város vonzerejét is csökkenti. Ráadásul a területnek fontos jellemzője a munkahelyek koncentrálttsága, az országos szintű intézmények jelenléte. Mindezek mellett elkerülhetetlenné teszi a felújítást az is, hogy ez Budapest fő idegenforgalmi célterülete, így ennek pusztulása hatalmas veszteséget jelent.

Ferencváros

A ferencvárosi rehabilitáció már a 1980-as évek végén megkezdődött. A rendszerváltás során az államszocializmusban uralkodó központi irányítás decentralizálódott, így a helyi önkormányzatok kezébe jelentős döntési, befolyásolási hatalom került. Ezzel együtt járt a pénzügyi önállósodás is, ami gazdasági nehézségeket hozott magával. Ennek megoldását a legtöbb helyen a privatizációban látták, így 1994-ig a budapesti bérlakások 40%-a magánkézbe került. Ennek következtében a kerületek többségében - a tulajdonviszonyok kevert volta miatt - sokszor komoly nehézségekbe ütközik egy-egy terület rehabilitációja. Ezzel szemben a Ferencvárosban a Soroksári út - Ferenc körút - Üllői út - Haller utca által határolt területet akcióterületté nyilvánították, így az itteni lakásokat nem lehetett megvásárolni. Ezért ez egy teljesen egységes tulajdonviszonyú terület lett, ami lehetővé tette a rehabilitáció megindulását.

A Ferenc térről kiinduló rehabilitációt az teszi különösen érdekessé, hogy a nagyobb, összefüggő területen elhelyezkedő felújított épületek élesen elütnek az átlagosnál jóval rosszabb állapotú környezettől. Az olajfolt-szerűen terjedő megújulás egységes jellegét

tovább erősíti a felújítás komplexitása. A területen nemcsak az épületek, hanem környezetük - az utak, parkok, újságosbódék, növényzet - is jelentős változáson mennek keresztül. Itt a városrehabilitáció következtében egyre nagyobb terület szépül meg.

A rehabilitáció szereplői, menete

A rehabilitáció kezdetén a folyamat koordinálására, összefogására, szervezésére létrejött a **SEM-IX Rt.**, amely 51%-ban a kerület, 24%-ban a Főváros, és további 25%-ban egyéb befektetők tulajdonában van. Nekik az a feladatuk, hogy értékesítsék azokat az ingatlanokat, amelyek a rendezési terv szerint lebontandóak. A rehabilitáció kezdeti szakaszában még csak egy-egy ingatlant értékesítettek, most azonban már komplett ingatlan-tömböket adnak el, hiszen így sokkal egységesebbek lesznek az elkészült épületek (pl.: homlokzatok). A SEM-IX az értékesítést nyilvános pályázat útján végzi, amelynek feltételei igen szigorúak, ezzel szűrik ki azokat a befektetőket, akik csupán vásárolni akarnak, építkezni azonban - egyelőre - nem. A SEM-IX feladatai közé tartozik az ingatlanértékesítésen kívül a közterület felújítás, illetve az ingatlanbontás is.

A rehabilitáció fontos szereplői a **Felújítási Iroda** és a **Vagyonkezelési Iroda**. A Felújítási Iroda azokkal az épületekkel foglalkozik, amelyek az éves akcióterv alapján felújítandóak, a Vagyonkezelési Iroda pedig azokkal, amelyek lebontandóak (a SEM- IX tehát velük van közvetlen kapcsolatban, az általuk kezelt épületek lakóit a Vagyonkezelési Iroda "költözteti"). Ezeknek a szervezeteknek a feladata, hogy a házakban élők elhelyezését -ideiglenesen, csak a rehabilitáció idejére, vagy ha az illető végleg elköltözik, akkor állandó jelleggel - megoldja. Az épületek sorsáról (melyiket kell lebontani, illetve melyiket elég felújítani) az Önkormányzat Városfejlesztési Bizottsága dönt: a műszaki állapot, a homlokzat, stb. alapján.

Az önkormányzat minden évben összeállít egy ún. akciótervet, ami azoknak a házaknak a listáját tartalmazza, amelyekkel az önkormányzat abban az évben foglalkozni akar. Amiket ezek közül értékesítésre szán, azokat adja át a SEM-IX-nek. Ezeket az épületeket az iroda a lakáskiürítések sikerességétől és gyorsaságától függően tudja lebontani, majd megpályáztatni és eladni. Azokat az épületeket amiket felújítanak, elvileg "visszakapják" a lakók, de számolniuk kell azzal, hogy a megszépült környezet megemelkedett árakkal jár.

A felújított házak típusai

A területen található házak különböző mértékben kerülnek felújításra. Ennek alapján a házakat 3 típusba lehet sorolni:

1.) részleges felújítás

Ennél a típusnál az adott épület bizonyos elemeit teszik rendbe önkormányzati támogatással, itt a lakók a felújítás alatt és után is lakásaikban maradnak. A felújításnak ez a típusa érinti a rehabilitált területnek a legkisebb részét. Ide főleg a forgalmasabb területek tartoznak, azaz a Ferenc körút és a Mester utca. Az itt található házak ugyanis központibb szerepük miatt az átlagosnál jobban karbantartottak.

2.) teljes felújítás

Ebben az esetben az adott épület teljes átalakítására sor kerül, önkormányzati beruházásban, ez idő alatt a lakók ideiglenes lakásokba költöznek, ahonnan vagy visszatérnek felújított

otthonukba, vagy végleg elköltöznek a területről az önkormányzat által kiutalt lakásokba. Mivel a felújított lakások lakbére illetve vételára magasabb, valószínűleg sok lakónak nehézséget fog jelenteni ennek kifizetése.

3.) teljes lebontás

Itt az adott telket befektető számára értékesítik, az épületet teljesen lebontják. A lakók számára az önkormányzat biztosít a régivel legalább egyenértékű lakást a város valamely más területén. Az átépítések során a terület felértékelődik, illetve az új lakások és házak sokkal jobb minőségűek mint a régiak, így - mivel az önkormányzatnak itt már semmilyen kötelezettsége nincs - feltételezhető, hogy a piac törvényei érvényesülnek, és egy magasabb státuszú népesség jelenik meg a területen, ami visszahatva tovább erősíti a felértékelődést.

ÖSSZEGLÉS

A területen lezajló rehabilitáció minden bizonnyal emeli a terület státuszát, megítélését, de ezzel párhuzamosan a külső változásokkal együtt, illetve azok mellett egyéb folyamatok is megkezdődtek. Ezek jól tükröződnek a boltok típusának átalakulásában. Érdemes kiemelni a “Teakereskedést”, vagy a “Doctor’s Office”-t, amelyek már az újonnan megjelenő lakosság igényeinek kielégítésére születtek. Ezek mellett azonban megtalálhatóak még a régi időkből megmaradt üzletek is, melyek sorsa elég bizonytalan.

Az újonnan létrejövő boltok minden bizonnyal az idegenforgalom fellendülésére is számítanak, erre a várakozásra utal a Páva Plaza nevű hotel és irodaház felépülése is. Ezek a változások természetesen az önkormányzat számára is kedvezőek, hiszen a területre vonzzák a befektetőket, javítják a kerület megítélését, illetve növelik annak bevételeit (adók).

Ezek a folyamatok azonban különböző problémákat is felszínre hozhatnak. Ilyen pl. a lakosságcsere kérdése. Nem tudni, hogy a területről elköltözők hova kerülnek, elképzelhető, hogy csak más területre tevődnek át a szociális problémák. Kérdéses azoknak a további sorsa is, akik ugyan visszaköltöznek, de nem biztos, hogy a jobb körülményeket meg tudják fizetni.

Mindezek ellenére mindenképpen pozitívnak tekinthetők ezek a változások, hiszen valószínűleg egyre szélesebb területre terjed ki a felújítás húzó hatása, egyre nagyobb területek megújulását segítve elő.

Felhasznált irodalom

- Erő Zoltán: A városmegújítás lehetőségei - Budapesti Negyed 2002/2
- Schneller István: A városfejlesztési koncepció előélete - Budapesti Negyed 2002/2
- Budapest Városrehabilitációs Programja, 1997. szeptember
- A dolgozatban szerepelnek korábbi félévek során ebben a témában gyűjtött adatok is