

SLUMOSODÁS ÉS VÁROSREHABILITÁCIÓ BUDAPESTEN

(Decline and Renewal – the case of Budapest)

TOMAY KYRA

Kulcsszavak:

slumosodás városrehabilitáció várospolitikai Budapest

A főváros belső pesti városrészeinek pusztulása már a rendszerváltást megelőzően is komoly probléma volt, és a nyolcvanas években beindult városrehabilitációs tervezés ellenére az elmúlt 15 évben is az egyik legjelentősebb várospolitikai kihívás maradt, melyre az egyes kerületek és maga a főváros is különféle városrehabilitációs stratégiák kidolgozásával válaszolt. Jelen tanulmányban a pusztulás, slumosodás és az egyes rehabilitációs stratégiák, modellek bemutatása, áttekintése a cél, elsősorban a kilencvenes évek legjelentősebb rehabilitációs programjának: a középső-ferencvárosi rehabilitációnak, emellett a belső-ferencvárosi Ráday utca, illetve a középső-józsefvárosi Corvin-Szigony projekt bemutatására fókuszálva. Az egyes esetek egy-egy eltérő helyzetre adott várospolitikai válaszokat testesítenek meg, bemutatásukkor erőnyeik mellett lehetséges veszélyeikre is fel kívánva hívni a figyelmet.

A slum

A nagyvárosok egyes – különösen az átmeneti övezetben található – városrészeinek leromlása, slumosodása a nemzetközi gyakorlatban régóta ismert jelenség. A slumosodás jelenségével a 20. század elején a Chicagói iskola kutatói foglalkoztak elsőként tudományos megközelítésben.

A természetes övezetek koncepciójában – a Chicagói iskola központi figurája, Robert Ezra Park értelmezése szerint – a slumosodás a központi üzleti negyed expanziójának következtében indult el (*Park* 1929). A korábbi átmeneti lakóövezetben megjelennek az üzleti funkciók, ezért a várható funkcióváltás miatt a tulajdonosaik nem költenek pénzt házaik felújítására, így a lakóépületek nagy része leromlik. Előbb a tehetősebb rétegek, majd a középosztály tagjai is kiköltöznek a városperemi övezetekbe, helyükre a városi népesség legalacsonyabb státuszú csoportjai, gyakran friss bevándorlók jönnek, akik kedvezőtlen anyagi helyzetük miatt itt ragadnak. Helyzetükből adódóan fizikai környezetüket nem képesek rendben tartani, ami hozzájárul a terület fizikai lepusztulásához, mindennek következtében pedig a közszolgáltatások is elmenekülnek. A slumosodás ekként egy öngerjesztő visszacsatolási folyamat, aminek végeredményeként egy építészetileg, fizikailag erősen leromlott állagú, túlszűfolt terület jön létre, ahol hátrányos helyzetű, „társadalmon kívüli” csoportok koncentrálnak. Ennek speciális alesetét képezi az ún. „nagyvárosi gettó”, ahol zömében egy meghatározott, a többségi társadalomtól eltérő szubkultúrával és identitással rendelkező etnikai kisebbség lakik (*Wirth* 1928).

A II. világháborút követő nagyléptékű város-átalakításokra reagálva az amerikai *Herbert Gans* 1959-ben a fentitől kissé eltérően értelmezte a slumokat. Őt nem elsősorban kialakulásuk, hanem jövőjük érdekelt, amennyiben elkülönítette a slumot az alacsony bérű övezetektől. Véleménye szerint ez utóbbiakra nagy szükség van egy városban, mivel lehetőséget biztosít a kispénzű és a lakhatási kényelmetlenségeket vállaló egyének, családok számára a központhoz közeli lakhatásra, szemben a slummal, mely „fizikailag, társadalmilag vagy emocionálisan kárt okoz lakóinak, illetve az egész városnak” (*Gans* 1973, 419).

A belső-pesti városrész slumosodása

Hazánkban és különösen Budapesten nem csak a városi telkek értékváltozásával összefüggő városrész-leromlásról beszélhetünk, hanem a különböző időszakokban lejátszódó pusztulási folyamatok felhalmozódásáról is (*Cséfalvay–Lichtenberger–Paal* 1994).

A főváros belső pesti területein, de különösen a VIII. és IX. kerület külső részein eleve gyenge minőségű lakásállomány épült, melyet kisebb mértékben érintett a főváros 19. század végi, 20. század eleji átépítése. Ezeken a területeken megmaradt az alacsony műszaki színvonalú, döntően kislakásos bérházszerkezet, ahol már a századforduló óta folyamatosan megtalálhatóak a főváros slumterületei (*Cséfalvay–Lichtenberger–Paal* 1994, 113).

- A II. világháború idején és az ezt követő időszakban jelentős lakosságcsere történt ezen városrészekben (VI.–IX. kerületek), részben a háborús deportáltak és kitelepítések, részben a szocializmus idejének lakáspolitikája következtében. Ezáltal a lakások állapotát megőrizni nem képes, abban nem érdekelt társadalmi csoportok költöztek be.
- Az államszocializmus idejének további fontos változása: a lakásállomány államosítása a lakóházak karbantartását, felújítását központi feladattá tette (a HKI, majd az IKV-k kezelésében), ami számos ponton ellehetetlenítette a belső pesti bérházállomány állagvédelmét, mely tényezőket az alábbiakban részletesen ismertetünk.

Az államszocializmus időszakának felújítási elmaradása, azaz a belső pesti területek nagymértékű slumosodása speciális jelenség, amennyiben nem a tulajdonosi érdekek, a telespekuláció, hanem éppen a piaci szemlélet negligálása vezetett az épületállomány rohamos romlásához, nagyobb városrészek slumosodásához.

Ennek része volt a lakásállomány államosítása és az ezzel párhuzamosan mestersegesen alacsonyan tartott lakbére, mely nem fedezte a karbantartás, felújítás költségeit, másrészt a sürgető feladatként jelentkező ún. „mennysiségi lakáshiány” felszámolás, melyet a „nettó lakásszaporulat” jegyében döntően peremterületi, üres területeken történő nagyszabású lakótelepi újlakás-építéssel igyekeztek enyhíteni. Ugyanakkor a városszéli beépítéseknek más, politikai funkciója is volt, hogy az 1950-ben a fővárosához csatolt kerületek is „városias” képet kapjanak. A helyzetet tovább rontotta a lokális kötöttségek leszorítására és a központosított, tervutasításos

rendszerre való átállásra való törekvés, mely sokszor még a Fővárosi Tanácson is átnyúlva befolyásolta a város szerkezetét. A kerületek azonban szinte egyáltalán nem érvényesíthették érdekeiket. Sok helyen, különösen a VIII. és IX. kerület külső részén, a rekonstrukciós ígélet évtizedekig tartó elhúzódása is rontotta a helyzetet, hiszen az átépítésre kijelölt területen nem lehetett felújítani, csak a minimális életveszély-elhárító beavatkozásokat engedélyezték, míg a környéken megindult építkezések¹ ezekre a területekre vonzották a keleti országrészből érkező, sokszor alacsony társadalmi helyzetű és roma származású munkavállalókat, tovább erősítve a terület slum-jellegét. Mindennek hatására az 1950–80-as években tovább halmozódott a felújítási hiány. Annak ellenére, hogy az egyes európai nagyvárosokban előforduló, végleg leromlott, homogén slumterületek ma még csak kisebb, néhány száz lakásos zárványokban érzékelhetők Budapesten, a belső-pesti kerületek nagy része elindult a slumosodás útján.

Városrehabilitáció²

A városrészek leromlása, slumosodása – mint azt az amerikai elméletalkotók is felismerték – a város spontán fejlődésének egyik szükségszerű állomása. A slumosodással szorosan összefüggő nagyarányú szub- és dezurbanizációs folyamatok még a leginkább liberális gazdaságú nyugati államokban is rávilágítottak arra, hogy a városok fennmaradását csak ezen spontán slumosodási folyamatba való központi, hatósági beavatkozás állíthatja meg. Ennek a felismerésnek az eredménye, hogy az 1970-es, 1980-as évektől kezdődően számos nyugat-európai, de egyesült államokbeli városban is komoly közpénzeket fordítottak a leromlott városrészek helyreállítására, revitalizációjára. Az egyes országok és városok beavatkozásai azonban a társadalmi felelősségvállalás, illetve a gazdasági liberalizmus adott fokától függően igen változatosak lehetnek. Az egyik szélsőséges válaszlehetőség az, ha a város vezetői úgy döntenek, „sorsára hagyják” a slumos területet, ez azonban a devianciák, a bűnözés, prostitúció, drog elharapózásához vezethet, ami a tágabb városrészre is rányomja bélyegét, míg végül a város egészségének jó hírére is leronthatja.

A város döntéshozóinak, cselekvőinek tudatos beavatkozása a városban lezajló negatív folyamatokba, a várospusztulás lassítására, megakadályozására, a társadalmi szint emelésére irányuló intézkedések sorával a tág értelemben vett városrehabilitáció. A városrehabilitációnak különböző módjai léteznek. Ezek a felújítási formák többnyire nem egy-egy elszigetelt épületre terjednek ki, mindegyiknek az a célja, hogy egy nagyobb városszerkezeti egység egészére hasson a fizikai állapotok megváltoztatásával, és emellett a társadalmi viszonyok ezen keresztül vagy direkt módon zajló átalakításával.

Az elavult tömbök, városrészek megújításának a nemzetközi gyakorlatban több módszere alakult ki: a teljes vagy részleges bontással járó *rekonstrukció* vagy más néven „kemény” rehabilitáció, melynek keretében egy városrész, háztömb egészét vagy túlnyomó részét lebontják és új, korszerű épületekkel keltik új életre, illetve az épületek részleges vagy teljes szerkezetének megtartásával járó, ún. „enyhe” *rehabilitáció*. A megújulásra „megérett” területek megítélésének, kijelölésének fizikai,

építészeti és társadalmi kritériumai lehetnek. Ezek többnyire nem függetlenek egymástól, ugyanakkor a társadalmi érvek hangoztatása gyakran más – főleg telekspekulációs vagy politikai – érdekek elfedésére szolgál. A városrehabilitáció bevett érvrendszere alapján a slumok kialakulása ösztársadalmi szempontból és az adott területen élő csoport szempontjából is káros, ezért az alacsony építészeti érték és az alacsony társadalmi státuszú csoport nem kívánatos koncentrációja miatt többnyire rekonstrukcióval és dzsentrifikációval történő megújítás történik.

Nem feltétlenül kell komoly anyagi ráfordításokkal járó beavatkozást eszközölnie annak a városvezetésnek, aki a negyed státuszromlásának megállítására, megfordítására vállalkozik. Tervezési, szabályozási eszközökkel és kisebb katalizátor-beavatkozásokkal elérheti, hogy a gazdasági befektetők számára valamiért újra vonzóvá váljon a terület (adópolitika, kedvezményes hitelek stb.). Ebben az esetben a legtöbbször a piaci szereplők érdekei mentén radikálisan változik a terület fizikai képe, presztízse és lakossága, de akár funkciója is. A leromlott városrész megújításának „enyhébb”, ugyanakkor jelentős és hosszú távú közösségi, központi forrásokat igénylő formája a szociális városrehabilitáció, amikor a város vagy az állam – időnként PPP³-rendszerben piaci szereplőkkel is társulva – beruház a terület megújításába úgy, hogy annak arculata, lakossága ne változzon drasztikusan. Ennek keretében a házak átépítése és felújítása keveredhet, miközben a lakók egy része helyben maradhat. Nem egyszer munkahelyteremtés és a közszolgáltatások javítása is része a programnak. Természetesen a különféle megújítási stratégiák akár egy városrészen belül is keveredhetnek egymással.

Mivel a város nemcsak műszaki-építészeti–infrastrukturális elemek összessége, hanem társadalmi csoportok szövedéke is, nem megkerülhető kérdés egy-egy beavatkozás társadalmi hatása. A városfelújítás, szanálás mindenképpen jelentős beavatkozás a város társadalmába, az egyes csoportok elhelyezkedésébe, ezért sok vitára ad alapot a hátrányos helyzetű rétegek jelenlegi elhelyezkedését védeni próbáló, a város építészeti értékeit előtérbe helyező, illetve az adott slum feloldását lakosságcserevel megoldani kívánó különféle szakértők között. A városi döntéshozók, politikusok mellett a piac önmagában vagy apróbb segítségekkel szintén beavatkozhat, beavatkozik a város társadalmi-építészeti szerkezetébe. Ezen beavatkozások szintén egy-egy terület társadalmi presztíznövelését célozzák, zömében lakosságcserevel megvalósítva azt. Tudatos várostervezési beavatkozások és a piac beavatkozásai egyaránt elvezethetnek az adott területen élő népesség lecserelődéséhez, az alacsonyabb társadalmi státuszú csoportoknak magasabb státuszú csoportokkal való felváltásához, azaz a dzsentrifikációhoz.

A nemzetközi tapasztalatok alapján a hetvenes éveig a túlnyomórészt fizikai rehabilitáció volt jellemző a nyugat-európai nagyvárosokban is, a szociális jellegű „enyhe” rehabilitáció a nyolcvanas évektől indult el nyugaton. A kilencvenes évektől azonban újabb váltás figyelhető meg a nemzetközi trendekben: a valóban leromlott, végletesen szegregált területeken a társadalmi struktúra részleges átalakításával, mérsékelt lakosságcserevel igyekeznek segíteni. Ebben az esetben azonban hangsúlyozottan nem a piac kiszolgálása a cél (mint a piaci, befektetői rehabilitációnál), hanem aktív lakás-

és rehabilitációs politika révén a terület hosszabb távú stabilitását elősegítő társadalmi heterogenitás megteremtése (*Városkutatás Kft.* 2004).

A slumosodásra adott válaszok Budapesten az államszocializmus idején

Budapesten a II. világháborús károk rendbehozatala mellett, valamint azt követően a hatvanas évektől kezdődően a városrész-leromlásra, avulásra, slumosodásra a rekonstrukció, azaz a szanálás, döntően épületek bontása és új beépítés volt a városszociális politika válasza. Ezt a stratégiát nem csak az 1950-ben a fővároshoz csatolt külső kerületek átépítésénél, de az átmeneti övezet, például a VIII. és IX. kerület külső részén is tervezték alkalmazni. A stratégia megvalósulásának eklatáns példáját ma is láthatjuk a józsefvárosi (más néven Szigony utcai) lakótelep formájában.

A Nagykörúton kívül eső, zömmel földszintes vagy egyemeletes, alacsony komfortfokozatú, döntően szoba-konyhás lakások bontásával az 1960-as évektől kezdődően (de az 1980-as évekig elhúzódóan) itt a paneles rekonstrukció eszméje nyert teret. Az első ütemben 1965-re a Tömő utcában épült fel három toronyház, a második ütemben pedig 1975-re közel 2800 lakással megépült az első belvárosi lakótelep, a Szigony utcában. A hetvenes években mind a Körúton belül, mind azon kívül több terület, például a hasonló adottságú Középső-Ferencváros kapcsán felmerült a rekonstrukciós felújítás terve, azonban a legtöbb esetben a magas laksűrűség miatt ennek megvalósítása – főként a lakók ideiglenes vagy állandó elhelyezésének problémái miatt – nem következett be. Ugyanakkor számos területre született ilyen jellegű városrendezési terv, mely a későbbi évtizedek során mintegy felújítási és építési tilalomként funkcionált, nagyban hozzájárulva ezzel ezen területek további fizikai és társadalmi leromlásához.

Az 1970-es évek végétől a fővárosban megindult egy rehabilitációs szemléletű gondolkodás. Részben a mennyiségi lakáshiány csökkenése, részben az igénybe vehető üres területek elapadása, részben a demográfiai szegregáció növekedése⁴ miatt előtérbe került a belső pesti városrészek felújításának, átalakításának kérdése. A nyugati szakirodalomban városrehabilitációként elterjedt értéknövelő felújításra a hazai szóhasználatban a „tömbrehabilitáció” fogalma vált bevett megnevezéssé, szoros összefüggésben a fővárosban a hetvenes évek végétől meginduló rehabilitációs tervezési folyamattal, melynek keretében a belső pesti kerületek néhány háztömbjére készültek először kísérleti rehabilitációs tervek. Ezek már döntően nem a rekonstrukciós újjáépítést, hanem a meglévő építészeti és társadalmi szerkezet megtartását, a házak, tömbök egészének komplex megújítását és a környezeti helyzet javítását tűzték ki célként. 1980-ra szinte teljesen háttérbe szorultak a belső részek lakóépületeinek lebontását és a teljes újjáépítést hangoztató vélemények, és előtérbe került a lakótömböként történő „koncentrált” felújítás terve.

Az 1978-as koncepció alapuló kísérleti VII. kerületi 15-ös tömböt érintő rehabilitáció tapasztalatait is figyelembe véve végül 1986-ban született átfogó fővárosi koncepció a főváros belső városrészeinek közel 400 háztömbjére vonatkozóan, amely a fővárosi tanács jóváhagyása után jelentős állami támogatást kapott. 1987-től indult meg a belső-pesti kerületekben az alapvetően központi pénzekből finan-

szírozott, de kerületi szinten szervezett és kivitelezett „tömbrehabilitációs program”. Eszerint a városrehabilitáció a leromlott állapotú városrészek lakóházainak, közösségi intézményeinek, utcahálózatának és városi infrastruktúrájának olyan felújítását jelenti, amely egyfelől törekszik a „városrész jellegzetes szerkezetének, beépítési módjának és az épületállomány értékes részének a megtartására és kiegészítésére”, másfelől „a szociális, városépítészeti, technikai és gazdasági szempontból feltétlenül szükséges felújításra”. A városrehabilitáció szociálpolitikai célja a belső városrészek társadalmi szerkezetének fiatalítása és a „fizikai dolgozók” lakáskörülményeinek javítása volt. Az „enyhe” rehabilitációt felvállaló 1986-os programról végül nem derült ki, hogy a gyakorlatban hogyan működhetett volna, mivel részben az anyagi források elapadása, részben a hamarosan bekövetkezett rendszerváltás miatt elakadt.

A városrész-leromlás kihívására adott önkormányzati válaszok a rendszerváltást követően

A rendszerváltást követően a döntően közpénzeken alapuló, nem-megtérülő rehabilitáció az állami források elapadása miatt az új gazdasági–társadalmi–igazgatási rendszerben folytathatatlanak tűnt. A finanszírozás mellett a lakásprivatizáció hatására átalakuló tulajdonszerkezet, és az így kialakuló társasházi forma a rehabilitáció szervezését is szinte lehetetlenné tette. A rendszerváltás nyomán az addig le nem zárt felújítási programok céljukat, finanszírozási és kivitelezési módjukat tekintve elavulttá váltak.

A rendszerváltást követő években megtorpant rehabilitációban 1996–97-ben történtek újabb lépések, amikor a főváros jóváhagyta Budapest Városrehabilitációs Programját, és létrehozta a Fővárosi Városrehabilitációs Keretet. A keret pénzügyi alapját kezdetben a bérlakások elidegenítéséből származó kerületi befizetések jelentették. A program részeként a Fővárosi Közgyűlés az egész városban a kerületi önkormányzatok által benyújtott előtanulmányok alapján jelölte ki a rehabilitációs akcióterületeket. Ezek az V.–X. és XIII. kerületben találhatók. Az egyes kerületek rehabilitációs stratégiája eltérő.

Nagyobb, átfogó, rehabilitációra, szerkezetátalakításra alkalmas terület leginkább a VIII. és IX. kerületben maradt önkormányzati kézben, a belső kerületek (V., VI., VII.) esélyét a közpénzből finanszírozott és közösségi tulajdonú területekre kiterjedő klaszterrehabilitációra szinte ellehetetlenítette a nagyarányú bérlakás-privatizáció. Ezért a főváros belső kerületei ún. akcióterületi rehabilitációs modelleket kerestek.

Az egyik modell az úgynevezett közterületi rehabilitáció. Ebben az akcióban a kerületi önkormányzat – esetleg más közösségi szereplő segítségével – egy teret, utcaszakaszt újjá fel, abban a reményben, hogy a közterület felértékelődésével, megújulásával a környező városrész is fejlődésnek indul. Ezek a felújítások „üzemet” jellegűek a lakosság és a magánbefektetők felé is. A közelmúltban véghezvitt közterületi rehabilitációk közül a Ráday utca és a Váci utca déli szakaszának felújítása emelkedik ki. Az eleve nagyon jó adottságokkal rendelkező, a város turisztikai

területei közé tartozó déli Váci utca területén a földszinti üzlethelyiségek gyorsan megújultak, a vendéglátó funkciók a környező utcákban is sorra megjelentek. A kerületi önkormányzat a saját tulajdonában lévő műemléképületek teljes felújításával vett részt a folyamatban.

A kerületek által sok helyen előnyben részesített másik módszer a leginkább leromlott, rossz lakás-összetételű – és többnyire önkormányzati tulajdonban lévő – ingatlanok bontása és a lakóknak a kerület más részére vagy kerületen kívülre költöztetése. Ezzel a módszerrel az önkormányzatok egyben az adott terület „szociális” konfliktusait is meg kívánják szüntetni. Általában olyan helyen élnek e lehetőséggel, ahol viszonylag kevés számú ilyen lakóépület ékelődik konszolidáltabb környékbe, illetve, ahol a telek felszabadítása ingatlanpiaci nyereséggel járhat.

A kerületek mindkét stratégia esetén általában a rehabilitált területek ingatlanpiaci felértékelését tartják szem előtt, ehhez egy-egy rehabilitációs gócpontból kiinduló fejlesztéseket támogatnak, remélve, hogy az így elindított projektek a tágabb térségre is hatással lesznek, azt is felértékelik, befektetőket vonzanak oda. Az értékmegőrző, felújítási rehabilitáció a befektetői érdekeknek megfelelően kisebb teret kap. A területek felértékelésének az eszköze szinte minden esetben a dzsentrifikációs stratégia, szociális elemek csak annyiban érvényesülnek, hogy a területről elköltöztetett lakosok magasabb komfortfokozatú, jobb lakásokba kerülnek.

Európa nyugati felén a lakónegyedek fizikai rehabilitációját rendszeresen és tudatosan kombinálják azok szociális és gazdasági megújításával. Az ilyen többcélú megközelítés hiányzik vagy igen kezdetleges stádiumban van Kelet-Európában. „A kelet-európai országokban a várospolitikai fő célja – a városmegújítási programok általános megkésettisége miatt – a fizikai regeneráció, a szociális és gazdasági szempontokat ritkán veszik figyelembe” (Egedy–Kovács–Morrison 2005). A mai budapesti gyakorlatban a piaci alapú, nagymértékű átépítéssel és lakosságcserevel járó, dzsentrifikációs városmegújítás az elterjedt. A belső-pesti kerületekben megindult, döntően piaci alapú átépítések és közterület-felújítások a rehabilitált területekről a szegények elvándorlását és új lakossági csoportok beköltözését eredményezik.

*Értékmegőrző rehabilitáció Középső-Ferencvárosban?*⁵

Az egyetlen sikeresként számon tartott rehabilitáció a IX. kerületben zajlik, azonban mára a terület felértékelődése és a piac fellendülése következtében a nyolcvanas években szociális célokkal megkezdett középső-ferencvárosi városrehabilitációs program is jórészt elvesztette szociális jellegét. Különösen az utóbbi években gyorsult itt fel az ingatlanpiaci (ezért szükségképpen dzsentrifikációs) rehabilitáció. Az akció területe a Ferenc körút – Üllői út – Haller út – Mester utca által határolt városrész. „Célja a városrész értékmegőrző átalakítása, a lakásállomány struktúrájának javítása és ezen keresztül a negatív társadalmi folyamatok megállítása, megfordítása” (IX. kerület – Ferencvárosi rehabilitáció 2002).

Ferencvárosban rehabilitációra a megelőző vizsgálatok alapján olyan területet jelöltek ki, ahol a város más részeihez viszonyítva a sűrűség – a beépítettség és a lakás-

sűrűség is – alacsony volt, mert ez a terület a 19. és 20. század fordulóján kevéssé épült át a várost sűrítő engedékeny szabályozások alapján. Az ipari/kisipari/intézményi funkciók, a perifériális helyzet és a már akkor is szegény lakosság miatt viszonylag kevés új, emeletes bérkaszánya keletkezett. Sok helyen tovább éltek a 19. század korábbi évtizedeiből származó alacsony és lazább beépítésű, sokszor kisléptékű iparral vegyes lakóépületei, amelyeknek bontása ma már a műszaki állapotuk miatt általában indokolt, alacsony értékük és lakásszámuk miatt pedig viszonylag egyszerű. Ezen kívül jelentős arányban üres telkek is rendelkezésre állnak vagy eredendően, vagy mert a bennük élő funkció kihalása után a terület alacsony piaci értéke eddig megakadályozta az újbóli hasznosulást.

Középső-Ferencváros slumosodásában – mint más esetekben is tapasztalható volt, pl. Középső-Józsefváros, Külső-Terézváros – jelentős tényező volt a rekonstrukciós/rehabilitációs program elhatározása és a megvalósítása között eltelt idő hossza, ez idő alatt gyakorlatilag nem történt felújítás a területen, és ez kedvezőtlenül befolyásolta a területen élők társadalmi összetételét és hangulatukat is. Ennek következtében a terület tartósan leszakadt, és a hátrányos helyzetű rétegek egyik gyűjtőterületévé vált. Egyes vélemények szerint a terület „lecsúszása” éppen az 1960–80-as évek közé tehető.

A IX. kerület felújításának gondolata már 1959–60-ban felmerült, szisztematikus felújítások 1961–62-ben kezdődtek, ezek azonban nem érintették Középső-Ferencvárost, azt „rekonstrukciós területként” tartalékolták, emiatt ezen a területen a felújítás költségeit visszafogták. A rekonstrukciós program a VIII. kerületben kezdődött el, és a ferencvárosi területen is paneles technológiával készülő lakások felépítését határozta meg. A rekonstrukció belső kerületi lakótelepeket kialakító felfogásának kudarcát követően, a nyolcvanas évek elején a Fővárosi Tanács tanulmányterv készítésével bízta meg Locsmáncsi Gábort, a BME várostervezőjét. A tervek először a paneles építési technológia belső városrészekbe történő beillesztésére vonatkoztak, később azonban a koncepció megváltozott, és a „városi szövet” gazdagítása vált elsődleges szemponttá, széles utcák, fasorok, kis közterek, gyalogos passzázsok és kisebb-nagyobb udvarok kialakításával. A rehabilitációs program azonban pénzügyi okokból csökkentett lakásszámmal és kerületi hatáskörben indult el. Már 1988-ban csökkenni kezdtek a rendelkezésre álló források, s a program végrehajtása rendszerváltás időszakában lelassult. A kerületi önkormányzat 1990-ben alakult meg. Az új képviselőtestület tagjai megértették, hogy folytatni kell a rehabilitációt. 1992-ben megalakult az önkormányzati Felújítási iroda, amely 1992–93-ban befejezte az első három lakóömb felújítását. Megváltozott a beépítésrel kapcsolatos koncepció és a felújított lakóingatlanokkal kapcsolatos politika is. A francia mintára alakult SEM IX. Rt. – a vegyes tulajdonú gazdasági társaság (Société d'Économie Mixte- [SEM]) Franciaországban elterjedt formája az ingatlanfejlesztésnek –, mely 1993 januárjában kezdte meg működését, a kerületi önkormányzat többségi tulajdonában van, a további 49%-on az OTP és egy francia beruházási bank (a CDC) osztoztak. Az általuk továbbvitt középső-ferencvárosi rehabilitációs projekt célja az értékmegőrző helyreállítás, a lakásállomány struktúrájának javítása, a negatív demográfiai folyamatok megállítása, visszafordítása.

Mivel a terület városrehabilitációra kijelölt városrész volt, a lakástörvény rendelkezései ellenére sem kellett a lakásokat a bentlakó bérlőknek értékesíteni. A program a fővárosi támogatás hatására 1996-ban kapott ismét lendületet és pénzügyi támogatást a Fővárosi Rehabilitációs Alapból.

A felszabadított telkeken a befektetők lakó-, kereskedelmi és kulturális létesítményeket építenek. A fejlődés motorja tehát az, hogy az önkormányzati ráfordítások a közvetlen eredményeken túl olyan környezetet teremtenek, amelyben a magántőke számára beláthatóvá és kiszámíthatóvá válik az adott terület fejlődése. A beruházói érdeklődés 4–5 évvel ezelőtt élenkült meg, és azóta tartóssá vált a területen. Az önkormányzati házak felújítása némileg lelassult az elmúlt időszakban. Folytak viszont közterületi felújítási programok, amelyek fokozzák a magántőke beruházásait. A felújítás egyre inkább piacivá válik, ez azonban vélhetően a lakosságcsere fokozódásával is jár. A programot jellemző adatok jól tükrözik annak átalakulását, dzsentrifikációs, rekonstrukciós tendenciáit. 1985 óta az önkormányzat 32 épületet teljesen, 17-et pedig részlegesen felújított, miközben 81 új épület átadására került sor. Ugyanakkor ezen új lakóépületek több mint fele 2000 óta épült, az addigi eredményeket tekintve viszonylag kiegyenlítettnek volt mondható a felújítás és új építés aránya. Az új építésű ingatlanok utóbbi években jellemző magas száma (2001 óta évi 500 lakás feletti átadás) és a felújításokhoz mért aránya (legalább tízszeres) jól jelzik a rehabilitációs program átalakulását. A legtöbb kritikát ezen a téren kapja az akció, mivel sokak szerint a területen folyó „városrehabilitáció” valójában inkább rekonstrukció, dózerolás, ami eltünteti a városrész építészeti értékeit és egykori hangulatát.

A középső-ferencvárosi rehabilitációs program az épületállomány műszaki felújításával és a minőségi lakókörnyezet kialakításával felértékeli az érintett területet. Az önkormányzati épületekben lakó bérlőket nagyobb és magasabb komfortfokozatú lakásokban helyezik el, egyrészt a felújított bérlakásokban, másrészt az önkormányzat által Budapest egész területén vásárolt lakásokban. A felújított, illetve a cserelakások a bérleti szerződés megkötését követően kedvezményes feltételek mellett megvásárolhatók az önkormányzattól. A program szociálpolitikai célt nem teljesít, a felértékelődés ára (garanciája) a jelentős lakosságcsere. A népességcsere fokozottan érinti az alsó és a legalsó társadalmi csoportokat, illetve a helyi cigány lakosságot.

Várhatóan a jövőben még kevésbé lesznek tarthatók a „klasszikus” rehabilitáció szociális elvei. Az ingatlanállomány piaci felértékelődése már eddig is csak részben tette lehetővé az eredeti lakosság helyben maradását. A piacosodó feltételek nyilvánvalóvá tették, hogy az új építésű lakások nem eladhatók a problémásnak tekintett társadalmi csoportok helyben maradásával, és a rehabilitáció hosszabb távon nem folytatható egy fizetőképesebb lakossági csoport beáramlása nélkül. A dzsentrifikációs folyamat a területen spontán és irányított módon is zajlik. Spontán módon annyiban, hogy a visszaköltöző bérlők egy része később magától elköltözik a területről anyagi vagy életmódbeli okok miatt, emellett azonban intézményes módon is zajlik a régi lakók „szelektálása”. A felújított lakásokba visszaköltöző bérlők magasabb lakbért fizetnek, és – a társasházzá alakítást követően – a (felújított) lakás

forgalmi értékének 50%-áért megvásárolhatják bérlakásukat. Ez utóbbi az ingatlanpiaci dzsentrifikációs hatás hordozója.

A területre vissza nem térő lakók elhelyezése a vagyongazdálkodási iroda feladata. A két lehetőség közül – pénzbeli térítés és cserelakás – döntően az utóbbit választják az egykori lakók. A program dzsentrifikációs hatásaira vonatkozó számszerű adat nincs, annyi azonban megállapítható, hogy a rehabilitáció során jelentős lakosságcsere zajlik, melynek oka, hogy a lebontott, illetve a felújítás során összevonásra kerülő lakások bérlői elköltöznek a rehabilitációs területről. A területen élők döntő többsége vagy a területen költözik nagyobb és magasabb komfortfokozatú lakásba, vagy a kerület más részein, illetve más kerületekben kap méretében és minőségileg is jobb lakást. A lakásokat a korábban részletezett kedvezmények és feltételek mellett a bérlők megvásárolhatják. A lakástulajdonhoz jutás az érintettek szempontjából döntő legitimációs tényezője a programnak.

Az ún. „underclass” (szegények, cigányok, a problémás társadalmi csoportok) kiszorítása a területről ki nem mondott célja/eredménye a programnak. Ezzel képes biztosítani a terület felértékelődését, a magasabb társadalmi státuszú tulajdonosi csoportok beköltözését. A „kiszorított” családok a kerület, a főváros külső részeinek lakásaiban kerülnek elhelyezésre. Egyes becslések szerint a középső-ferencvárosi rehabilitációs program hatására a területen élő cigány népesség aránya kb. 30%-ról kb. 5%-ra csökkenhet. A fejlesztés szereplői között nincs konszenzus abban, hogy mennyiben szükséges a lakosságcsere a területen. A vélemények a terület teljes „megtisztításától” a lakosság döntő részének megtartásáig terjednek.

Ingtanpiaci városrehabilitáció Középső-Józsefvárosban

A VIII. kerület a leginkább sokszínű kerület a rehabilitációs stratégiákat tekintve. Létezett itt értékmegőrző, klasszikus tömbrehabilitáció a belső-józsefvárosi Mikszáth tér környékén, kombinálva a közterületi rehabilitációval, ahol az épületek teljes, majd csak részleges felújítását követően a lakásokat eladták a bentlakóknak, remélve, hogy a környék ökológiai helyzete elegendő az „önálló lábra álláshoz”, azaz a terület nem fog többé visszasüllyedni, és a karbantartást innentől kezdve a tulajdonosokra, a területen működő intézményekre, vendéglátóhelyekre lehet bízni. Középső-Józsefváros északi részén (a Práter utcától északra fekvő területen) komplex, lépésről lépésre haladó aktív rehabilitáció folyik. A kerületben, a Magdolna-negyedben indul a szociális városrehabilitáció egyik legígéretesebb programja. Az alábbiakban elemzett Corvin-Szigony projekt tehát nem a kerület általános stratégiáját tükrözi, pusztán egy az általuk alkalmazott eszközök közül. A Középső-Ferencvároshoz hasonló helyzetű és adottságú Középső-Józsefváros esetében az ún. „Corvin-Szigony projekt” a leromlott terület gyökeres átalakításán alapuló, a teljes lakosságcserét felvállaló akció. A ferencvárosi modell importálását a közpénzek hiánya akadályozta.

A Középső-Józsefváros a VIII. kerület központi, legrégebben épült része, melyet csak kismértékben érintett a századfordulón megindult városfejlesztési hullám, ezért a többszintes bérházak a korábbról itt maradt földszintes-egyemeletes házakkal

felváltva található meg a területen. Az 1960-as évektől kezdve rendszeres bontás folyt itt, először a Szigony utcai lakótelep építése, majd a rehabilitáció előkészítése céljából. Mindennek eredményeként mára a térség fizikailag és társadalmilag is leromlott, foghíjas, heterogén területté vált. A hatvanas évektől kezdve elmaradt felújítások és a rehabilitáció elhúzódsából fakadó bizonytalanság fokozták a slumosodási folyamatot, ugyanakkor ez a bizonytalanság okozta azt is, hogy a területen viszonylag magas arányban maradtak önkormányzati tulajdonban a lakások, amely megkönnyítheti a tervezett „Corvin-Szigony projekt” elindulását.

A rendszerváltást követően hosszú ideig nem indult el rehabilitáció a VIII. kerületben. 1996-ban az önkormányzat kerületfejlesztési stratégiát készített, ekkor döntöttek úgy, hogy a szomszédos IX. kerületben akkor már sikerrel működő SEM IX. Rt. mintájára 1997-ben Józsefváros is létrehozza saját fejlesztési társaságát RÉV 8 Rt. (Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Részvénytársaság) néven. A társaság átmenetet jelent a tulajdonjogok közvetlen önkormányzati gyakorlása és a vállalkozásba adás között. Tulajdonosa a kerület, a főváros és az OTP volt. A társaság feladata a kerületi rehabilitáció tervezése, szervezése, kivitelezése, de emellett ingatlanértékesítéssel is foglalkoznak. A RÉV 8 Rt. 1998-ban készítette el a Józsefvárosi Rehabilitációs Programtervet, melynek legfontosabb fejlesztési elképzelése a belső-józsefvárosi lakóépület-felújítás befejezése, és a középső-józsefvárosi akcióterület rehabilitációja volt.

Középső-Józsefváros déli részén (Szigony utca – Kisfaludy utca – Üllői út – Práter utca által határolt terület a lakóteleptől befelé) tervezett nagyszabású, jelentős bontással és egy városrész létrehozásával járó, rekonstrukciós ingatlanfejlesztési akció, az ún. Corvin-Szigony projekt nyíltan vállalja fel a lakosságcserét. 2003 őszén négy építőipari társaság⁶ konzorciuma nyert jogot az ország legnagyobb lakóterületi, 20 hektáros városrehabilitációs programjának kivitelezésére. A tíz évre tervezett projektben 2500 lakás, üzlethelyiségek és irodák felépítését, parkok kialakítását vállalta fel a megbízást elnyerő cég. A projekt keretében lebontják Budapest egyik legkritikusabb állapotú negyedében a menthetetlen állapotú épületeket, s helyükre újakat építenek.

Az önkormányzat azzal, hogy egyben értékesítette a területet, a jelenlegi telekárak többszörösét tudta elérni. Az önkormányzat vállalta a terület rendezését, az itt lakó családok elhelyezését, részben a kerület más részén épülő, új önkormányzati bérlakásokban. A területen nagyjából 1100 lakást bontanak, miközben 6–700 önkormányzati bérlakás épül a kerület különböző pontjain. A sokat támadott projekt kapcsán a kerületi döntéshozók egy része explicit célként, mások csak mellékes következményként értékelik a lakosságcserét, annyi azonban bizonyos, hogy nagyfokú lakosságcsere, dzsentrifikáció fog itt lezajlani az elkövetkező 10 évben.

A kitelepített családok választhatnak a lakás piaci árának megfelelő anyagi megváltás (bérleti jog esetén a piaci érték felével megegyező összegű), illetve a hasonló értékű lakás között, a területen maradás alternatívája azonban nem merül fel. A lakókkal való tárgyalások jelenlegi stádiuma alapján a többség az anyagi ellenszolgáltatás mellett dönt. A projektet bonyolító RÉV 8 Rt. véleménye szerint az akció-

területen jelenleg lakók túlnyomó többsége örül a fejlesztésnek, mivel így viszonylag kedvező feltételekkel szabadulhatnak meg rossz minőségű, kis alapterületű, gyakran komfort nélküli lakásaiktól.

Közterület-rehabilitáció Belső-Ferencvárosban

A Ráday utca tekinthető jelenleg a legsikeresebb közterület-rehabilitációnak a fővárosban. A belső-ferencvárosi Ráday utca fejlesztése a déli Váci utcával ellentétben nem elsősorban turisztikai jellegű. Az utóbbi években az utca fizikai és társadalmi képe is átalakult, a csillapított forgalom, az új díszburkolat és utcabútorok, a megújuló homlokzatok és az egyre-másra nyíló kávézók, sörözők és vendéglők ékes bizonyítékai annak, hogy az utca életében dinamikus változások következtek be az elmúlt néhány évben (*Kocsis-Kőszeghy-Tomay 2000*). Az önkormányzat beruházásai mellett és részben annak hatására a magánfejlesztők, az ingatlantulajdonosok is jelentős fejlesztési és felújítási forrásokat koncentrálnak ide. Ezáltal a Ráday utcában ma már egymás mellett folyik az önkormányzati lakóépületek és intézmények felújítása, társasházi felújítás, szálloda- és irodaépítés, valamint az üzletek, vendéglátóhelyek megújítása, szaporodása.

Belső-Ferencváros adottságai nagyban különböznek Középső-Ferencvárostól, így a rehabilitáció módja is eltérő a két területen. A belső terület a pesti belváros többi részéhez hasonlóan igen sűrű beépítettségű, magas népsűrűségű. A 19. század második felében és a századfordulón jelentek meg a terület mai képét meghatározó 4-5 emeletes körfolyosós bérházak. Ezen terület felújítása több problémát vet fel, mint Középső-Ferencvárosé. Egyfelől a magasabb lakósűrűség miatt jelentősen nagyobb gondot jelentene (mind anyagi, mind pszichés-szociális értelemben) a lakók ideiglenes vagy végleges elköltöztetése a területről. Másfelől a házak építészeti értéke miatt gyakorlatilag nincs lebontásra érett épület, sőt nem egy esetben műemléki felújítást igényelne, melynek megvalósítása drágább, mint a bontás és új építés (erre a foghíjtelteken van csak mód). Harmadrészt mivel a terület nem volt kijelölve rehabilitációra, a lakások nagy részét privatizálták, így az épületek döntő része vegyes (magán- és önkormányzati) tulajdonú társasházként működik. A társasházak felújítását nehezíti, hogy akár néhány tulajdonostárs ellenállása (anyagi lehetőségeinek hiánya) is ellehetetlenítheti a felújítást. (A költségeket csökkentheti az önkormányzat pályázati alapon szétosztott támogatása, de önerőre ekkor is szükség van.)

Ezek a körülmények meghatározták az önkormányzat várospolitikai lehetőségeit, ezért az önkormányzat itt más módszerrel próbálta elérni – az eddigi eredmények szerint sikeresen – a terület megújulását. A IX. kerület ezért a területen egy forgalomcsillapított zóna kialakításával egybekötött közterület-rehabilitációs akcióba kezdett, aminek hatására egy sor, mára igen divatosá vált vendéglátóhely települt az utcába. Az utca városközponthoz közeli részén a házak földszintjén, az utcai fronton már-már egymást érik a különféle kereskedelmi és szolgáltatóegységek, többnyire vendéglátóhelyek, pubok, kávézók, sörözők, éttermek. A vendéglátóhelyek elsősorban a viszonylag jó anyagi helyzetű fiatalokat célozzák meg, sokan a közeli egyetemek

hallgatói közül kerülnek ki. A nyáron utcára néző teraszokat üzemeltető vendéglátóhelyek hamar divatossá váltak.

Az utca vendéglátóipari és kulturális tevékenységet folytató cégei „Ráday Soho” néven egyesületet alapítottak, melynek célja az érdekképviselés, kulturális rendezvények és fesztiválok szervezése, egy jó értelemben vett szórakozó negyed kialakítása. Az egyesület biztosítja az etikai minimumot a tagtársak és a vendégek irányában. Az egyesület megállapodást kötött a környékbeli lakókkal a nyitvatartási korlátokról, illetve az utca virágosításával és más kezdeményezésekkel igyekeznek a lakókat „megnyerni”. A kulturális események, fesztiválok között idén immáron ötödik éve vett részt az utca az Ünnepi Könyvhét eseményeiben, filmfesztivált (FilmESfesztivál), kortárs művészeti fesztivált (Plain Art), emellett fotókiállítás, jazz-fesztivált, alternatív zenei koncertsorozatot is tartottak.

Ezzel párhuzamosan mind nagyobb lendületet vesz az utcában a társasház-felújítás, bár ez sokszor csak a homlokzat felújítását jelenti. Ma már több a felújított, mint a lerobbant, málló homlokzat az utca belső részén. Ez a két folyamat valószínűleg kölcsönhatásban van, egymás hatását erősítik. Minden valószínűség szerint az utca belső, a városmaghoz közeli részén a jó elhelyezkedés, színvonalas közterület-rehabilitáció és a társasház-felújítások nemcsak az épített környezetet, hanem a társadalomszerkezetet is átalakították. Divatossá vált a város ezen részén lakni, főleg a fiatal értelmiségiek és az új, jól jövedelmező szakmákban dolgozók számára, azaz dzsentifikációs folyamatok indultak be a területen. Az ingatlanárak, és az ingatlanforgalom is jócskán emelkedett a területen, utalva a felértékelődésre és az intenzív lakosságcsereire.

A Ráday utca esete jó példa arra, hogy lehet viszonylag kismértékű közberuházással nagymértékű magánberuházást generálni úgy, hogy az eredmény egy jól használható városi élettér legyen, ugyanakkor kérdés, hogy ez a fejlődés milyen hatással van a közvetlen környezetre. Amennyiben az utca csak „kirakatként” funkcionál, miközben nem húzza magával Belső-Ferencváros többi részét, sőt egyes vélemények szerint még ront is a környezet lakóminőségén például azáltal, hogy a környező utcák forgalma, az ott parkoló autók száma nő, úgy nem indít be mélyebb város-szerkezeti átrendeződést. Kérdés az is, hogy a közösségi szféra képes lesz-e, és mennyiben úgy befolyásolni, keretek között tartani a folyamatokat, hogy az általa képviselendő érdekek és értékek (pl. társadalmi kizárás elvetése, szolidaritás) is érvényesülhessenek.

Szociális városrehabilitáció: a jövő útja?

A slumosodás megfékezését célzó városszervezést tekintve az itt bemutatott esetek részben tipikus, részben egyedi esetei a Budapestén folyó rehabilitációs gyakorlatnak. A józsefvárosi és ferencvárosi rehabilitáció a két legnagyobb összefüggő leromlott területtel kapcsolatos stratégiát mutatja be, ennyiben különleges helyzetről van szó, mivel a város más területein nincs hasonló adottságú kiterjedt, de a megújulásra még képes terület. A két nagyobb rehabilitációra megőrzött területen kívül

a belső pesti bérházaz övezetben nincs olyan egybefüggő terület, amit a helyi önkormányzatok „még időben” kijelöltek volna rehabilitációra, ezáltal mentesülve a bérlőknek történő értékesítés kötelezettségétől, és megteremtve az egységes, szervezett lebonyolítás feltételeit. A mai helyzetben a vegyes tulajdonú társasházi közösségek rendkívül nehezen szervezhetőek össze (a pénzügyi feltételek előteremtéséről nem is beszélve), másrészt a városközpontokhoz közelebb eső, értékesebb területeken a lakószűrés is nagyobb, ami a rehabilitáció egyik fő problémája. Másfelől az itt elhelyezkedő épületek építészeti értéke is magasabb, ami a rekonstrukció helyett a többnyire költségesebb rehabilitációt teszi szükségessé. A belső-pesti kerületekben ezért gyakoribb a Ráday utcához hasonló közterületi rehabilitáció, illetve kisebb léptékű, de a fizikai környezet megújítását és a társadalmi szerkezet javítását célul tűző projektek folynak. A belső-pesti kerületekben szisztematikus megújítás egyelőre nem történt, részben a sűrűbb beépítés, a privatizált lakások magas aránya és a magasabb, megőrzendő építészeti érték miatt. Ezekben a területeken inkább foghíjbeépítésekkel és kisebb tömbrehabilitációs programokkal találkozhatunk, melyek dzsentrifikációs hatása is nehezebben érhető tetten, bár kétségtelenül létező.⁷ A szociális rehabilitáció megvalósításának egyik fontos feltétele a rendszeresen befektetett nagyarányú közpénz lenne, ugyanakkor a Fővárosi Rehabilitációs Alapba történő befizetéseket több kerület azért tagadja meg, mert az ebből pályázható támogatások közel felét az utóbbi években a IX. kerület „vitte el”. Főként ezen tényezőknek köszönhető, hogy a belső-pesti kerületek nagy része piaci alapú kisebb projekteket indít csak.

Jelenleg tervezés alatt áll egy kísérleti szociális rehabilitációs modell, melynek fő célja a kiválasztott célterületek leromlását okozó folyamatok megállítása és megfordítása, a lakók életminőségének és életesélyeinek javítása. Ennek fő feltétele a célterület szociális stigmatizáltságának csökkentése, ezért amellet, hogy a lakosság nagy részének megtartására törekszik, cél a társadalmi fellazítás, egy mérsékelt lakosságcsere is. A szociális városrehabilitációs terv szerint a beavatkozás a fizikai megújítás mellett a szociálpolitika, lakáspolitikai, foglalkoztatás, kisebbségpolitika, közösségfejlesztés komplex eszközrendszerével törekszik az önerőből megújulni nem képes területek javítására (*Városkutató Kft.* 2004). Ilyen területek Budapesten döntően a Nagykörúton kívüli átmeneti zónában, a sűrű beépítésű, leromlott lakásállományú városi területeken helyezkednek el. A közeljövőben a Magdolnanegyedben induló szociális városrehabilitációs program vélhetően új irányt fog jelenteni Budapest megújulási stratégiájában, a korábbiaktól komplexitásában, céljaiban is eltérő programok beindulása talán utat mutat a mérsékelt lakosságcserevel megvalósítható városmegújítás gyakorlatának.

Jegyzetek

- ¹ A később részletesebben is tárgyalt középső-józsefvárosi lakótelep-építkezés, mint az egyetlen (félbe-maradt) kísérlet a belső városrészek lakóteleppel való rekonstrukciójára.
- ² A hazai gyakorlatban a tág értelemben vett városrehabilitáció kifejezést szokták használni minden, a város megújítását célzó beavatkozásra, ugyanakkor az így értelmezett rehabilitáción belül számos

különböző módszer különböztethető meg, melyek egyikét ugyancsak a rehabilitáció kifejezéssel szokás jelölni. Ez a „szűken” értelmezett rehabilitáció a később kifejtésre kerülő „enyhe” rehabilitáció.

³ Public Private Partnership

⁴ Mivel a lakáselosztás a fiatal házasságokat preferálta a lakótelepi új lakások kiutalásánál, a régi városrészek lakossága elkezdett rohamosan elöregedni.

⁵ A közép-ferencvárosi rehabilitáció múltjáról részletesen ír Locsmándi G. (2005) *Városmegújítás a Ferencvárosban* – Egedy T. (szerk.) *Városrehabilitáció és társadalom*. MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, Budapest. 201–228. o.

⁶ A Középpületepítő Rt., a Hérosz Rt., a Baucont Rt. és a Kipszer Rt.

⁷ A Belső-Erzsébetváros rehabilitációjáról, dzsentifikációjáról a folyóirat jelen számának Csanádi Gábor–Csizmady Adrienne–Köszeghy Lea–Tomay Kyra: *Belső-erzsébetvárosi rehabilitáció* c. cikkében olvashatnak részletesen.

Irodalom

IX. kerület - *Ferencvárosi rehabilitáció*. (2002) Budapest.

Cséfalvay Z.–Lichtenberger E.–Paal M. (1994) *Várospusztulás és felújítás Budapesten*. Magyar Trendkutató Központ, Budapest.

Egedy T.–Kovács Z.–Morrison N. (2005) A városrehabilitációs kezdeményezések nemzetközi tapasztalatai. – Egedy T. (szerk.) *Városrehabilitáció és társadalom. Tanulmánykötet*. MTA FKI, Budapest. 71–102. o.

Gans, H. (1973) Az avult városrészek lebontásának és az ott élő lakosság átköltöztetésének emberi következményei. – Szelényi I. (szerk.) *Városshociológia*. KJK, Budapest. 303–324. o.

Kocsis, J.–Köszeghy, L.–Tomay, K. (2000) *Ráday street Budapest*. Kézirat.

Locsmándi G. (2005) *Városmegújítás a Ferencvárosban* – Egedy T. (szerk.) *Városrehabilitáció és társadalom*. MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, Budapest. 201–228. o.

Park, R.E. (1929) *The Goald Coast and the Slum*. University of Chicago, Chicago.

Városkutatás Kft. (2004) *A szociális városrehabilitáció: koncepció, eszközzrendszer és modellkísérletek*. Budapest.

Wirth, L. (1928) *The Ghetto*. University of Chicago, Chicago.

DECLINE AND RENEWAL – THE CASE OF BUDAPEST

KYRA TOMAY

The physical and social decline of inner parts of Budapest was already a serious problem in the socialist era before the transition of 1989–90. Although a “soft rehabilitation” method of renewal began in certain areas of the city in the 80’s, most of the concept remained only a plan, due to the transition started in 1989-1990. Urban decline is still one of the main urban policy challenges of Budapest. In this paper my aim is to show how many different renewal policies are exist and followed by the local governments of the different districts, and how these policies effect on the social mix of the areas. The case of Middle-Ferencváros, Inner-Ferencváros (Ráday street) and Middle-Józsefváros are examples of different renewal strategies. My aim is to demonstrate both the advantages and disadvantages of the projects.