
KITEKINTŐ

TERÜLETFEJLESZTÉS NÉMETORSZÁGBAN

(Regional Development in Germany)

TATAI ZOLTÁN

Az őszi folyamán két hetet tölthettem Németországban vendégként. Sokat utaztam és igyekeztem tapasztalatokat gyűjteni, ebből kívánok most egy keveset átadni, elsősorban a területfejlesztéssel kapcsolatban.

Németországban, mindenekelőtt a korábbi NDK területén a területfejlesztés talán legfontosabb, de mindenestre leglátványosabb megnyilvánulása a települések közelében, a beépített területek szomszédsági körzeteiben a területek közösségi célra történő előkészítése. Ez a nagyvárosok (Drezda, Lipcse, Magdeburg) és kisebb városok, nagyobb falvak térségében egyaránt látható, természetesen a méretek lényegesen eltérőek. Úgy látszik a települések vezetői, illetve a tervező-beruházó szervezetek, vállalkozók a zöldmezős fejlesztéseket, a települések melletti szabad mezőgazdasági területeken a tervszerű területelőkészítést, az előkészítést tartják leginkább célravezetőnek a modern, korszerű gazdaságfejlesztés megfelelő keretében.

A volt NDK iparának kapacitása felerészben sincs kihasználva, nincs túlzott igény az NDK időszakában épített ipari kapacitások iránt. A mindenfelé folyó területelőkészítő munkálatokból és a beruházási támogatásokból úgy tűnik, hogy nem a korábban épült üzemek korszerűsítésére, inkább a zöldmezős telepítésű új üzemekre alapozzák a kelet-német ipar megújítását.

A tervszerű területelőkészítés, az előkészítés, a gazdaságfejlesztés e módszerének bemutatására egy nagyobb létesítményt viszonylag részletesen, néhány kisebb fejlesztést érintőlegesen kívánok ismertetni.

Technológiai Park Ostfalen (TPO)

Magdeburgtól északnyugatra, a városi agglomerációhoz tartozó Ostfalen falu határában technológiai parknak nevezett területelőkészítő munka folyik. A beruházás méreteire jellemző, hogy mintegy 1300 hektár nagyságú terület előkészítéséről van szó, ahol magas műszaki kultúrát képviselő ipari tevékenységnek kívánnak helyet biztosítani.

A beruházás megvalósításának megszervezésére a térség települései és két járás önkormányzata célfejlesztési társaságot hozott létre. A társaság a fejlesztésre kiszemelt területet megvásárolta, az alapközművesítést (víz- és csatornahálózat, villamosenergia-hálózat), útépitést, kommunikációs rendszerek kiépítését, tereprendezést és fásítást elvégeztette. Az egész területet a várható igényeknek, illetve az előterveknek megfelelően felparcellázták, szekciókra osztották és áruba bocsátották, illetve folyamatosan eladják. A technológiai park terveit a Magdeburgi Tervező Vállalat dolgozta ki.

A Magdeburg térségébe telepített Technopark Ostfalen (a kiadványokban TPO-nak rövidítve) beruházásnak alapvetően három feladata van:

- *ipari üzemek* letelepítésének elősegítésére közművesített ipari terület előkészítése;
- az ipari termelést és a lakosságot *kiszolgáló* tevékenységek számára közművesített terület kialakítása;
- a technológiai fejlesztések elősegítésére, a kisebb vállalkozások támogatására „inkubátorház” építése.

A *technológiai park* létrehozását Sachsen–Anhalt tartomány kormánya támogatja, mivel várhatóan, jelentős szerepe lesz a térség gazdasági fellendítésében, mert elősegíti:

- az innováció fejlődését, a magasabb szintű termelőtevékenység meghonosítását és kiterjesztését;
- új munkahelyek létrehozását és ezzel együtt a munkanélküliség csökkentését (a technológiai park teljes kiépülésével, illetve betelepülésével mintegy 10 000 új munkahely létrejöttével számolnak);
- az új vállalkozói réteg kialakulását, az ipari-szellemi alkotók vállalkozási próbálkozásához a technikai háttér biztosítását;
- az előnyös földrajzi adottságok és beruházási feltételek folytán más országrészekből és külföldről a tőke vonzását.

A kormányzat a fejlesztési költségekhez 70%-os dotációt biztosít. A beruházás szervezésével foglalkozó intézménynek jó a kapcsolata a tartományi szervekkel, amit az is jelez, hogy vezetője egyben a tartományi vállalati kamara elnöke.

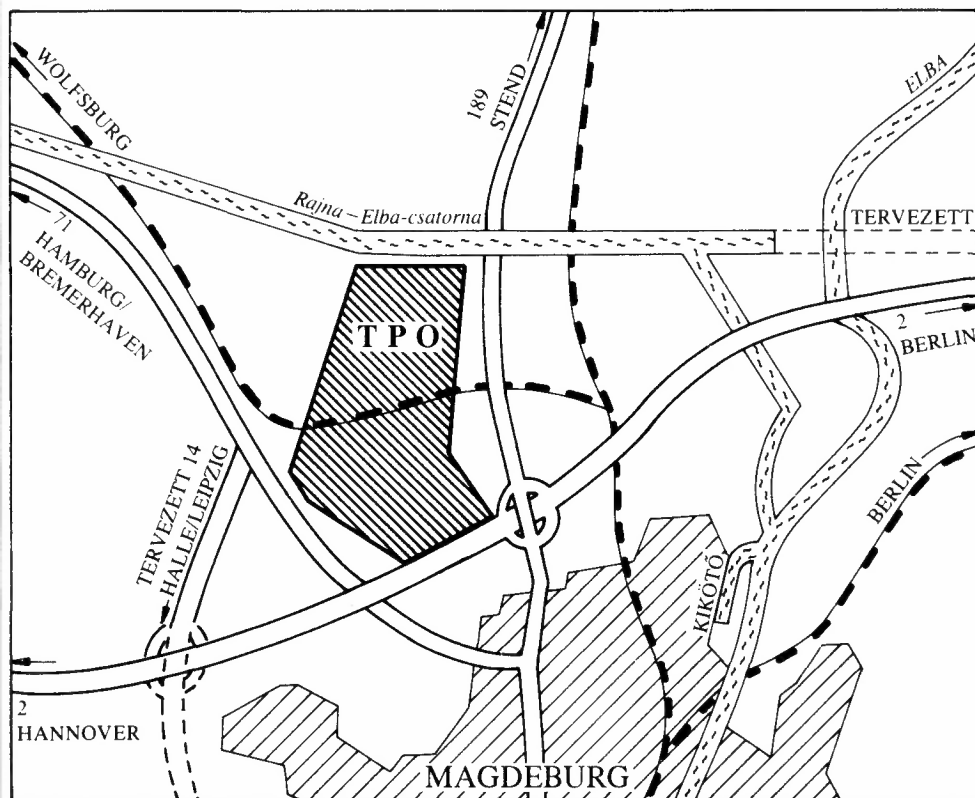
A kiemelkedő méretű technológiai park Magdeburg térségébe való *telepítését* történelmi, társadalmi és földrajzi adottságok egyaránt indokolják. Magdeburg az újraegyesítés utáni közigazgatási átrendezés révén Sachsen–Anhalt tartomány fővárosa lett. Földrajzi helyzetéből adódóan az észak–déli és kelet–nyugati irányú közlekedésben és kereskedelemben hosszú évszázadok óta jelentős szerepe volt. A két országrész egyesítése potenciálisan megváltoztatta Magdeburg és környéke helyzetét. A korábban is fejlett gépipar továbbfejlesztéséhez a rendelkezésre álló szakképzett munkaerő kedvező feltételt nyújt, ami a nyugati országrészből várható tőke és technológia fogadására a térséget alkalmassá teszi. A volt NDK területén ugyanakkor a barnaköszén-bányászat hanyatlása a kiszolgáló gépipart (ennek egyik központja Magdeburg és a közeli Köthen) is visszavetette, a felszabadult munkaerő lekötése égetően szükséges, mert megindult az elvándorlás különösen a fiatalok körében. A közeli térségekben megszűnt a rézércbányászat, rézkozá-

szat és feldolgozás, csökkent a vegyipari, visszaesett a mezőgazdasági termelés, ami Magdeburgon túl térségi problémává emelte a munkanélküliséget.

A technológiai park *helyének kiválasztása* kedvező, amelyet az 1. ábra jól szemléltet.

1. ÁBRA

*A Technológiai Park Ostfalen telepítési vázlatja
(Location draft of Technological park Ostfalen)*



A kiválasztott terület Magdeburg szélétől mintegy tíz km-re található, tehát elég közel a közvetlen hivatali, szellemi kapcsolattartáshoz és elég távol a közvetlen összeépülés veszélyétől. A szakemberek könnyen kijárhatnak a tartomány fővárosából, de a dolgozók jelentős része feltehetően a környező kisebb települések lakóiból kerül majd ki.

Az előközművesítésre kijelölt terület közlekedésgéogr. helyzete kiváló, mellette megy el a Kelet-Nyugat (2-es) autópálya, amely Berlint és Hannovert köti össze, valamint

az épülő Észak–Dél autópálya, amely Hamburg–Magdeburg–Halle–Lipcse–Drezda városokat kapcsolja össze. További autótutak és alsóbbrendű utak is vezetnek a térséghez. Magdeburg jelentős vasúti csomópont, így a kijelölt térség mellett, illetve rajta keresztül vezetnek a vasútvonalak. Ugyancsak a térség mellett húzódik a Rajna–Elba-csatorna és a közelben folyik az Elba is. Ebben a helyzetben a „zöldmezős” telepítés más tartalmat takar, mint ahogy Magyarországon az a köztudatban él.

A kiválasztott terület építésre alkalmas, nagyjából sík, az épületeknél nagyobb földmunkákra nincs szükség, ugyanakkor a terület a mezőgazdaság számára nem igazán értékes.

A technológiai park funkciók szerint három részre tagolható.

a) Legfőbb funkciója a nagy innováció igényű ipari tevékenységek letelepítése. Két nagyobb gyár – egy gyógyszergyár és egy csomagolótechnikai üzem – már működik. Ezeket Magdeburgból környezetvédelmi és városrendezési okokból telepítették ki, de műszaki színvonaluk (innovatív jellegük) olyan volt, amit a park vezetése megfelelőnek ítélt a befogadásra. Számos más gyár letelepítésének előkészítése van folyamatban.

A tervezők elképzelései szerint az ipari területen főleg a kis- és középüzemek működését kívánják elősegíteni. Különösen fontosnak tartják az elektronikai ipar, ezen belül az inkubátorházban kifejlesztett gyártmányok meghonosítását. Nemzetközi tapasztalatok szerint egy ilyen nagyméretű iparterület teljes betelepítése 15–20 évet igényel. A beruházók a jelenlegi igényekből-érdeklődésből úgy ítélik meg, hogy a szokásosnál lényegesen gyorsabban felhasználásra kerülhet az előkészített iparterület.

b) A technológiai park céljai közé tartozik továbbá, hogy a termelőtevékenység és a lakosság részére szolgáltatásokat biztosítson. A fizikai és szellemi értéktermelő tevékenységeket egyaránt segíteni kívánják. Lényeges azonban, hogy a kis- és nagykereskedelmet, az idegenforgalommal kapcsolatos vendéglátást, szállodákat, a városból kiszoruló irodaházakat, ügynökségeket – amelyek részéről élénk érdeklődés nyilvánult meg – nem kívánják a parkba beengedni. Ugyanakkor az odatelepült ipari üzemek, irodák stb. részére szükséges szolgáltatásokat a területen belül természetesen biztosítják. A kevésbé innovatív tevékenységek távol tartásával is hangsúlyozni kívánják a technológiai park innovációt elősegítő célkitűzését. A kialakított helyiségekben tanfolyamok, előadások, konferenciák rendezhetők. A magdeburgi felsőoktatási intézmények és kutatóintézetek kihelyezett kurzusok tartását tervezik.

c) A technológiai park harmadik, de számunkra talán leginkább figyelemre méltónak tartható eleme az inkubátorház, amely mindenképp az innovációt hivatott szolgálni. Az elkészült modern, háromszintes számítástechnikai berendezésekkel felszerelt épület teremti meg a feltételeket ahhoz, hogy a kreatív gondolkodású, vállalkozó kedvű, főként fiatal műszaki értelmiségiek ötleteiket szabadalommá, találmánnyá érleljék és azt azután értékesítsék. Az inkubátorház feladata tehát a műszaki újdonságok létrehozásának és a termelésbe való bevitelének előkészítése, elősegítése. Az előzőnél nem kisebb jelentőségű feladata az is, hogy az itt született találmányokon keresztül támogassa, gyorsítsa az új tőkés vállalkozói réteg kialakulását.

Az épületet a kísérletezés, műszaki fejlesztés számára megfelelően alakították ki, beleértve a szükséges infrastruktúrát. A helyiségeket rendkívül kedvező feltételekkel, a piaci ár törtrészéért adják bérbe öt éves időtartamra olyan igénylőknek, akik már eredményt tudnak felmutatni, de eszköz- és tőkehiány miatt megkezdett fejlesztéseiket nem tudták továbbvinni. A kedvezményadás legfőbb célja, hogy öt év alatt gyártásra érett, versenyképes termék szülessen.

A bérlőknek a kedvezményes öt éves idő eltelte után el kell hagyniuk az inkubátorházat, illetve már csak magasabb, a normális piaci viszonyok szerinti bérleti díj ellenében maradhatnak ott tovább.

Az inkubátorházban alakították ki az egész technológiai park beruházásával és felhasználásával foglalkozó szervezet megfelelő működési feltételeit.

A rendelkezésre álló helyiségekben a tényleges fejlesztő, termelő munka megkezdődött. Az inkubátorház iránt rendkívül nagy a kereslet. Hamarosan megkezdik az újabb ház építését, amelyhez a központi támogatás biztosítottak látszik. Az első épület beruházási költsége 34 millió DM volt.

Az egész technológiai parkot a korszerű környezeti kultúra igényei, a környezetvédelmi követelmények messzemenő figyelembevételével tervezték. Az összes területnek mintegy 30%-át parkosítják. Az utak mellé máris sok fát ültettek. A területen átfolyó kis patakok nem tűntették el, nem fedik be, hanem a zöldterület alakításánál adottságként kezelik.

A viszonylag részletesen bemutatott ostfalei technológiai park méreteit tekintve kiemelkedő jelentőségű, de nem az egyetlen ilyen jellegű fejlesztés Németország keleti részén. Számos kisebb város, nagyobb falu határában látható a mezőbe kihelyezett nagy tábla, amelyen az iparterület előkészítésének főbb adatai olvashatók, és láthatók a területelőkészítést végző földmunkagépek, az építkezések kontúrjai, illetve az elkészült üzemek, épületek.

Speciális szolgáltató park

Az ipari, technológiai parkok mellett Wismar határában találkoztunk egy a közeli múltban létrehozott speciális kereskedelmi-szolgáltató parkkal is. A tervszerűen kialakított területen hat-nyolc autógyártó világcégnek van önálló márkaszervize, telephelye. Ezek mindegyike foglalkozik új és használt autók eladásával és vételével, az eladott autók szervizelésével, javításával, alkatrészek eladásával. A kialakított bázison van nagykereskedelmi raktár, üzemanyagtöltő állomás, valamint szálloda és étterem.

Irodaváros

Hamburg északi városrészében az 1960-as évek óta folyamatosan alakítottak ki egy városrésznek tekinthető irodacentrumot. Az irodacentrum kiépítésével több feladatot kívántak egyszerre, tervszerűen megoldani. Hamburgnak ez a része viszonylag közel fekszik a hagyományos centrumhoz, de kiépítettsége laza és alacsony színvonalú volt. Kézenfekvőnek tűnt, hogy a nagyobb, a belvárosban már ott lévő vállalatok alacsony színvonalú és sok helyen szétszórt irodáit egy helyen, korszerű irodaházakban helyezték el. A városba újonnan betelepülni szándékozó világcégeknek a régi belvárosban nem, vagy csak nagy nehézségek árán, sok bontással lehetett volna helyet biztosítani. A belső városrészek megközelítési nehézségei, a korszerűségi követelmények is indokolták az irodaközpont létesítését.

Az új Északi Irodacentrum területét a város jelölte ki és a város építette ki a közműveket, szabta meg a beépítési feltételeket, de az egyes házakat általában az azokat használó cégek építették meg saját igényeik, ízlésük szerint. Az idők folyamán egyes cégek irodaigényüket csökkentették, az így megüresedett helyeket már ők adják bérbe más cégeknek. Jellemzője még az új városrésznek, hogy az irodaközpontban sok a számítástechnikával foglalkozó vállalat. Ez azzal magyarázható, hogy a tevékenység az utóbbi évtizedekben fejlődött rohamosan, az érintett cégeknek most jelentkezett irodaigénye, ugyanakkor a már idetelepedett irodaházak számítástechnikai igényeinek kielégítése jelentős piacot, helyzeti előnyt is hozott számukra.

Bevásárlóközpontok

Németország keleti részén, a volt NDK területén a korábbi időszakhoz képest talán az egyik legszembetűnőbb változás a városok külső részén, a beépített részekről néhány kilométerre felépített és napjainkban is épülő bevásárlóközpontok. A magyar lakosság számára a bevásárlóközpontok a korábbi ausztriai és az újabb hazai példák alapján már nem ismeretlenek. A németországi tapasztalatok mégis lenyűgözőek, mindenekelőtt a méretek, a színvonal és sokrétűség révén. A bevásárlóközpontok egészen újak, szinte érezni a méz és festék szagot. Úton-útfélen látni az újabb és még nagyobb építkezéseket. Ebből látszik, hogy az átlagpolgár napi és rendszeres szükségleteit mindinkább ebből a kereskedelmi formából elégíti ki. A nagyobb bevásárlóközpontokban szinte minden megtalálható a kerti szerszámoktól a számológépig, a gyerekjátéktól a kutyaeledelek széles választékáig. Vendéglők, játszóterek, szökőkút és még számos szükséges és kevésbé fontos létesítmény, szolgáltatás szolgálja a vevők igényeit, gazdagítja az eladókat. Minden bevásárlóközpontban nagy gépkocsi parkoló tartozik. Ezekben minden időben van szabad hely személygépkocsik, teherautók, autóbuszok számára egyaránt. A bevásárló-

központok környékét általában parkosították, azokat szépen gondozzák. A bevásárlóközpontok kiépülésének következménye a belvárosi üzletek megszűnése, illetve profilváltása.

A hagyományos városi bolti eladás és az új, a települések külső területein kialakult és gyorsan bővülő kereskedelem között lényeges a különbség. A centrumok boltjaira a specializáltság a jellemző, viszonylag szűk sávban, de nagy választékban kínálják portékáikat. Ezeknek az üzleteknek a színvonala igen különböző attól függően, hogy a város melyik részében helyezkednek el. A belvárosi boltok nagyon elegánsak, exkluzív választékkal és magas árral dolgoznak. A nagyobb városok központjában a bankok, az irodák, az üzletek mindinkább kiszorítják a lakásokat, a lakók nem tudják megfizetni a magasra kúszó bérleti díjakat.

A németországi városok érdekes színfoltját nyújtják, különösen a régi városok belvárosainak főterén ma is működő piacok. Ezekben a városokban a piacok működését, a zöldség-, a gyümölcs-, a virágárusítást, fagyaltozók üzemeltetését nem tartják a városképet rontónak vagy környezetszennyezőnek. A piaci nyüzsgés nem zavarja sem a forgalmat, sem a városok életét, azt természetes adottságnak fogják fel. Az igazsághoz azonban az is hozzátartozik, hogy a piaci időszak vége után néhány perccel a tér kiürül és sem szemét, sem eldobott csomagoló anyagok nem láthatók. Zárás után negyedórával a piacnak nyoma sincs, a délutáni sétálóké a tiszta tér.

Talán érdemes megemlíteni mi az amivel nem vagy alig lehet találkozni Németországban a kereskedelemben, a városok hétköznapijaiban.

Az utcákon, tereken, aluljárókban, pályaudvarokon és általában a közterületeken a kézből, a földről vagy kis asztalokról való eladási móddal nem találkoztam.

Az utcai bódékban, kapualjakban – a nálunk divó – mini bővli-boltokkal csak ritkán lehet látni.

A kínai vagy más ázsiai nemzetek boltjai is kuriózumnak számítanak és nem olcsó ruházati termékeket árúsítanak, hanem jellegzetes népi-nemzeti karakterű, főként ajándéktárgyakat.

A használt ruhákat árusító boltok ugyancsak ritkák, a nagyobb városokban egy-egy ha akad belőlük. A hivatalos, normális piacok mellett a másodlagos – lengyel, KGST-piac – nem ismeretes.

Városépítés

A két hét folyamán monumentális építkezéssel nem találkoztam, csupán néhány kisebb lakótelep építését láttam. A családházak építés sem gyakori látvány, ugyanakkor a belvárosi házak renoválása, felújítása, egyes régi házak teljes megújítása általánosnak látszik. Az elmúlt évtizedekben az NDK-ban épített lakótelepek tatarozása, megfiatalítása megkezdődött.

A régi házak, az ősi városok utcái, központi terei eredeti arculatának megőrzésére való törekvés több városban jelen van. Előfordul, hogy a régi épületből csak az utcai

homlokzatot őrzik meg eredetiben és mögé a régi épület alaprajzát és kontúráját megtartva teljesen új, korszerű anyagokból a jelenlegi igényeknek megfelelő modern lakásokat, üzlethelyiségeket és más rendeltetésű tereket alakítanak ki.

Általánosítható területfejlesztési tapasztalatok

A német egység megteremtése után a keleti országrészben a földek nagyrészt magántulajdonba kerültek. A látottak azt tükrözik, hogy a föld ára nem lehet túlzottan magas, mert nagy előszeretettel építkeznek. Az újonnan közművesített területeken a kereskedelemben gyakori tömbösített épületegyüttesek kialakítása ellenére nem bánnak nagyon takarékosan a területekkel, illetve úgy is megközelíthetjük a kérdést, hogy környezetbarát módon építkeznek. Az egyes épületek között tágas, parkosított területek találhatók.

Németország és más fejlett piacgazdaságú országok gyakorlatából mindinkább általánosnak tűnő tendencia, hogy az iparban, kereskedelemben, az idegenforgalomban, a szolgáltató ágazatokban, valamint az irodaházak és a lakások építésénél a beruházások telepszerű elhelyezése előre elkészített közművesített területeken történik. Az egyes vállalkozások, családok elhelyezéséhez szükséges létesítményeket a településrendezési terveknek megfelelően gondosan megtervezett és komplexen előkészített területeken valósítják meg.

A területek előközművesítését, a beruházások fogadására való felkészítését általában a központi és területi-helyi szervek egyaránt támogatják és ösztönzik. Ez a fejlesztési mód a beruházók számára a kivitelezési idő rövidítését, a fajlagos költségek lényeges csökkenését, a helyben kialakítható termelési és egyéb kapcsolatok kiépítésének kedvező lehetőségeit segíti elő. Az előközművesítés fogadásához általában a települések határára kívül jelölnek ki megfelelő területet, de a régi, elavult, leromlott városrészek megújításánál is alkalmazzák ezt a módszert, például Londonban az előregedett dokknegyed megújítása iroda-üzlet centrum létrehozásával történt.

Úgy látszik, hogy a tervszerű területelőkészítés és a tevékenységek szerinti csoportos telepítések a területfejlesztés lényeges elemévé és ezek megvalósítása mindinkább terebélyesedő üzletággá válik. A módszer előnyeit Magyarországon és a környező országokban már évtizedek óta felismerték, korlátozott körben alkalmazták is. Szélesebb körű elterjedését a beruházási költségek megelőlegezéséhez szükséges jelentős tőke hiánya, valamint az esetleges megtérülési kockázat nehezíti. A válságtérsegek tervszerű ipari és más irányú fejlesztésének az előközművesítés, ipari, kereskedelmi stb. parkok létesítése lényeges és hatékony eszköze lehetne hazánkban a következő években. A rendelkezésre álló képzett, de munkanélküli munkaerő, a kiépített részlegesen meglévő infrastruktúra lehetővé és szükségessé teszi a gazdasági megújulás ilyen irányú keresését.

Irodalom

- Bartke I. (1971) *Az iparilag elmaradott területek ipari fejlesztésének főbb közgazdasági kérdései Magyarországon*. Akadémiai Kiadó, Budapest.
- Benko, G. (1992) *Technológiai parkok és technopolisok földrajza*. MTA Regionális Kutatások Központja, Pécs.
- Eine Wirtschaftsregion gewinnt neues Profil. Nationales Sonderprogramm für den Raum Halle (Bitterfeld) Merseburg. Land Sachsen-Anhalt Staatskanzlei Presse- und Informationsamt, Magdeburg, 1993.
- Grause, G.-Grundmann, L. (1994) Funktion und Struktur im Wandel – der Nordwesten der Stadtregion Leipzig. *Europa Regional*, 2. 10–22. o.
- Möller, I. (1985) *Hamburg*. Ernst Klett Verlag, Stuttgart.
- Tatai Z. (1971) Mátészalka ipari fejlődése. *Szabolcs-Szatmári Szemle*, 2. 1–18. o.
- Tatai Z. (1984) *Iparunk területi szerkezetének átalakítása*. Kossuth Könyvkiadó, Budapest.



A TPO inkubátorházának belső képe (Tatai Zoltán)



Új információs adatszolgáltatási központ Budapesten (MTI FOTÓ – Balaton József)