

Benkő Melinda

Lakótelepszors2 - óvatos útkeresések a 21. században

Neu Olvenstedt lakótelep , Magdeburg, Németország 1980-1989¹

Az építésük korában szakmailag elismert európai paneles lakótelepekről az MÉ 2014/2 számában indult cikksorozat. Grenoble után a második írás Magdeburgba vezet, és a posztmodern korszak hajnalán tervezett Neu Olvenstedt lakótelep kialakítási elveit, sajátos értékeit, problémáit és jelenlegi komplex megújítási folyamatát mutatja be.

Magdeburg Berlintől kb. 120 km-re Nyugatra, az Elba folyó partján helyezkedik el. A 805-ös alapítású város a történelemben jelentős kereskedelmi és kulturális szerepet játszik. A második világháborúban súlyos veszteségek érik, központja szinte teljesen elpusztul és a város lakosainak harmadát elveszíti (1940-ben 347 000, 1945-ben már csak 225 000 lakosa van). 1945 és 1990 között a Német Demokratikus Köztársaság szocialista városfejlesztési elveinek megfelelően ipari városként épül újjá. A német újjáegyesítést követően Szász-Anhalt tartomány székhelye lesz, de az országban zajló politikai, gazdasági és társadalmi változások következtében Németország egyik drámaian zsugorodó és öregedő városává válik. Tíz év alatt lakosságának ötöde elhagyja és Magdeburg nem célterülete az új betelepülőknek sem (2013-ban a bevándorlók aránya a városban csak 2,1%, míg a német társadalom egészében 19%). Jelenleg 230 000 lakosa van, az átlagéletkor magas (45,9 év), a munkanélküliség 9,1 %-os. A legjelentősebb foglalkoztató az önkormányzat, az egyetem és a város mellett lévő szélérőmű. Infrastruktúrája (úthálózata, közösségi közlekedése, kerékpárút hálózata) kiváló, energiateljesítményének meghatározó része megújuló energia (szél, víz, nap), az épített és természeti környezet általános állapota irigylésre méltó.

Neu („Új”) Olvenstedt lakótelep a város észak-nyugati szélén az 1980-as években épült. Korának kísérleti lakótelepe, ahol szakítva a paneles lakótelepek modernista beépítésével, keletnémet és szovjet tervezők az akkoriban születőben lévő posztmodern várostervezés elveinek alkalmazására törekedtek. Magdeburgban, és szovjet testvérvárosában, Gorkijban (a mai Nyizsnyij Novgorodban) párhuzamosan jött létre egy-egy új lakótelep. Az épületek mérete lecsökkent, nincsenek hatalmas sávházak és toronyházak, hanem a 3-6 szintes paneles épületek történeti mintákat idézve keretes egységeket alkotnak. Újból megkülönböztethető az „utcai” és az „udvari” oldal, a növényzet a házakkal együtt él, a jármű és gyalogos forgalom elválasztott. A korabeli normatív tervezés az alapellátáson túl (bölcsődék, óvodák, iskolák, boltok, rendelő) itt már a szabadidős tevékenységek számára is biztosított kisebb földszintes középületeket. A helyi kerámiaipar termékeit felhasználó művészeti alkotások díszítették a köztérek utcabútorait és a házakat: a bejáratok, az erkélyek korlátjai, néhány panel színes mintázatot kapott. 12 741 állami lakás épült, ezek közel fele három kis szobás, átmenő, átlagosan 60 m²-es. Az építkezés 1980-ban kezdődött, az első lakók 1981-ben költöztek a telepre, 1989-ben pedig már 32 000 lakosa volt az új városrésznek. A lakótelep az 1990-es német újraegyesítést követően hat különböző lakástársaság tulajdonában van. A hazaitól eltérő privatizáció miatt (a lakók többsége nem tulajdonos) a megújításnak alapvetően

¹ A szerző 2013 októberében, az UrbAct Re-Block projekt keretében járt a magdeburgi „Neu Olvenstedt”-ben, információit angol nyelvű publikációkra, helyi urbanistákkal, építészekkel készült interjúkra és a helyszínbemjárásra alapozza.

mások a lehetőségei. A technikai kérdésekre fókuszáló (szigetelés, fűtés korszerűsítés, stb.) rehabilitáció első üteme már a 90-es években lezajlott, a projekt 1997-ben a német városfejlesztési díjat is megkapta (German Urban Development Prize). A fizikai környezet, az épületek és szabad terek minőségileg megújultak, ugyanakkor a szociális problémák egyre komolyabbá váltak. A zsugorodó városban nagyon megnőtt a lakáskínálat; akik Magdeburgban maradtak, a panel helyett családi házba költöztek, a telep egyre jobban leértékelődött, 2004-re már a lakások 40% üresen állt. Az itt zajló neonáci zavargások országszerte ismertté tették, a média könnyen megbélyegezte a helyet. 2012-ben már csak 9300 lakosa volt és az elöregedés, a beköltözés hiánya miatt a csökkenés várhatóan még kb. 8 000 főig folytatódik.

Magdeburg megállíthatatlan zsugorodását elfogadva - melynek legnagyobb vesztesei a város nagy lakótelepei - 2007-ben új, participatív, workshopokkal tagolt tervezési folyamat kezdődött Neu Olvenstedt-ben. A tervezők bevonták a tulajdonos lakástársaságokat, az üzemeltetőket, a lakosokat (bérlőket), a civileket, a helyi intézmények vezetőit. 2008-2012-es időszakra az önkormányzat, a lakástársaságok és a közüzemi szolgáltatók a stabil fejlesztési környezetet megalapozó együttműködési keretszerződést kötöttek (District Agreement Plan between the Cooperatives). A terv teljesen újrastrukturálja a területet, kisebb, a tulajdoni viszonyokkal is összefüggő, a meglévő adottságokra alapuló városszerkezeti egységekre osztja a volt lakótelepet. A megújítás része lett a bontás, 2013-ban már csak az eredeti épületek fele áll (6 856 lakás), jó néhány épületet hat szintesről három-négy szintesre alakítottak át, a többit - a mai igényeknek műszakilag maximálisan megfelelően - igényesen felújították.

A lakótelep megújításában nagy szerepe van a magántulajdonban lévő lakástársaságoknak. Lehetőségeik, fejlesztési elveik és céljaik sokat változtak az elmúlt két évtizedben. Többek között, egy a lakótelepet ellátó közüzemi szolgáltató cég - a Post und Energie - 3700 panellakás tulajdonosa lett. Eleinte mindent megtettek, hogy értékesítsék házaikat, de nem sikerült, mivel az akkoriban kezdődő elvándorlás elsősorban a volt keletnémet lakótelepeket sújtotta. Ezt követően megpróbálták minél többet bontani (2012-ig 539 lakásukat bontották el), hogy ne terhelje a céget a fenntartás költsége, üres építési telekként vagy új fejlesztési területként eladható legyen a terület. Végül, az időközben megváltozott társadalmi és gazdasági közegben, politikát váltva komplex felújításokba is kezdtek, és céljuk a minőségi, korszerű lakás és lakókörnyezet kialakítása a volt paneles lakótelepen. Egyik épület felújításuk 2011-ben német építészeti díjat is nyert, ahol az energetikai átalakítás mellett lényeges volt az életminőség, az egyre idősödő lakók lakhatási körülmények javítása. A hatemeletes lakóházat három szintesre visszabontották, megtartották a hat méteres szerkezeti traktust, de a válaszfalakat már száraz technológiával, gipszkartonból építették. A kisebb lakásokat összevonva új, 80 m²-es átmenő lakásokat alakítottak ki, terasszal és homlokzatra helyezett, így természetes szellőzésű és megvilágítású nagyméretű fürdőszobával, külön háztartási tároló helyiséggel. Az épület szélein - nagy családok részére - még nagyobb lakásokat hoztak létre, és a telken 32 zárt, illetve védett parkolót építettek. A felújításnál nagyon fontos volt akadálymentesítés, a földszinti helyiségekbe kiszolgáló funkciók, kisboltok telepítése, a közös terek, lépcsőházak minősége, a külső megjelenés átformálása. Ebben az épületben egy m² felújítása 1 293 euro-ba került (!), ebből 1 059 euro/m² a magánbefektető költsége, a 134 euro/m² különbség pedig állami támogatás volt. A lakások bérleti díja 2013-ban 5-6 euro/m².

A Neu Olvenstedt lakótelep sorsa azonban már nem elsősorban a fizikai, sokkal inkább a társadalmi kérdések kezelésén múlik. A lakótelepen komoly közösségfejlesztő munka zajlik, több állami és civil szervezet is tevékenykedik a területen. A "Bürgerinitiative Olvenstedt e.V." például egy nagyon jól felszerelt gyermek és családsegítő központ, emellett van ingyenes étkeztetés, idősápolás, a köztereken szociális munkások dolgoznak, stb. Németországban is egyedülálló helyi média, az OLVEN TV havi 30 perces műsorral jelentkezik; alapítója, mindenese egy lakótelepi lakos, akinek célja a lakótelep imázsának javítása, a negyed identitásának erősítése. A helyben dolgozó *negyed-menedzser*

feladata köztéri rendezvények szervezése, kapcsolat- és hálózatépítés. Érdekes kezdeményezés, hogy az önkormányzat évi 2300 eurót a lakók rendelkezésére bocsájt, hogy demokratikusan, közösen döntsék el, milyen közcélra fordítják. Ez a viszonylag kis összeg, a beleszólási lehetőség aktivizálja az embereket, segíti a közösségépítést. Felhasználásával az elmúlt évben buszmegálló épült és felújították a kerékpárút egy szakaszát. A gyerekeknek fantasztikus minőségű, az iskolán kívüli időtöltést segítő intézményeik vannak. Az egyik a „Spielwagen e.V.“, ahol különböző alkotási, játszási, sportolási lehetőségeket találnak. A másik egy volt malom mellett, a lakótelep központjában több mint 20 éve kialakított alternatív játszótér, ami egész évben szabadtéri főzéssel, barkácsolással, kisállatkerttel, műhelyekkel várja a gyerekeket. Ezek az intézmények egész Magdeburgban ismertek, vonzáskörzetük jóval túlnő a lakótelep határain. Mindemellett a lakótelep különlegessége, a már a '80-as években a területen megjelenő köztéri művészet, amire megpróbálják mai identitását is alapozni. Kerámiaburkolatok a házak terasz mellvédjein, a bejáratoknál, a párkányoknál, a köztereken, illetve szobrok ennek a viszonylag egységes stílusnak a jellegzetesen ndk-s retro elemei.

Ugyanakkor ott járva minden szépnek és mozdulatlanak tűnik, túl nagy a csend és a nyugalom, mintha már nem lennének lakótelepek. Ennek ellenére úgy tűnik, hogy Németországban a volt paneles lakótelepek kortárs köz- és magánfejlesztések célterületei, komplex szemlélettel, igényes szakmaisággal foglalkoznak velük. Bízunk benne, hogy felújítások, átalakítások, bontások által fenntartható pályára állítható a 20. század második felének épített öröksége.

A cikk az MTA Bolyai János Kutatási Ösztöndíj támogatásával készült.