

## Értékkörzés vagy funkcióváltás? A városrehabilitáció eltérő típusai Budapesten

### Preservation of values or change of function?

#### Different types of urban renewal in Budapest

Urban renewal means a complex development process, which means solutions of several urban problems.

Economic, environmental and social improvements may have a long term character. Image of the district or quarter can be totally repositioned, following physical regeneration of the environment and changes in the population patterns.

The study introduces and analyses various types of urban renewal in Budapest.

Városaink állandó változásban vannak, a városszövet – ahogy a kutatók ezt kihangsúlyozzák – formálódik, alakul. Szerencsére ez a változás pozitív irányú. Városrészek, kerületek újulnak meg. Igaz ez a fővárosra is. Városrehabilitáció zajlik több kerületben, mely folyamat a 80-as években indult, és tart mostanáig.

Jelen tanulmány szeretné bemutatni a rehabilitáció eltérő fajtáit, megmutatni azt, hogy milyen formában újulnak meg a kerületek, és ehhez a tervezők, befektetők, kerületvezetők milyen módszereket választanak. A szerző bemutatja a Ferencváros megújulásának folyamatát, valamint a Józsefváros példáján keresztül több tervet is, melyek közül van olyan is, ami nem valósult meg.

A cél, a módszerek szemléltetése. A szerzőnek nem célja ítélni, inkább csak az eltérő szemlélet módokat, lehetőségeket taglalja objektíven. Pedig sokszor vívódik benne a városvédő és a racionális közigazgató. Mélyinterjúk formájában megszólította a szerző az elemzett kerületek vezetőit, ill. a városrehabilitációért felelős személyeket és tervezőket.

### A városrehabilitáció fogalma

Városrehabilitáció fogalma alatt a belső városrészek megújítását, a leromlott állapotú városrészek lakóházainak és lakásainak, intézményeinek és infrastruktúrájának felújítását értjük. A cél, megtartani a városrész szerkezetét, a beépítés módját, az értékes épületállományt. (EGEDY T.-KOVÁCS Z. 2003)

A hatályos Országos Településrendezési és Építési Követelmények fogalomértelmezése szerint a rehabilitáció elavult, de értéket képviselő településrész, tömb olyan felújítása, melynek során az úthálózat és az épületállomány erre érdemes elemeinek megtartásával, korszerűsítésével, az alkalmatlan épületek, épületrészek elbontásával, esetleg azok új épületekkel történő pótlásával történik az érintett terület értékének a kornak megfelelő színvonalra emelése. (Városrehabilitáció 2007-2013-ban Kézikönyv a városok számára)

<sup>1</sup> BGF Kereskedelmi, Vendéglátóipari és Idegenforgalmi Kar Turizmus Intézeti Tanszék, adjunktus, PhD hallgató, Széchenyi István Egyetem Gazdaságtudományi és Regionális Doktori Iskola

A városrehabilitáció kezdetei Európában az 1950-es évekre tehetők, míg hazánkban az 1980-as évekre. Budapesten a városrehabilitáció a IX. kerület Középső-Ferencváros részén indult el. Szociológusok megemlítik, hogy a tömbrehabilitáció első megvalósulása az erzsébetvárosi un. '15-ös tömb' volt. De ez éppen úgy, mint a korábbi józsefvárosi rekonstrukció is kudarccá vált (LÁSZLÓ M. – TOMAY K. 2002). Ezeken a helyeken ugyanis un. „szocialista városrehabilitáció” zajlott. Magasabb társadalmi státuszú lakók költöztek be, de a szocialista lakáelosztási gyakorlat érvényesült, a hatóságok ugyanis ügyeltek rá, hogy a felújított tömbökbe csak olyan társadalmi rétegek kerülhessenek be, akik megbecsülik a felújított lakásokat.

Ezt követően a főváros több kerületében, mint a Középső Józsefváros (VIII. kerület), Kőbánya-Városközpont (X. kerület), Újpest-Városközpont (IV. kerület) is beindul a rehabilitációs folyamat. Jelenleg az említett kerületeken kívül a XIII. kerület egyes területein is folyik néhány éve rehabilitáció.

## A rehabilitáció típusai

A városfelújítás típusait a kutatók különböző szempontok szerint különböző módon osztályozzák. A legáltalánosabb felosztása a városfelújításnak a beavatkozás mértéke szerinti, ilyenkor beszélhetünk renoválásról, ill. rehabilitációról. Továbbá tipizálhatjuk a lebontott lakások aránya, ill. a felújítási tevékenység iránya alapján is. (EGEDY T.-KOVÁCS Z. 2003)

A fejlesztési irányok szerint a Városrehabilitáció 2007-2013-ban című Kézikönyv a városok számára három fejlesztési típust különböztet meg: a funkcióbővítő, a szociális típusú valamint az un. pontszerű fejlesztéseket, melyek a helyi településfejlesztési akciók keretei között valósulnak meg.

Az alábbiakban nézzük meg közelebbről, hogy mit is jelent a téma szempontjából fontos első kettő fogalom.

### Funkcióbővítő fejlesztések

A városok, ill. városrészek központi területeinek funkcióbővítése, vagy funkcióerősítése történik meg, mely hozzájárul ahhoz, hogy a város kedvezőbb környezetet tudjon biztosítani mind a lakosság, mind a betelepülő vállalkozások számára. A rehabilitációs tevékenység eredményeként a város városhierarchiában betöltött szerepének megfelelő városi funkcióit teljesebben és hatékonyabban tudja ellátni.

Cél a városi vonzerő növelése a városi és városrész központi területek fenntartható funkcióbővítő fejlesztésével. A város életében meghatározó városszervező funkcióval rendelkező történelmi városrészek, és az épített örökség részét képező városrészek érték-megőrző revitalizációja.<sup>2</sup> Funkcióbővítő ill. megtartó rehabilitációról is beszélnek, amely során, mint a IX. és a VIII. kerület egyes részein a felújítások során a házak megtartották a lakófunkciójukat. A kerületszám megújult részeinek funkciói bővülnek is, az új üzletek, irodák, intézmények területre költözésével. (Városrehabilitáció 2007-2013-ban Kézikönyv a városok számára)

<sup>2</sup> Revitalizálás (Országos Településrendezési és Építési Követelmények fogalomértelmezése szerint): A különösen értékes, elsősorban sok műemléki adottsággal rendelkező, elavult, élettelen városrész „újraélesztése”, a történeti érték megtartásával, minimális kiegészítő, nagyrészt helyreállító beavatkozással.

### **Szociális típusú rehabilitáció**

A város társadalmilag és ezáltal általában fizikailag is leromlott, területileg szegregált vagy szegregációval fenyegetett részeinek megújítására irányuló integrált rehabilitációs beavatkozás, mely komplex eszközrendszer alkalmazásával a helyben élő lakosság életkörülményeinek és életesélyeinek javítását tűzi ki célul.

A rehabilitáció célja a leromlott vagy leszakadó városrészek bekapcsolása a város fejlődésébe a fizikai környezet megújítása és a szociális problémák kezelése révén, a szegregált településrészekben élőknek a társadalomba történő visszaintegrálása érdekében, a kijelölt akcióterület leromlását okozó tényezők megváltoztatása, folyamatok megállítása és megfordítása, leromlással fenyegetett városi lakótelepek (pl. panel lakótelepek) integrált akcióterületen alapuló rehabilitációja. (Városrehabilitáció 2007-2013-ban Kézikönyv a városok számára). Szép példája ennek a megújítási típusnak a későbbiekben bemutatásra kerülő Magdolna Negyed.

### **Középső-Ferencváros rehabilitációja**

A kerületek városrehabilitációjának bemutatása során a IX. kerülettel kell kezdeni a sort. Az itt lezajlott és még mindig zajló rehabilitációt nagy „zászlóshajó” projektként emlegetik a szakértők. Példaként említik más kerületek és városok számára.

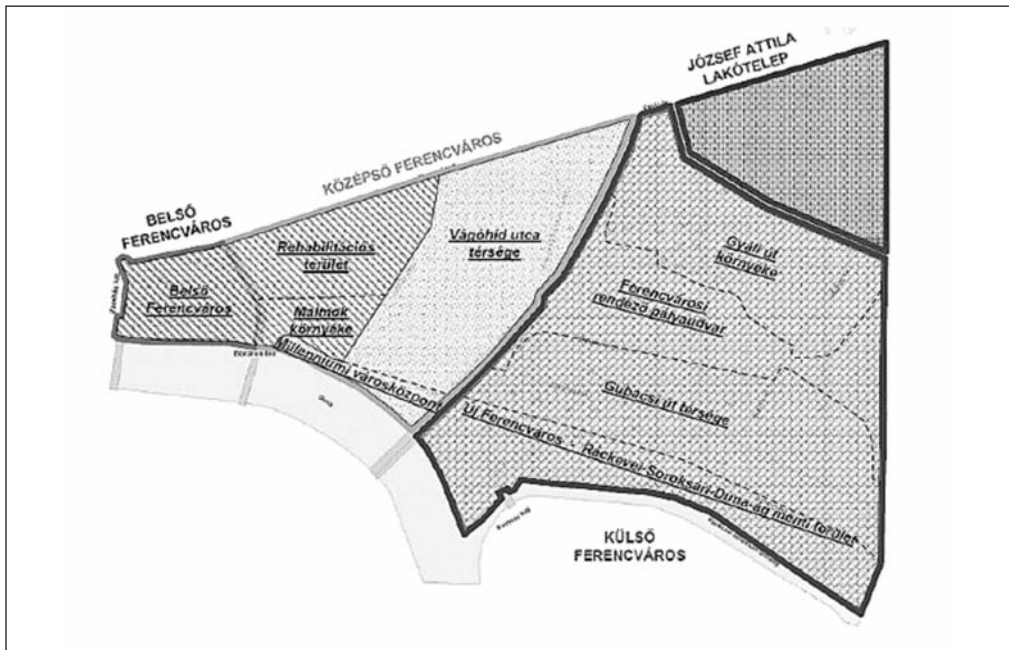
A Középső-Ferencváros a Nagykörút és a Haller út közötti terület (1.kép). A Haller út, mely sokáig a város határa volt, egyben árvízvédelmi vonala, ma is a városias, zárt sorú beépítés határvonala. A Középső-Ferencváros Mester utca és Üllői út közötti részen a nyolcvanas évek végén elkezdődött városrehabilitáció nyomán jelenleg is magánépítetési tevékenység folyik. A százéves szegényes bérkaszányák és a még régebbi, falusias házak helyén egyedi tervezésű társasházak épülnek, a budapesti átlagnál lényegesebb magasabb számban.

Amíg a Belső-Ferencváros korábban is nagyvárosias beépítésű, addig a Ferenc körúton kívüli városrész ettől eltérő volt. A nagyvárosias beépítés többnyire a főutak mentén alakult ki, a mellékutcákban megmaradt a majdnem falusias jellegű földszintes épületállomány. A főváros II. Világháború utáni extenzív fejlődésének időszakában a város külső részein óriási lakótelepek épültek, ugyanakkor a belső városrészek elhanyagoltá váltak. Ez a folyamat zajlott le az elemzett Középső-Ferencvárosban is. Ezen időszakban a lakóházak karbantartására kevesebbet fordítottak, mint amennyi műszaki állapotuk alapján szükséges lett volna. A lakásállomány romlása, az eleve kedvezőtlen lakásstruktúra, a komfort nélküli lakások magas aránya miatt a korábban jellemző polgári lakóterületeken kedvezőtlen folyamatok, egyértelmű slum képződési tendenciák indultak.

Felgyorsult a hátrányos helyzetű rétegek beáramlása a leromló, belső pesti bérházak területére állami bérlakásaiba. Ez volt a jellemző a kerületben is, de megfigyelhető volt a jelenség a József-ill. Erzsébetvárosban is. Ezek a lakóövek elértéktelenedtek.

Budapest belső városrészeinek felújítására rengeteg terv készült az 1970-es évektől kezdve, de ezek többsége teljes épület kiürítést és bontást feltételezett, ami persze hatalmas beruházási költséggel jártak volna, így a munkálatok nem kezdődtek meg. (FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT 2002)

### 1. sz. kép: A Ferencváros térképe



Forrás: INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA, I. kötet IX. kerületi önkormányzat, 2009, 90.o.

A Fővárosi Tanács az OTP részvételével és finanszírozó támogatásával 1986-ban elkezdte több kerülethez hasonlóan a Ferencváros Nagykörúton kívüli területén a rehabilitációt. A meglévő, megőrzésre érdemes értékek megtarthatósága szempontjából szinte az utolsó pillanatban kezdődtek meg a munkák. Ez a folyamat 1986-1990-ig tartott. A tervezett tizenkettő háztömbből csupán háromnak fejeződött be ezen időszak alatt a rehabilitációja. Majd ezt követően egy rövid megtorpanás következett. A politikai átalakulás a lakás-gazdálkodásban is új helyzetet teremtett. Az újonnan megalakult önkormányzatokra hárult az egyre kritikusabb állapotba került állami lakásállományból adódó gazdasági, társadalmi problémák megoldása. 1990-ben megszületett a kerület szabályozási terve. Ugyanakkor megalkották a kerületben az ún. tilalmi listát, mely megakadályozta a leromlott állapotú lakóházak privatizációját, korlátozták a vételi jogot. (SEM IX. RT. 2004)

A Ferencváros Képviselőtestülete felmérte, hogy a városrész szociális, egészségügyi, oktatási színvonalának javítására, valamint a széles körű társadalmi problémák kezelésére csak a lakókörnyezet átalakításával van esély. Megállapították, hogy a fejlődés egyedüli

lehetősége a városrész rehabilitációja. Ezt példa értékűként úgy képzeltek el, hogy nem a máshol bevált ún. „gyalulások”, azaz teljes bontást választják, jöllehet ez a legolcsóbb megoldás, hanem maximálisan ragaszkodnak a még megmenthető építészeti értékek megtartásához. Célul tűzték ki az értékőrző városrehabilitációt. Ehhez kapcsolódóan a fővárosi kerületek közül elsőként megalkották a kerületi értékvédelmi rendeletet, mivel az állami és fővárosi védelem nem terjedt ki a kerület számára fontos XIX. században épült épületekre. A polgármester ezt úgy fogalmazta meg, hogy „nekünk nincsenek 500 éves épületeink, van viszont 100 év körüli, vigyázni kell rá, és úgy felújítani, hogy illeszkedjen az újhoz, ill. funkcióiban megfeleljen a kor követelményeinek”. (GEGESY F. 2006)

Jó példa erre a Tompa utca 11. számú ház, amely szépen megőrizte korhú jellegét, de belül teljesen átalakították, és szépen illeszkedik a mellette álló, ill. a kertjében hozzákapcsolódó új házakhoz. Hasonló szép példát látunk a Mester utca 14. számú háznál is, ahol a háznak csupán a homlokzatát (!) tartották meg, értéke, szépsége miatt, és ehhez stílusban illeszkedik a mögötte megépített új lakóház.

A kerület tehát alárendelte a lakásprivatizációs folyamatokat a lakókörnyezet átalakításának, önkormányzati tulajdonban tartotta az átépítendő területeket. 1993-ban a városrész rehabilitációjához városfejlesztési akciót szerveztek, tudatosan felvállalva az óriási feladatot, más feladataik rovására is erőforrásaikat erre a területre koncentrálván.

A városfejlesztési akció szervezésére a franciaországi SEM-ek (Société d'Economie Mixte) (IZSÁK, 2003) mintájára 1992-ben önkormányzati többségi tulajdonú részvénytársaság alakult. Új időszámítás kezdődött tehát a kerület életében 1993-tól, a SEM IX névre hallgató Rt. valamint az OTP közösen vállalta a költségeket. A városmegújítási folyamat első korszaka 1990-1995-ig tartott.

A következő korszak 1995-2000 között zajlott. Ekkor bebizonyosodott, hogy a városmegújítási akció képes megállítani a városrész szlömösödési folyamatait, sőt azok megfordítása is lehetséges. A kitűzött célok reális volta is beigazolódott. Ezen időszak alatt díjakkal halmozták el a kerület vezetését a rehabilitáció sikere miatt.<sup>3</sup>

A városmegújítási folyamatok harmadik időszaka 2001-től napjainkig is tart. 2000-ben megindult a magántőke bevonása az építkezésekbe és a felújításokba. A befektetői beruházások (pl.: Magyar Telecom Zeneház, szállodák, éttermek) mellett fővárosi beruházások (Trafó Kortárs Művészetek Háza) ill. állami beruházások is (Holocaust Dokumentációs Központ és Emlékhely, Páva utcai Zsinagóga) is megjelentek a kerületrészen.

Újabb súlyponti területeket jelöltek ki a jövőre nézve. Egyik ilyen terület, mely kiemelkedő kulturális jelentőségű, a Gát u. 3. sz. alatti ingatlan, mely József Attila szülőháza. A szülőház és környékének fejlesztése az önkormányzat szerint egyben e kulturális örökség megőrzését is fémjelzi. Ez a terület a kerület egyik legkritikusabb pontja. Az itt zajló rehabilitáció szociális típusú rehabilitáció. A városmegújítási akció negyedik súlyponti területén folytatandó projekt elnevezése ezért József Attila Terv lett. A 2007 - 2013. közötti időszakra ütemezik e terület lakóházainak és utcáinak felújításokat. (INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA, 2009)

<sup>3</sup> Az Év lakóháza díj 1995, Hild érem 1996, Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat I. díja 1997, PRIX D'EXCELLENCE – FIABCI, Ingatlanfejlesztők Világsszövetségének első díja - az ingatlan szakma OSCAR díja 1998. (INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA, 2009)

A városfejlesztési akció összehangolt fő tevékenységei:

- Az önkormányzati tulajdonú lakóházak teljes felújítása önkormányzati lebonyolításban. Nagy gondot fordítanak persze a lakók végleges vagy átmeneti elhelyezésére.
- Az infrastruktúra fejlesztése, közterületek, zöldterületek, parkok kialakítása. A törvényben minimum 10%-os zöldterületet írnak elő kerületi szinten, a Ferencváros viszont ennél többet tervez kialakítani.
- Lakossági épület felújítások önkormányzati vissza nem térítendő támogatással.

Az elavult, nem felújítható épületek bontásával nyert építési telkek vállalkozók részére történő értékesítése a SEM IX-en keresztül valósul meg, a területen a befektetők lakó, kereskedelmi, kulturális, stb. létesítményeket valósítanak meg. (*INTEGRÁLT VÁROSFELJESZTÉSI STRATÉGIA 2009*)

Mindehhez egy rugalmas szabályozási keretet ad a városrendezési terv. A hagyományos utca-tér szerkezet megtartása mellett, a létrejövő zártosú keretes beépítéssel, a tömbön belül egységesen kialakított lakókertek jönnek létre. Ezek a zöldterületek a lakókörnyezet minőségét lényegesen javítják, a terület egyik vonzerejét képezik. Minden tömb karakterében, arculatában eltérő az alapelvek azonossága ellenére.

A tradicionális városi utcák jellegzetességeinek megőrzéséhez hozzájárulnak a földszinteken kötelezően elhelyezkedő közösségi funkciók, üzletek, éttermek. A közterület minőségi átalakításával forgalomcsillapított, berendezett utcák, terek jönnek létre.

A terület felértékelődését jelzi a szállodák és irodaházak számának növekedése is. Nem szabad azonban elfeledkezni arról sem, hogy jóllehet a városrész fizikailag megújult, de a társadalmi problémái, mint mélyszegénység, szegregáltság ill. a dzsentifikáció pozitív és negatív hatásai megfigyelhetők továbbra is a kerületnek ezen a részén. Terjedelmi korlátok miatt erre jelen tanulmányban nem tudok kitérni.

## **A Józsefvárosban zajló városrehabilitációs tevékenység**

A kerületben három rehabilitációs program fut jelenleg is, ezek a Corvin Sétány Program, a Magdolna Negyed program és az Európa Belvárosa elnevezésű projekt. Tanulmányom témájaként az előző kettő program bemutatására és értékelésére vállalkozom.

Ha a Józsefváros rehabilitációjáról beszélünk, akkor mindenkinek elsősorban a Corvin Negyed megújítása jut először eszébe. Tekintsük át a következőkben, hogy hogyan indult, milyen tervek után valósult meg a most látható városrendezés a Práter utca - Szigony utca - Tömő utca - Balassa utca - Apáthy utca - Szigony utca - Üllői út - Kisfaludy utca által határolt területen.

Az első szabályozási terv Zöld-Sétány projekt néven készült.



### Zöld-Sétány projekt

A területet 1964 óta „rekonstrukciós területként” kezelte a Fővárosi Tanács. A terepet a teljes szanálásra készítették elő fokozatos bontogatással. A Práter utcában néhány panelépület megépítésével elindult egy kezdeti „rehabilitáció”, ami azonban megtorpant a 80-as évek elején.

Az önkormányzat a 80-as évek közepén kísérleti tervezéssel bízta meg a VÁTI-t, melynek a műemléki területek rehabilitációs tervezésében már sok évre visszanyúló tapasztalata volt.

Ez a terület eklektikus, szecessziós és 20-as évekbeli kicsit klasszicista beépítésű terület volt. (KOROMPAY, 2011.)

Perczel Anna készítette el a terveket többek között (Kónya, Kerényi, Török, Magyar tervezőkkel közösen) a VÁTI megbízásából. Szabályozási tervként indult a Zöld Sétány projekt, a rehabilitáció előkészítő fázisaként. Rehabilitációként értelmezték. A Főváros is rehabilitációban gondolkodott. A megvalósult Corvin Sétány Projektnek ez nem az alapja. Ezt többször is kihangsúlyozták a tervezők egy konferencián, ill. számtalan megjelent tanulmányban, cikkben. (PERCZEL, 2011.)

Az egész területre kidolgoztak egy koncepciót, amihez szociológiai és társadalomtudományi kutatást is végeztek (Berei Katalin, Ladányi János vezetésével). Lakossági fórumot is tartottak (ezek még a tanácsi idők), hogy közelebb hozzák az emberekhez a projektet.

A koncepció lényege a megismerés, - mit jelent a társadalomnak, valamint építészetiileg ez a változás. A Zöld Sétány Projekt tervének lényege az értékörző megújulás, az emberek/lakosok itt tartása, és nem erőszakos lakosságcsere.

A terv lényege a beépítést lazító, a túl hosszú tömbökön átvezetett gyalogos sétány volt. Ez lett volna a Zöldfolyosó, innen kapta eredeti nevét a projekt, az értékes házakat megtartva, kerülgetve kanyargott volna, kisebb-nagyobb teresedésekkel, parkokkal, kertekkel, játszóterekkel és néhány új házzal. Valódi rehabilitációként képzelték el a tervezők a megvalósítást a városszövet megtartásával.

Az elképzelés lényege a következő volt:

- Az 1. ütem egy rendezési terv része (1987-91) volt, az értékes épületek megtartása (az egy emeletesek is! MÁRA EZ A VÁROSRÉSZ TELJESEN MEGSZÚNT!
- A Corvin mozitól a Fűvész kertig tartott volna, a Szigony utcán vezetett volna a Zöld Sétány
- funkcióváltás, ill. megtartás pl: egy emeletes és földszintes házakat is megtartani.
- minden épületet külön terveztek, példát mutatva, hogy régi bérházból is lehet jó lakóház. A régi bérház előnye: jó szerkezeti arányrendszer, sokféle variációt tesz lehetővé. Párizsi példák után, ahol szintén megvalósult az az elv, hogy földszintes helyére földszintest építeni.
- Sok üres telek volt korábban, ezek átalakítása parkokká
- Török Péter kertépítészeti tervei valósultak volna meg, a szomszédos házak kapcsolódtak volna egymáshoz belső terekkel/kertekkel. Az üres telkekhez átjárók épültek volna.
- A tűzfalakat megnyitották volna, pl. Üllői-Práter utca.
- A saroktelkeket beépítették volna.

- a cél nem bontás volt, hanem megújulás, egy új koncepció szerint. Volt benne ugyan bontás, de kismértékű. ZÖLD jelleget mindenképpen megtartva
- Lépésről-lépésre haladás volt a fő elv, házanként, tömbönként – így bármikor folytatható lett volna. (Perczel, 2010)

Perczel Anna 2002-ben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal közösen felmérte a Középső-Józsefváros és az Erzsébetvárost, és leírták, hogy vannak megmentésre való, értékes épületek, valamint megállapították, hogy ezen a területen műhelyek voltak, erős iparos réteggel. Többek között a Leonardo és a Bókay (régén Gólya utca, itt működött a Gólya vendéglő) utcában 1880-1890-ből való historizáló házak állnak (a házak „mögött” történettel!) A Leonardo u. 38.-ban például egy átjárós terv készült volna. Hátralé van, tejfeldolgozó üzem (1938). Zsidó tulajdonosa eladta, de ma is magántulajdonban van, ezért nem került bontásra. Közösségi funkciót szántak ennek az épületnek.

Több ház is hasonló történettel bírt, melyek magántulajdonban voltak, jó állapotúak, kertjeik „oázisok”. De mivel az utca többi háza lepusztult, rossz állapotú volt, ezért állami tulajdonba került, és lebontották. A Táncsics ház (Tömő u.) sorsa is érdekes, műemléknek nyilvánították. Múzeumot szántak bele az eredeti tervek szerint. Ma a Grund (A Pál utcai fiúk c. műből ismert Grund felépített mása) mellett imitált funkcióval bíró épület lett.

kerületnél a fejlesztők bevonásához nélkülözhetetlen felújítási akcióhoz nem volt pénz, a Fővárosi Tanácscsal való együttműködésig nem jutott el a projekt, mint a már korábban bemutatott Ferencváros esetében. A régit az újjal ötvözni csak önkormányzati szándékkal és ráfordítással lehet, ismét a ferencvárosi modellt példaként állítva egy városfejlesztési társaság megbízásával.

A rendszerváltás után, az átmenet korában a kerület és a Főváros is az értékőrző átalakításban gondolkozott. Együttműködést terveztek államközi szerződéssel a franciákkal (a fővárosnak ekkoriban francia tanácsadói voltak.)

Amint már említettem cél a városszövet megtartása volt!!! Aczél Gábor vezetésével készült a másik terv. Ő többet bontott volna, de szintén lépésről lépésre, házról házra haladt. A főváros összevetette a két anyagot, a francia kapcsolat addigra megszűnt. Aczél terve nyert, és megalakult a Rév8 Zrt. Egy milliárd forintot kaptak a fővárostól, ezt teljes egészében bontásra fordították.

### **Corvin Sétány Projekt**

A Józsefvárosi Önkormányzat 1997-ben határozta el, hogy a VIII. kerület számos súlyos problémával terhelt, halmozottan hátrányos helyzetben lévő területe közül a Nagykörút és a Szigony u. közötti terület fejlesztésére próbáljon befektetői tőkét megnyerni. Amint korábban már utaltam rá, ekkorra nyilvánvalóvá vált, hogy az önkormányzat önerőből ilyen méretű városfejlesztési beavatkozást nem képes véghezvinni, a kerületrészt helyzete pedig kritikussá vált (lakásminőség, környezeti minőség, bűnözés, prostitúció, stb.).



A Rév8, a Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztés Zrt. 1997 óta az önkormányzat megbízásából tevékenykedő döntés-előkészítő, végrehajtó-irányító és közvetítő szakmai projektszervezetként született, azaz körbefogja a teljes projektet a tervezéstől a megvalósításig.

A befektetőt egy többfordulós pályázatás eredményeként 2002-2003-ban választották ki. Jelenleg a Futureál Csoport a projekt befektetői háttere. A befektető és Rév8 Rt. közös erővel minél szélesebb szakmai háttér kialakítására és minél szélesebb körű (el)ismertségre törekszik. ([www.rev8.hu](http://www.rev8.hu))

A Corvin Sétány Program névre keresztelték a projektet, melynek kezdete 2003. október, és várható befejezése 2013. február.

### **A Projekt alapgondolatai**

„A Projekt kialakítása előtt a városalkotási folyamatot újra értelmeztük, a rehabilitációt ennek részének tekintettük. A folyamat bázisa a közösség által meghatározott alapértékek rendszere. A hagyományos bonyolult és túl részletezett lineáris additív tervezési folyamatot, lépéseinek statikus, lezárt jellege miatt a városrész kialakításakor ezért nem láttuk használhatónak. A fejlesztés-fejlődés lépéseinek meghatározására ezért egy olyan folyamatot alakítottunk ki, melynek egyes elemei nyitottak és befogadni képesek az időbeli változásokat annak szabályaival és kapcsolataival...”

Alföldi György építész idézem, aki a RÉV8 Zrt. igazgatóját.

„Egy átalakuló, folyton változásban lévő nagyváros belső kerületében a 21. sz. kezdetén, vajon mesterségesen megteremthető-e a genius loci? Mai eszközeinkkel újraírhatók-e a felhagyott városi struktúrák, valamint egyáltalán milyen lehetőségek rejlenek és milyen korlátokba ütközhetünk a városfejlesztés során? Van-e olyan korszellem, mely össze tud kapcsolódni, együtt tud növekedni a városrészszel?” ([www.rev8.hu](http://www.rev8.hu)).

A projekt kitalálói úgy gondolták egy organikus genius loci megteremtéséhez megfelelő alapot szolgáltatnak a helyben megtalálható fontos intézmények: Corvin Filmpalota, Semmelweis Egyetem, Pázmány Péter Katolikus Egyetem, és egyéb Iskolák. Egy új „városi terméket” szándékoznak létrehozni s fejlődést hosszú távon biztosítani képes természetes elemek kialakításával (új sétány, parkok és zöldterületek, szélesebb utcák, új épület-állomány, racionálisabb közlekedés). (ALFÖLDY, 2011.)

A projektben kiemelt hangsúlyt kapott:

- egy egységes, kompakt területi egység létrehozása
- fiatal urbánus, városi kultúra iránt érzékeny rétegek számára vonzó negyed kialakítása
- egységes építészeti megoldások és a multifunkcionalitás révén a kerületrész illeszkedése a modern, tág értelemben vett budapesti City-hez,
- az új identitást hordozó városkép kapcsolódása a fővárosi és helyi tradíciókhoz; széles utcáival, az újonnan kialakított sétánnyal, zöldterületeivel a város intenzíven hasznosított, új találkozási pontjává váljon.

A Corvin Sétány elnevezés nem véletlen, a Sétány elhelyezése a Projekt egyetlen alapvetően strukturális beavatkozása volt. (Perczel Annáék tervében is a sétány köré épült a projekt) Funkcióját tekintve a Corvin Sétány menti terület némileg eltér az adott zónától, hiszen a lakásdominanciájú funkció mellett - a multifunkcionalitást erősítve - kiskereskedelmi egységek, szolgáltató és vendéglátó elemek, valamint irodák kaptak ill. kapnak majd helyet. A Sétány feladata, hogy ellássa egy új kulturális városközpont és közösségi tér funkcióját, továbbá zöldterületeivel megvalósuljon egy komplex, minőségi, urbánus lakókörnyezet. (ld. 3. sz. kép)

Néhány adat a projektről:

- összterülete 208 341 m<sup>2</sup>, melyből 90 458 m<sup>2</sup> a befektetési terület, ezen 315 000 m<sup>2</sup> bruttó épület-szinterület hozható létre.
- 255 000 m<sup>2</sup> lakó, és min. 60 000 m<sup>2</sup> kereskedelmi-intézményi új építményfelület keletkezik
- a tömbök összterülete 145 792 m<sup>2</sup>.
- teljes lakásszám az induláskor 2 500 db volt. 1 414 a bontásra kerülő lakások száma, 960 pedig a megőrzésre kerülő lakásoké.
- közel 20 000 m<sup>2</sup>-nyi terület tartozik a közterületnek átadott területek közé, mely így összesen meghaladja majd a 62 500 m<sup>2</sup>-t.
- Kb. 50 épület kerül teljes megújításra a projekt területén belül. ([www.rev8.hu/corvinsetanyprogram/corvinsetany](http://www.rev8.hu/corvinsetanyprogram/corvinsetany), ld. ui. a projekt látványterve)

### **A Projekt várható eredményei**

A projekt vezetői az elért és várható eredmények taglalásakor kitértek arra, hogy szerintük a területen csak integrált városrehabilitációval lehet látható eredményeket elérni. Amikor városvédők számon kérik rajtuk, hogy ez nem igazi rehabilitáció, a válaszuk az, hogy a rehabilitáció nem építészeti műfaj, ill. kérdés. (ALFÖLDY, 2011). Számukra a társadalmi és a gazdasági érték volt a legfontosabb, a környezeti érték mellett. Piacképesse akarták tenni a területet, növelni annak értékét és jövedelemtermelő képességét. A környezetet „helyé” kell tenni.

Az elérendő célokat a következőkben foglalta össze a projekt igazgatója:

- Megújuló városi környezet: A komplex városrehabilitáció által megújul a teljes közmű, és közterületi rendszer.
- Az új közterületi elemek, a közttereket határoló térfalak és tömegek egységes építészeti megjelenése, valamint az újonnan kialakított zöldfelület-, és közlekedérendszer biztosítja a magas színvonalú, élhető, emberközpontú városrész és városkép (arculat) kialakítását.
- A városi tér új arculata magában hordozza az új helyi identitás kialakulásának lehetőségét.

a főváros kiegészül egy új találkozási ponttal, a tágabban értelmezett City új elemmel bővül.

- A projekt városszerkezeten belüli pozíciójából adódóan alkalmas arra, hogy további fejlesztéseket generáljon.
- A leromlott állagú lakásállomány helyét a kor színvonalának megfelelő, modern lakásállomány veszi át, mely nem jár együtt az eredeti lakásszám csökkenésével.
- A projekt keretében mintegy 2.500 – 3.000 új lakás épül.

A területen jelenlévő Egyetemek bevonásával, további oktatási-kutatási intézeteknek helyet adva a projekt keleti végén a K+F funkciót kívánjuk erősíteni. (ALFÖLDY, 2011.)

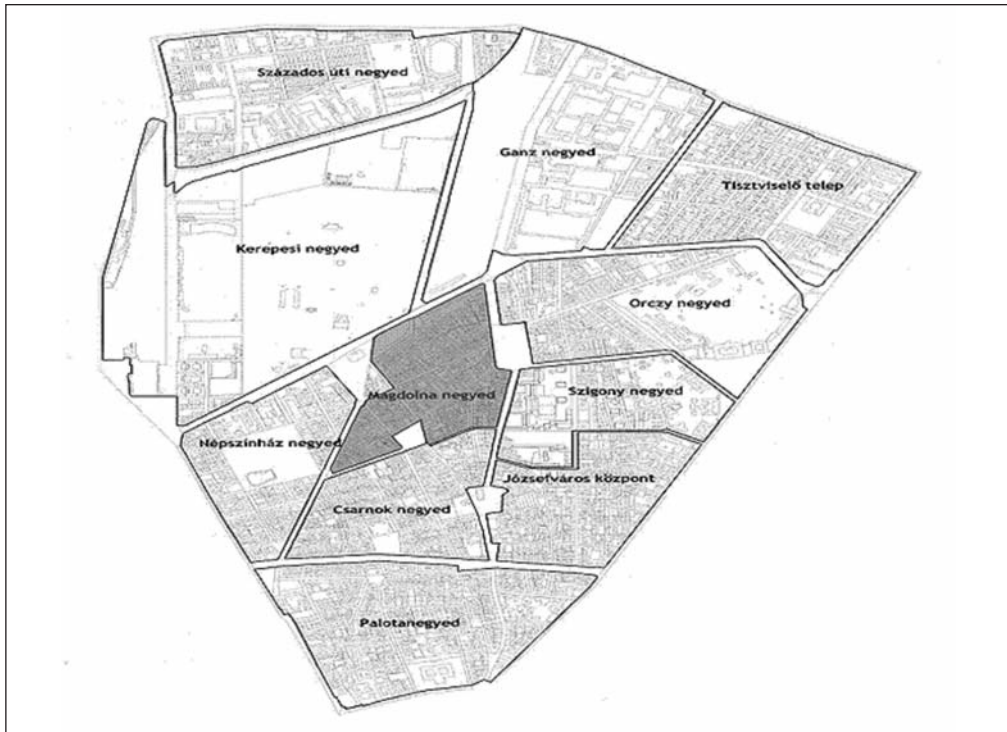
A szerzőnek nem célja állást foglalni sem a Zöld-Sétány program sem a megvalósult projekt mellett. Objektív tények mentén szemlélve a folyamatokat, megállapítható, hogy az eredeti tervek megvalósulása komoly pénzügyi problémák miatt nem valósulhatott meg.

A korabeli tervezők a jelen állapotokról értekezve pozitívként kiemelik, hogy egyenként jó színvonalúak a házak. Értékelésük többi része viszont kiemeli, hogy nem valósult meg a rehabilitáció, szerintük városrombolás történt. A tervezők a város szövetét nem őrizték meg. A néhol 8-10 szintes új házak magassági méretei meghaladják a régieket, csatlakozásuk a régi épületekhez nehéz. Szerintük a városrész elveszítette korabeli arculatát, egy zárvány jött létre, mely befelé, önmagának él. (KOROMPAY, 2011.)

## Magdolna Negyed projekt

A "Magdolna negyed" (Népszínház utca - Teleki tér - Fiumei út - Baross utca - Koszorú utca - Mátyás tér - Nagyfuvaros utca) a Józsefváros, és talán Budapest egyik legnagyobb összefüggő kiterjedésű krízisterülete, ahol - a leromlott fizikai környezet, társadalmi-gazdasági elmaradottság, hátrányos helyzetű családok magas koncentrációja kimutatható. A területen lévő lakások közel 60%-a komfort nélküli, vagy félkomfortos volt, ill. a legtöbbször szükséglakásokról beszélünk. Az átlag alapterület 25 m<sup>2</sup>. A WC legtöbbször közös és a folyosón volt. A lakások vizesedtek, sokszor komoly statikai problémával bírtak.

4. sz. kép: Józsefváros térképe



Forrás: [www.rev8.hu](http://www.rev8.hu)

A területen magas a hátrányos helyzetű családok koncentrációja és a roma népesség aránya is. A társadalmi problémákat jelzi, hogy a kerületben itt a legmagasabb a munkanélküliség, és az iskolázottságot tekintve is itt a legnagyobb a lemaradás. A városrész gazdasági potenciálját, foglalkoztatási helyzetét tekintve az egyik legrosszabb terület Józsefvárosban. ([www.rev8.hu](http://www.rev8.hu))

2004-ben határozta el a Józsefvárosi Önkormányzat a Fővárossal közösen, hogy ezen a krízisterületen szociális típusú városrehabilitációt indítanak el. Az már a közös gondolkodás kezdetén világos volt, hogy ezen a területen nem elegendő csupán a műszaki felújítás, hanem egy integrált, komplexebb problémamegoldással érhető csak el siker. Ehhez a szociális városrehabilitáció külföldön már jól bevált eszközrendszere bizonyult a legmegfelelőbbnek. A program 2005 szeptemberében indult, és várható befejezését a program kidolgozásakor 2020 decemberére tették.

A negyed szociális városrehabilitációjának átfogó célja, megállítani az itt lakók egyre súlyosabb társadalmi leszakadását, az egyre fokozódó szegregációt, folyamatosan csökkenteni a családokban felhalmozódott és generációkon keresztül öröklődő hátrányokat, elősegíteni a szegénységi spirálból történő kitörést, a társadalomból való kirekesztettség megszüntetését.

A szociális rehabilitáció további alprogramokkal bővült:

- aktív lakossági részvétel elősegítése – „bevonás”
- oktatás - kultúra - civil szféra: Mátyás téri Közösségi Kávé létrehozása (Kesztyűgyár Közösségi Ház)
- gazdasági program: kisvállalkozások, kiskereskedelem élénkítése
- környezet megújítása: Erdélyi utca és Nagyfuváros utca közterület fejlesztése, Teleki tér megújítása, a piac rendezése, Zsibárus ház teljes műemléki rekonstrukciója

A programnak a Magdolna Negyed program nevet adták, és ezáltal a kerületrész, melynek korábban csak pejoratív jelzővel illetett neve volt, szintén új nevet kapott. A területen élők ezt az új nevet elfogadták, használják, az imázsépítés, ill. fejlesztés szép példája valósult meg ezáltal. (HORVÁTH, 2011.)

Két ütemben képzelték a projekt lebonyolítását a tervezők. Az első ütem 2005-2009 között 16 épület felújítását jelentette, ezek mindegyike önkormányzati tulajdonban volt. Ebből 7 társasház valamint közösségi helyiségek (pl: Kesztyűgyár Közösségi Ház), ill. a Mátyás tér megújítása történt. A második ütem 2008-ban indult, 2011 őszéig elkészült a tervezett felújítások egy része, a projekt folytatása egyelőre bizonytalan. Az első ütem négy éve alatt a Főváros egy milliárddal, az Európai Unió pedig kettő milliárddal támogatta a projektet.

Amint a tanulmány elején már vázoltam a szociális városrehabilitációs program célja: olyan negyed kialakítása, mely képes befogadni és hosszútávon biztonságos otthont nyújtani a különböző kultúrájú és társadalmi háttérrel rendelkező rétegeknek, generációknak. Az itt élők bevonásával egyedi arculatú, vonzó városrész kialakítását, az épületek lakhatóvá tételét, új közösségi-kulturális-szociális hely létrehozását tervezi a program.

A projekt fontos eleme volt a bevonás, a lakók bevonása a felújításba. Az épületek 80%-a lakva újult meg. (pl.: Dankó u. 7., itt az udvaron álló istállókból alakítottak ki lakásokat ráépítéssel). Ez természetesen csak az olyan házakra vonatkozott, ahol a homlokzatot újították, ill. a lakásokhoz építettek hozzá. Volt olyan rossz állapotú épület, ahol a teljes függőfolyosót cserélni kellett! (Lujza u. 14.), vagy teljes földemcsere történt (Dankó u. 18.). Ebben az esetben a lakókat máshol helyezték el, pl.: a Corvin Sétány kiürített bérházaiban vagy a Hunguest Hotels szállodáiban. A projekt lebonyolítói azt tapasztalták, hogy ahol a lakók is kivették részüket a felújításból, például parkosítással, udvarrendezéssel, ők jobban magukénak érezték a lakást, ami hiába volt az önkormányzat tulajdonában, jobban vigyáztak, vigyáznak rá a mai napon is. Ahol nem volt bevonás, ott rossz a motivációs arány, és van olyan ház, ami már újra felújításra szorul, mert a lakók elhanyagolták.

Sok helyen a lakók összeadták a pénzt a kamerarendszerre, hogy ezzel is óvják a – kerületben sajnos jellemző lakásfoglalóktól, hajléktalanoktól – házakat. Van olyan bérház, ahol szociálisan rászoruló rendőröknek adták át használatra a felújított szociális bérlakásokat, ettől várva a házak biztonságát. (A kerület együttműködése a BRFK-val) A program fontos része volt, hogy nem bontásban hanem az épületállomány megtartásában gondolkodtak. Egy helyen történt a kerületrészen bontás, a Homok u. 7. sz. alatt. Itt egy rossz állapotú ház helyére „grundot”, sportpályát alakítottak ki. Ezt a szomszédos iskola tartja fenn és használja, de egy része a kerület lakosai előtt is nyitva áll. A tervezők szem előtt tartották azt a tényt, hogy Budapest közterületeiről eltűntek a „grundok”, azok a közösségi terek, ahol a nagyobb gyerekek, vagy akár a felnőttek is focizhatnak. (HORVÁTH, 2011)

Amint a tanulmányból kiderült, a városrészek megújításának különböző típusai vannak. A különböző problémák, különböző múlt kezeléséhez más-más út vezet. Több érdek ütközése mentén alakul, formálódik a kidolgozott terv. Szépnek, élhetőbbnek tűnő tervek tűnnek el, sokszor valószínűleg pénzhiány miatt. Ami létrejön, az lehet, hogy vitatható, de abban mindegyik vitázó fél egyetért, hogy változásra, megújulásra szükség van. Reméljük, hogy a főváros területén a rehabilitációs tevékenység folytatódik, a város élhetőbb, korszerűbb lesz, úgy, hogy a múlt emlékei is megmaradnak.

## IRODALOMJEGYZÉK

- ALFÖLDI Gy.: A Corvin Sétány Program – előadás a Kortárs Építészeti Fórumon, 2011.03.23.
- BUDAPEST FERENCVÁROS REHABILITÁCIÓ (1998, 2002) Budapest, Ferencvárosi Önkormányzat
- BUDAPEST KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS REHABILITÁCIÓ (2004) Budapest, SEM IX. RT.
- BUDAPEST KÉZIKÖNYVE (1998) Budapest, Ceba Kiadó
- CSANÁDI G.- LADÁNYI J. (1992): Budapest térbeni-társadalmi szerkezetének változásai, Budapest, Akadémiai Kiadó
- CSÉFALVAY Z. - POMÁZI I. (1990): Az irányított dzsentifikáció egy budapesti rehabilitációs program példáján, *Területi Kutatások*, 9. pp.27-37.
- DR. GEGESY Ferencsel, a kerület polgármesterével készített 2006. májusi személyes beszélgetés
- EGEDY T. - KOVÁCS Z. (2003): A városrehabilitáció néhány elméleti kérdése. – *Falu, város, régió* 2003/4. pp. 10-16.
- EGEDY T. - KOVÁCS Z. - SÉKELY GNÉ. - SZEMZŐ H. (2002): Városrehabilitációs programok eredményei és tapasztalatai Budapesten. – *Falu, város, régió* 2002/8. pp.3-10
- HORVÁTH Dániel előadása a Magdolna Negyed programról, 2011. októberben a Kortárs Építészeti Fórum szervezte sétán
- INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA (2009) Ferencvárosi Önkormányzat
- INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA (2009) Józsefvárosi Önkormányzat
- LICHTENBERGER, E. - CSÉFALVAY Z. - PAAL, M. (1995): Várospusztulás és felújítás Budapesten, Budapest, Magyar Trendkutató Központ
- IZSÁK É. (2003): A városfejlődés természeti és társadalmi tényezői. Budapest, Napvilág Kiadó
- KOROMPAY K.: Ismereteim, véleményem a „Zöldfolyosóból” lett Corvin Projektéről, Kortárs Építészeti Fórumon, 2011.03.23.
- KOVÁCS Z. (1990): A gettóképződés, *Természet világa* 9.
- LÁSZLÓ M. – TOMAY K. (2002): A Westend árnyékában, *Szociológiai Szemle*, 3. PP. 66-90.
- PERCZEL Anna: A Corvin Sétány Program - előadás a Kortárs Építészeti Fórumon, 2011.03.23.
- SZIRMAI. V. (2004): Globalizáció és a nagyvárosi tér társadalmi szerkezete, *Szociológiai Szemle*, 4.
- SZIRMAI. V. (2005): A városkutatás továbbfejlesztésének szempontjai: Az európai várostudományok jövője. – *Tér és társadalom* XIX. évf. 3-4. pp.43-59.
- [www.ferencvaros.hu](http://www.ferencvaros.hu)
- [www.jozsefvaros.hu](http://www.jozsefvaros.hu)
- [www.rev8.hu](http://www.rev8.hu)