

A városfejlesztés és a turizmus szempontjai egy fővárosi kerület példáján

Urban development and the aspects of tourism – the case of a capital district

Research of urban development has been a long term task for many researchers, historians, geographic and social scientists, economists. The author has investigated theoretical directions of city research in a former study, seeking a relationship between innovative capacity and competitiveness of a city on the one hand – and the strength of identity of inhabitants on the other. The hypothesis of the present lecture is that considerations of tourism do appear in urban development in a necessary way. This process has been examined on the case of the 9th district of Budapest, Ferencváros. The well-managed and coordinated rehabilitation project in the district has demonstrated a strong developmental effectiveness, with an obvious effect on local tourism. This district performs an important role in the tourism in Budapest, by its hotels, six colleges and universities, and an attractive cultural life. The research, which has been just started, has an objective to clarify interdependences in the large-scale rehabilitation project. As a city or a district can be competitive and successful in a variety of ways, most of which involving tourism and attractions, a recommendation of this research can be: urban development should always consider the development of tourism as well to utilize competitive advantages emerging from rehabilitation projects and changes in the demographic composition of local population.

A városok kutatása hosszú ideje ad feladatot kiváló történészek, társadalomkutatók, földrajztudósok, szociológusok és közgazdászok számára. A szerző egy korábbi tanulmányában áttekintette a városkutatás elméleti irányzatait és kapcsolatot keresett a városok innovációs kapacitása és versenyképessége, ill. a városlakók identitástudatának erőssége között.

A jelen előadás feltételezése az, hogy a városfejlesztés menetében objektív módon megjelennek a turizmus szempontjai, akár tudatos figyelembevétel nélkül is. Ezt a jelenséget vizsgálja meg Budapest IX. kerülete, Ferencváros példáján. A Ferencvárosban tudatos rehabilitáció, erőteljes városfejlesztés megy végbe, miközben a kerület fontos idegenforgalmi funkciót lát el, hat felsőoktatási intézményével (bennük nagy számú külföldi hallgatóval), számos szállodájával és egyre gyarapodó látnivalóival és élénk kulturális életével. A kutatás célja annak vizsgálata, hogyan hat a nagy léptékű fejlesztés, a vele járó lakosságcsere a turizmusra, ill. hogy milyen kölcsönhatások ébrednek egy ilyen folyamatban.

ENYEDI GYÖRGY meghatározta a „sikerés város” tíz kritériumát, közte a külső kapcsolatok jelentős voltát. Ebből kiindulva, javasolható a turisztikai vonzerő mint sikeresség kritériuma, ami mérhető szakmai mutatókkal (szállodák telítettsége, szállodaépítés, érkező turista csoportok száma, bevételek alakulása stb.).

* BGF Kereskedelmi, Vendéglátóipari és Idegenforgalmi Főiskolai Kar, Turizmus-Vendéglátás Intézet, Turizmus Intézeti Tanszék, főiskolai adjunktus, PhD-hallgató, Győr, Széchenyi István Egyetem.

A jelenlegi, még csak megkezdett kutatás egyik ajánlása az lehet, hogy a városfejlesztésnek a kerületfejlesztésnek is célszerű lenne tervezni a turizmus fejlesztését is.

Elég egy húszéves visszatekintést adni, hogy megállapítsuk, óriási változáson ment át a kerület, eltűntek a nyomortelepek, az alacsony, földszintes, komfort nélküli házak, helyettük új házak, felújított homlokzatok, új utcák és térburkolatok, új terek, parkok jelentek meg. Ez mind az 1992-ben indított városrehabilitációs program eredménye. A több mint 70 hektáros, közel 30 000 embernek otthont adó területet az összes társadalmi, gazdasági és fizikai probléma terhelte, amely más európai nagyváros hanyatló részeit is sújtja. 2006-ot írunk, és a fejlődés nem állt meg, nem egyszeri rendezési tervről van szó, hanem átgondolt, városépítészeti megfontolt programmal állunk szemben, amely ma is folytatódik.

A kerület ún. Középső-Ferencváros elnevezésű részével kívánok bővebben foglalkozni. Nem csupán csak területi korlátok miatt szűkítettem le a kutatási területet. Választásom azért esett erre a részterületre, mert talán leglátványosabban és ami a legfontosabb, legsikeresebben itt ment végbe a rehabilitáció a főváros többi kerületéhez viszonyítva is, így rengeteg társadalmi, szociológiai folyamatot vizsgálhatunk e területen.

Az egyik figyelemre méltó és szembevető változás a szállodák számának gyors növekedése, a nagyszámú turistabusz jelenléte, a külföldi turisták állandósult érdeklődése ebben az új arculatot nyerő kerületben. A társasházak folyosóin, bérelt lakásaiban egyre gyakoribb az idegen szó. Itt is beköszöntött a globalizáció korszaka?

A terület kutatása során megfogalmazott kérdéseim, amikre választ keresem, a következők voltak:

- 1) Mi indította el ezt az óriási méretű változást a kerületben?
- 2) Milyen szakaszokon ment át a rehabilitációs folyamat, és ez milyen társadalmi változásokat eredményezett?
- 3) Hogyan változott a kerületrész lakosainak identitástudata, és ez miben nyilvánul meg?
- 4) Mennyire vették figyelembe a városrész fejlesztői a turizmus feltételeit, szempontjait, illetve ezek mennyire érvényesültek?

A kutatás kezdetén természetesen állítottam fel hipotéziseket is:

- 1) Először is feltételezem, hogy a vizsgált területen lakók, ill. a költözésen gondolkozók szemében felértékelődött a terület.
- 2) A lezajlott dszentrifikációs folyamatok következtében egyfajta lakosságcsere is történt, ami persze összefügg a terület felértékelődésével, a lakásáruk emelkedésével. Egy jobb módú, és fiatalabb réteg beköltözése a jellemző.
- 3) Az itt élők identitástudata erősödött. Megfigyelhető jelenség, hogy a lakók egymás között cserélik el lakásaikat, erről a területről kevesen költöznek el.
- 4) Nemcsak a lakosság szemében, de a vállalkozók szemében is felértékelődött a terület, egyre többen kezdenek új vállalkozásba, ezáltal bővítve a szolgáltatások számát.

- 5) A szolgáltatások jelentős része a külföldi turisták, szállodai vendégek felé irányul (kereskedelem, kozmetika-fodrászat, vendéglátás, kulturális programok). Feltételezésem szerint az ENYEDI GYÖRGY által meghatározott sikerkritériumok közt megjelenő külső kapcsolatok jelentősen erősödnek a kerületben. Feltehető továbbá, hogy a település sikeressége és a külső kapcsolatai kölcsönösen segítik egymást és ez természetes módon serkenti a (városi) turizmust.

1. Rövid áttekintés a kerületről

Ferencváros Budapest déli részén fekszik, 12,53 km² területen. Délnyugaton és nyugaton a Dunáig terjed. A Duna, a Vámház körút, az Üllői út és a Határ út által körbezárt városrész jelenti a főváros IX. kerületét.

A sokszínű kerület az egyik legjelentősebb ipari centruma a fővárosnak. Ugyanakkor fontos oktatási, kulturális, tudományos és egészségügyi intézmények birtokosa.

A középkorban Szentfalva¹ nevű település állt a helyén, amelyet a törökök 1526-ban elpusztítottak. Területét a kamara 1696-ban átengedte Pest városának hasznosításra. 1716-ban Pest város tanácsa a Boráros téren és környékén ingyenes telket osztott mezőgazdasági művelésre, amely nagyfokú bevándorlást eredményezett. A közigazgatás kialakulásának első lépéseként 1733-ban lakói már saját bírát választottak. A 18. század második felében beépült a Nagykörútig terjedő terület (Belső-Ferencváros) kertes házakkal, vendégfogadókkal, a Duna-part vízimalmokkal, a külső részeken legelők, virág- és zöldségkertészetek voltak.

E területet önálló településként, külön névvel, mint Pest külvárosát 1792-től jegyzik. 1792. december 4-én a Kecskeméti kapun kívül fekvő település engedélyt kapott, hogy felvegye a nem sokkal előtte trónra került I. FERENC nevét.²

A terület fejlődésének jótékony segítője a Duna, közelsége biztosította az olcsó vízüti közlekedést, serkentette a kereskedelem fellendülését. 1795-ben, ill. különösen 1838-ban a nagy árvíz a házak nagy részét elpusztította. A folyamat szabályozása és a rakpartok kiépítése ekkor még nem történt meg.

A 19. század második felében alakult ki a Középső-Ferencváros sajátos arculata a nagy élelmiszeripari üzemek³ idetelepülésével, melyek a főváros élelmiszer ellátását szolgálták. A kerület régi hangulatát leginkább a Liliom, Páva, Bokréta, Viola utcák klasszicizáló földszintes házai őrzik, őrizték. Ekkoriban (1879-ben) a Pest, Buda és Óbuda egyesítésével kialakult Budapest kerületei közül, a IX. sorszámot kapta az akkor már a mai kiterjedésével azonos városrész.

A főváros centrumának földrajzi közelsége is elősegítette a terület polgárosodását, urbanizációját, a szürke, egyhangú külváros színesedését. Talán ez a múltbéli

¹ Első írásos említése 1403-ban Zentfalva.

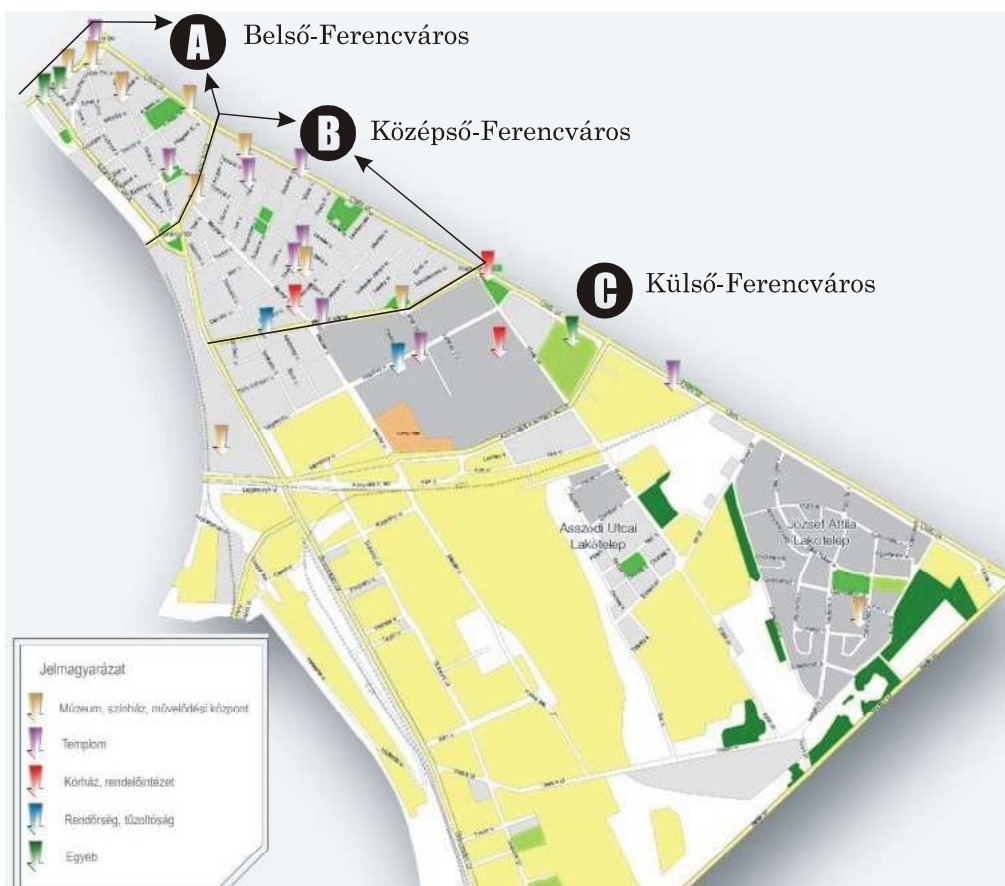
² A névadó itt is, miként a többi, időrendben korábban kialakult külváros esetében (Terézváros, Józsefváros, Lipótváros) a Habsburg-dinasztia tagja.

³ Concordia, Gizella-malom, Marha- és Sertésvágóhíd, Magyar (később Budapesti) Likőr-
ipari Vállalat stb.

egyhangúság nyomai lehetők fel abban a tényben, hogy a kerületben nem igen alakultak ki olyan, kicsit önálló életet élő, meghatározott jellegzetességgel bíró települési egységek, melyek a főváros többi kerületében megtalálhatók.¹

Ha a nyomortelepeket ebbe a kategóriába vesszük, akkor mégis volt jellegzetes része a városrésznek, mégpedig ezek a telepek. Főleg a két világháború között riasztották ezek az arra tévedőket. A barakktelepek helyén ma virágzó városrészek (pl. a József Attila lakótelep) állnak.

Az eltűnőben lévő nyomornegyedek helyére fokozatosan egy másfajta kerületi tagozódás lépett. A mai Ferencváros az egyes gyűrű irányú útvonalak mentén kialakuló részekből áll.



1. ábra
Ferencváros térképe²

¹ Budapest Kézikönyve, 1998.

² www.ferencvaros.hu térképének felhasználásával.

2. Ferencváros városrészei

- Belső-Ferencváros (Kiskörút – Vámház krt. és a Nagykörút – Ferenc krt. közti rész). Ez a legrégebbi, leginkább városias terület. Zárt sorú, három-négy-öt emeletes, századforduló környékén épült bérházakkal, jelentős számú intézménnyel.
- Középső-Ferencváros (l. alább);
- Külső-Ferencváros, mely három részre tagozódik, a kerület ipari területe:
 - ⇒ Soroksári út – Vágóhid utca közti terület;
 - ⇒ Gubacsi út;
 - ⇒ Külső Mester utca;
- József Attila lakótelep a főváros egyik legrégebbi és legbarátságosabb lakótelepe.
Részletesen tekintsük át a dolgozatban tárgyalt kerületrész, a Középső-Ferencváros elhelyezkedését, jellegét! A Középső-Ferencváros a Nagykörút és a Haller út közötti terület. 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 (ennek történetét, menetét l. később) nyomán jelenleg is élénk magánépítetési tevékenység folyik. A százéves szegényes bérkaszárnnyak és a még régebbi, falusias házak helyén egyedi tervezésű társasházak épülnek, a budapesti átlagnál lényegesebb magasabb számban.

3. A Középső-Ferencváros rehabilitációjának története, eredményei¹

Amíg a Belső-Ferencváros nagyvárosias beépítésű, addig a Ferenc körúton kívüli városrész ettől eltérő. 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 slumképződési tendenciák indultak.

Felgyorsult a hátrányos helyzetű rétegek beáramlása a leromló, belső pesti bérházas területek állami bérlakásaiba. Ez volt a jellemző a kerületben is, de

¹ A dolgozatnak ez a része a kerület polgármesterével, dr. Gegesy Ferencsel készített 2006. májusi személyes beszélgetés, ill. az általa rendelkezésemre bocsátott adatok, kiadványok alapján készült.

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. Ahogy a polgármester elmondta, a nagyközönség általában az 1991–92 évekre teszi a kerületben történt változások kezdetét, azonban ez már jóval korábban, az 1980-as évek második felében, 1986-ban beindult.

A Fővárosi Tanács az OTP részvételével és finanszírozó támogatásával 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.

Majd ezt követően egy rövid megtorpanás következett, ahogy a polgármester úr fogalmazott. A politikai átalakulás a lakásgazdálkodásban is új helyzetet teremtett. Az újonnan megalakult önkormányzatokra hárult az egyre kritikusabb állapotba került állami lakásállományból adódó gazdasági, társadalmi problémák megoldása.

Elindult az új házak építése is, 1991–92-ben az OTP értékesíti a kerületben épült új lakásokat. A Quadrát nevű építkezési vállalkozás építi ebben az időben a kerületrész legtöbb új házát.

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 képzelték el, hogy nem a máshol bevált ún. „gyalulásos”, azaz teljes bontást választják, jóllehet ez a legolcsóbb megoldás, hanem maximálisan ragaszkodnak a még megmenthető építészeti értékek megtartásához.

A polgármester ezt úgy fogalmazta meg, hogy *„nekünk nincsenek 500 éves épületeink, vannak viszont 100 év körüliek, vigyázni kell rájuk, és úgy felújítani, hogy illeszkedjenek az újakhoz, ill. funkcióiban megfeleljenek a kor követelményeinek”*. Jó példa erre a Tompa utca 11. számú ház, amely szépen megőrizte korhű 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. Elhatározták, hogy a városrész rehabilitációjához városfejlesztési akciót szerveznek, tudatosan felvállalva az óriási feladatot, más feladataik rovására is erőforrásaikat erre a területre koncentrálnak.

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.

Az akció a Ferenc körút – Üllői út – Haller út – Mester utca által határolt városrészre terjed ki. Célja, amint ezt már korábban is említettük, a városrész értékmegőrző átalakítása, a lakásállomány struktúrájának javítása és ezen keresztül a negatív társadalmi folyamatok megállítása, megfordítása.

A városfejlesztési akció három összehangolt fő tevékenységből állt:

- Az önkormányzati tulajdonú lakóházak teljes felújítása önkormányzati lebonyolításban. Nagy gondot fordítanak 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.
- Az elavult, nem felújítható épületek bontásával nyert építési telkek vállalkozók részére történő értékesítése a SEM IX-en keresztül, amelyeken a befektetők lakó, kereskedelmi, kulturális, stb. létesítményeket valósítanak meg.

Ehhez rugalmas szabályozási keretet ad a városrendezési terv. A hagyományos utca-tér szerkezet megtartása mellett, a létrejövő zárt sorú 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 azonosságá 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.

1996-ban a törvény úgy rendelkezett, hogy a lakáseladásokból befolyó összeg fele a fővárost illeti meg, a főváros aztán visszautal a kerületnek. A IX. kerület esetében ez mindig több volt, mint a fele, tehát a főváros is elismerte ezt az óriási munkát. A rehabilitációért kapott sok díj közül¹ az első díjat a főváros adományozta a kerületnek a példa értékű munkáért.

Nőtt a lebontott épületek és lakások száma. A lakásfelújítás 2001-ben már nem növekedett olyan ütemben, mint korábban, a ráfordított költség viszont jelentősen emelkedett. Jól látszik a kedvező fordulat a 90-es években tapasztalt megtorpanás után, érezni a megváltozott finanszírozási helyzetet. Érdekesség, hogy nemcsak a magánberuházásból épülő lakások száma nő meg látványosan, hanem az önkormányzati támogatással épülő társasházak és lakások száma is. Az utóbbira fordított költség majd' ötszörösére emelkedett.

¹ 1995: a Fővárosi Főpolgármesteri Hivatal 1995. évi Építészeti Nívódíj pályázatán „Az év lakóháza” díj a Liliom u. 33. sz. házért, 1996: A Magyar Urbanisztikai Társaság Hildérmét adományozott a Ferencváros társadalmának és önkormányzatának a városrendezés során végzett kiemelkedő munkásságáért, és a fővárosban példaértékű tömbrehabilitáció megvalósításáért, 1997: Az ingatlanfejlesztési nívódíj pályázaton Középső-Ferencváros rehabilitációja a 7. sz. tömb pályaművel az Ingatlanfejlesztési Nívódíj pályázat 1. díját nyerte, valamint a Magyar Köztársaság Környezetvédelmi és Területfejlesztési Minisztere ugyanezen a pályázaton a pályaművet különdíjban részesítette, 1998: a FIABCI nemzetközi ingatlanfejlesztési pályázatán a középlú beruházások kategóriájának 1. díját kapta (ez az ingatlanfejlesztési szakma „Oscar díja”).

Kedvező folyamat tapasztalható a magánberuházások, nem lakásjellegű építései terén is. A terület felértékelődését jelzi a szállodák és irodaházak számának megduplázódása (l. 1. táblázat).

1. táblázat
A városfejlesztési akció legfontosabb eredményei¹

Eredmények	1997	2001
Lebontásra került épület	100	138
lakás	700	896
Önkormányzati beruházásból épült lakóház	2	2
lakás	50	52
Eddig teljesen elkészült lakóház	25	29
lakásfelújítás	450	489
összes költsége (Mrd Ft)	1,8	2,5
Eddig részlegesen felújított lakóház	15	15
lakás	360	364
összes költsége (M Ft)	100	109
Önkormányzati támogatással épült társasház	10	37
lakás	300	944
összes költsége (M Ft)	7	32
Készülőben magánberuházásból épület	35	63
lakás	1000	2238
szálloda	2	4
irodaház	2	4
parkolóház	1	1
hangversenyterem	1	1
összes költség (Mrd Ft)	13	28

Ha a kerület épületadatait vizsgáljuk, megállapítható, hogy szinte csak lakóépület van a kerület vizsgált részén. Többségben vannak a 3, ill. 4 emeletes házak, eltűnnek tehát fokozatosan a kerület korábbi korszakára emlékeztető földszintes és egyemeletes házak. Jelzi ez is a területen a lakosság igényét több új lakásra.

¹ Forrás: saját szerkesztés, Budapest Ferencváros 1998. és 2002. évi rehabilitációs adataiból.

A lakóépületek építési adatait szemlélve látjuk, hogy az adatfelvétel idején, és ez nagy volumenben mára sem változott, még mindig sok a századforduló körül épült lakóház. A világháború után az építkezések száma megcsappant, és eltartott ez a tendencia egészen a rehabilitáció kezdetéig, a 80-as évekig.

Szépen mutatja a felmérés a 90-es évek elején a rehabilitáció megtorpanását, majd 1997-ben indul újra a fellendülés.

A lakásszámok terén is beigazolódik a feltevés, miszerint nő az építkezési, és a területre költözési hajlandóság, kedv. Többségben vannak a 11-20, és a 21-50 lakásos házak. Ennél kisebb és ennél nagyobb lakásszámú ház nem jellemző a kerület elemzett részére.

4. A dzsentrifikáció jelensége és a kerület identitásváltozása

Az előző fejezetekben vázolt városrehabilitáció semmiképpen sem mondható rendhagyónak. Történt Budapest életében már korábban is hasonló folyamat, a rekonstrukciók már a 80-as években elkezdődtek, tömbrehabilitációban gondolkodtak már ekkor is a várostervezők. De ahogy azt a IX. kerület főépítésze megjegyezte: „*az a szemlélet, ami Óbuda sorsát meghatározta, addigra szerencsére háttérbe szorult.*”¹

A „tarvágás” helyét tehát átvette a gondos, átgondolt tervezés. Ami a kerület elemzett középső részében egyedülálló, az, az hogy, első számú feladatának tekintette a kerület vezetése, hogy számba vegyék az építészeti értékeket, mely megőrzendő épületeknél kezdjék el a felújítást, a korszerűsítést, egyszerűen mit lehet megmenteni. Csak utolsó lépésként merült fel annak átgondolása, hogy mely épületek érettek meg a lebontásra. Hagyományos várost akartak építeni. A már korábban is emlegetett SEM IX. Rt. kezdetben azért választotta ezt a kerületrészt, mert a 90-es években folyt a világkiállítás előkészítése. Ebben a pályázatban fontos szerep jutott volna a Ferencvárosnak, híd kötötte volna össze a kiállítási területtel.

A kerületrész jelentősége itt kezdett változni, vonzó körzetté válása talán ehhez az időszakhoz köthető. Hogy mennyire így látták ezt más befektetők is, azt mi sem jelzi jobban, mint a rengeteg szálloda építése (l. 1. táblázat).

Miután nyilvánvalóvá vált, hogy elmarad a világkiállítás, addigra a kerületben már jócskán beindult a rehabilitáció. Egyik döntő lépés volt a 90-es években a Tompa utca sétálóutcává alakítása, ez olyan meggyőző volt, hogy nem lehetett a vállalkozókat visszatartani. Ugyanez igaz a kerület lakosaira is, akik akkor még csak keresték új lakásukat.

Nézzük meg ennek a folyamatnak az elméleti háttérét is! Mi is zajlott le a kerület eme intenzív átalakuláson átment területén?

CSÉFALVAY ZOLTÁN ír többek között szemléletesen arról, hogy a nagyvárosok lakásállománya két egymással szorosan összefüggő, de mégis elkülönülő folyamat keretében zajlik, ezek a városbővítés, ill. a városfelújítás (CSÉFALVAY, 1994). A város folyamatosan alakul, mivel házaikat nem az örökkévalóságnak

¹ Budapest, Középső-Ferencváros, 2004.

építik, mint például a görögök vagy a rómaiak, ezért állandóan bővülnie kell, ami a lakásállományt érinti. Ez a bővülés terjeszkedéssel kapcsolódik össze, általában a város pereme irányába. Ilyenkor megfigyelhető egyfajta folyamat a lakosság körében is, kiáramolnak a peremkerületekbe, ezek a területek felértékelődnek ezáltal.

CSÉFALVAY szerint csak nagyon ritkán fordul elő, hogy a régi lakások felújítása, egész területek teljes szanálása, újjáépítésének folyamata egyszerre menjen végbe a kifelé terjeszkedő bővítéssel. Budapest esetében ez a folyamat szépen elkülönült, talán lezárulóban van a kiköltözési láz, ill. megindult egyfajta visszaköltözés. Kisgyerekes családok esetében még talán jellemző a kiköltözés, de rengetegszer lehet olyan hangot hallani, hogy a peremkerületek nem nyújtják pl. azt a kulturális, oktatási színvonalat, amit ezek a családok a gyerekek számára fontosnak tartanak, ezért gyakori a visszaköltözés.

Visszatérve az előbb elemzett két folyamatra, megállapítható tehát ezek ciklusos váltása. CSÉFALVAY idézi egy bécsi geográfus professzor E. LICHTENBERGER nézeteit, aki szerint a városbővítési, ill. a lakásfelújítási folyamat sajátos szakaszokon megy át. Ezek szerinte a következők (melyek tökéletesen festik le a IX. kerület esetét is):

- innovációs szakasz, melynek során új városépítési irányvonal mellett kötelezi el magát a városrész vezetése;
- fellendülési szakasz, melynek során tömegméretűvé válik a városfejlesztés iránya;
- a visszaesés szakasza, a kései szakasz, melyben várospolitikai okok miatt először visszaesik az építkezések száma, majd végül befejeződik a ciklus.

Eme elmélet szerint a IX. kerület középső része a második és harmadik szakasz között van. Ez derül ki a polgármester szavaiból is, aki szerint most egy újabb pályázati szakasz előtt állnak, rengeteg tervük van, de a folyamat mindeképpen lassult.

SZIRMAI szerint a nagyvárosok egészének a felértékelődése történik a nyugat-európai nagyvárosokban, de bátran állíthatjuk, hogy hazánkban is. Ezzel összhangban a belső városrészek megújulása tapasztalható (l. a főváros VI., VIII., IX. kerületét). Tehát a szuburbanizáció jelensége mellett megjelenik a dzsentifikáció jelensége is. A városcentrumok egyre értékesebbek, a lakosok kevésbé törekszenek ki a nagyvárosból, sőt a visszaköltözés is elindul.

A rosszabb városrészekben a szegényebbek csoportjának növekedése tapasztalható. A IX. kerület egyes részein még egy bizonyos kisebbség gettóképződéséről is beszéltek. Ezért ezek a területek sokáig nem voltak népszerűek, kevesen költöztek ide. Azonban erőteljesen beindult egy másik szegregációs trend is, ez a szakirodalom megfogalmazásában az „enbourgeoisement”, vagy más néven a „gentrification”, a belvárosi negyedek nagypolgárosodása, a magas státuszú társadalmi helyzetűek koncentrációja (SZIRMAI, 2004).

A dzsentifikáció a város leromlott területeinek fizikai megújulását és ezzel párhuzamosan az addig ott élő alacsony státuszú társadalmi csoportok távozásával a felső- és középosztályi csoportok területre történő beáramlását jelenti.

Ez a lakókörnyezet gyors regenerálódásával, társadalmi presztízsének emelkedésével jár. A termelő szféra visszaszorul, a szolgáltatási ágazatok kitered-

lyesednek, a középosztály pedig megerősödik. Az egykoron hanyatló városrészeket újra felfedezi magának az értelmiségi, menedzseri réteg (KOVÁCS, 1990a). (Ennek a kerületben való megnyilvánuló formáit l. később.)

Ez a folyamat több példával is alátámasztható mind európai (francia kutatók, a londoni Dock negyed példája), mind amerikai felmérések (New York Manhattan részében új tartalommal töltődtek a belső részei a nagyvárosnak) is ezt igazolják.

LÁSZLÓ MIKLÓS és TOMAY KYRA egyik szociológiai munkájában jegyzi meg, hogy a tömbrehabilitáció első megvalósulása az erzsébetvárosi ún. „15-ös tömb” volt. Ez – éppen úgy, mint a korábbi józsefvárosi rekonstrukció is – kudarcá vált (LÁSZLÓ-TOMAY, 2002). Ezekben a helyeken ugyanis „szocialista dzsentrifikáció” zajlott le. Magasabb társadalmi státuszú lakók költöztek be, de a szocialista lakáselosztási gyakorlat érvényesült, a hatóságok ugyanis ügyeltek rá, hogy a felújított tömbökbe csak olyan társadalmi rétegek kerülhessenek be, akik megbecsülik a felújított lakásokat. Sok ellenpélda igazolta ugyanis (l. Miskolc belvárosának esetét, ahol a belvárosi lakásba költöztetett szegényebb rétegek teljesen lelakták a helyiségeket), hogy az alacsonyabb státuszú beköltözők nem becsülik a kapott ingatlant.

„A dzsentrifikáció tehát valójában a lakóhelyi szegregációnak olyan módja, amikor egy új, dinamikus társadalmi réteg benyomul egy korábban elhagyott vagy alacsonyabb státusú réteg által lakott területre, és fokozatosan kiszorítja onnan az eredeti lakosságot” – fogalmaz egyik cikkében KOVÁCS ZOLTÁN (KOVÁCS, 1990b, 77. o.). Szerinte kényszerítő eszközül a lakás- és ingatlanpiac szolgál. Az elhagyott, slumosodó belvárosi részekre nagy számban költöznek be a posztfordi gazdaság újgazdag értelmiségi, menedzseri rétegének tagjai. Szerinte nem egyszerűen népességinvázióról van szó, hanem a tőke új típusú koncentrációs folyamatáról.

Az 1990-ben íródott művében már jelzi KOVÁCS is, hogy a rehabilitáció útjában a tőkehiány áll, ezt csak külföldi tőkeberuházással oldható meg. Ez is történt a kerületben a SEM IX Rt. jóvoltából.

A IX. kerületi rehabilitációt tehát nemcsak a kerület és a város vezetői tartják sikertörténetnek, hanem a kutatók is. A 80-as években szociális célokkal indított program mára elvesztette szociális jellegét, a terület felértékelődött, az ingatlanpiac fellendült, ezáltal a dzsentrifikáció folyamata is.

A Középső-Józsefvárosban is elindult egy hasonló folyamat, de a ferencvárosihoz hasonlóan nem sikerül produkálniuk, ott a „Corvin-Szigony projekt” keretében a teljes terület szanálása, néhol tarvágása történt, ez teljes lakosságcserevel fog járni.

A IX. kerület Középső-Ferencváros részében a lakosságcsereét mindenképpen mérsékelni szeretnék. Három módon történik a mérséklés a polgármester szerint:

- 1) A lebontásra ítélt, ill. a felújításra szoruló házakból költöznek el a lakók, nekik próbálnak a kerület saját lakás állományából új lakást biztosítani (ennek száma kb. 10%). A 90-es években voltak még üres lakások, így a kerületen belüli mozgás már akkor jellemző volt.
- 2) Az elköltözőknek lakást vásárol az önkormányzat, 50%-ban nem a kerületben. Azt azonban kijelenthetjük, az önkormányzat felmérései alapján, hogy

nem szívesen költöznek el a lakosok innen. Ez 60 családot érint évente. A főváros XX., VIII., VII., XIV. kerületeiben vásárol az önkormányzat általában lakásokat.

- 3) Ide tartoznak azok is, akik a felújítás után visszaköltöznek, és megvehetik az ingatlanokat. Érzékelhető a törekvés, hogy a csökkenő önkormányzati lakásszám ellenére minél több ember térhessen vissza a felújítás után az eredeti lakóhelyére. Olyan milió kialakításán fáradoznak, ahová az eredeti lakosok nagy százaléka visszatérhet, és az új lakosok is jól érzik magukat (EGEDY T., KOVÁCS Z., SZÉKELY G., SZEMZŐ H. 2001).

Van sajnos olyan tapasztalat is a kerületben, hogy a visszaköltözők nyereszkedőknek adják tovább a lakásukat, akiknek az nem érték, és nagyon lelakják.

A statisztikák elég hiányosak a kerületben, mert az új lakásba nem jelentkezik be a tulajdonos. A polgármester szerint van olyan tömb, ahová még senki sem jelentkezett be. Sok a bérlő, akiket a tulaj nem enged bejelentkezni. Az adatok azt mutatják, hogy az összlakosság száma csökken, a lakásszám nő, feltételezhető tehát, hogy a kiscsaládosok száma nő.

5. Az identitás alakulásának elemző összefoglalása

Jellemeztük már a dzsentrifikációs folyamatot a kerület elemzett részében, látható hogy felértékelődött a terület a lakosok szemében. Nem akarnak elköltözni, újabb, nagyobb lakást is itt vásárolnak. A lakások a tömbökben a tulajok között cserélnek gazdát. Elköltözni nem akar, mert elégedett a kerület nyújtotta infrastruktúrával, szolgáltatásokkal, és az újabb megújulásokkal.

Ha a kerület egészét nézzük, akkor látható, hogy tudatos imázsépítés, -alakítás is elkezdődött. Ezt a polgármester úgy fogalmazta meg, hogy a Belső-Ferencvárosban a Ráday utca képviseli a kulináris és kulturális városrészt. A fejlődést ebbe az irányba generálják. Ide csak éttermeket, galériákat, könyvesboltokat engednek költözni.

A másik irány, amelyben az imázsépítés elindult, az, hogy a kerület az oktatás egyik bástyája, fellegvára legyen. Míg a 90-es években csupán 3 egyetem volt a kerületben, mára ez a szám 9-re nőtt! Tervek, tárgyalások folynak újabb intézményekkel.

Az önkormányzat minden eszközével segíti ezt az elindult imázs folyamatot, a Corvinus Egyetem jogelődjével már 1998-ban aláírtak egy megállapodást az egyetem bővítéséről, melyhez területet az önkormányzat adott, még hozzá nem piaci áron. Az építkezés már elindult, és további kerületen kívüli telephelyét szeretné az egyetem megszüntetni, és a kerületbe áthozni. Ehhez is az önkormányzat nyújt segítséget, már el is kezdődött a lehetséges területek kijelölése.

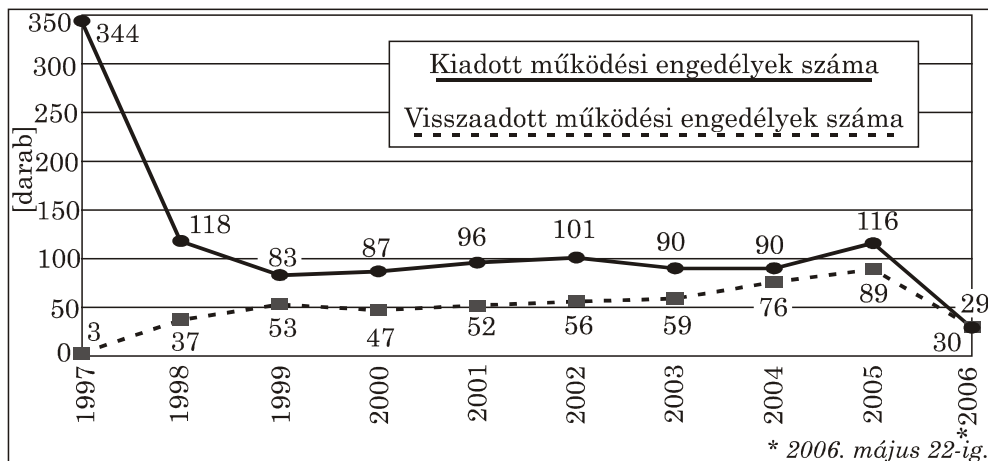
Egy új társadalmi réteg, egy lényegesen fiatalabb, jobban iskolázott réteg költözött, ill. vásárolt saját tulajdonú lakást a kerület Középső-Ferencváros részén. Ugyan kisebb alapterületen élnek, de saját tulajdonú lakásban, a legtöbbjük pedig egyedülállóként él a lakásában.

A kerület identitásának változását a sok új beköltözőn kívül jelzi a szolgáltató szektor erősödése a kerületben. Próbáltam adatokat szerezni az újonnan alakuló

vállalkozásokról, mivel a feltételezésem az, hogy nemcsak a lakosság körében értékelődött fel ez a terület, hanem a vállalkozók is felismerték a terület értékét, a lakosok megváltozott társadalmi státuszát, nagyobb vásárlóerejét.

Itt is nehéz volt az adatok begyűjtése, mert a vállalkozók sokszor nem a kerületben laknak, így a bejelentett telephelyük sem itt van, így iparűzési adót sem itt fizetnek. Amit vizsgálni tudtam, az önkormányzat által kiadott működési engedélyek száma.

Amint a 2. ábrán is látszik, a kerületi rehabilitáció fellendülő, második szakaszában 1996 után ugrásszerűen megnőtt a vállalkozások száma, majd ezt egy stagnálás követi, de 2005-ben látunk egy, ugyan kisebb, mégis erőteljesebb változást.



2. ábra
Működési engedélyek számának változása
1997 és 2006 között a Középső-Ferencvárosban¹

A kerület vezetője szerint a Tompa utcában például spontán alakul ki, hogy milyen vállalkozás indul be. Tapasztalható, hogy van olyan vállalkozó, aki már negyedik (!) különböző vállalkozását indítja be, mindig eltérő profillal. Ezzel szemben a Ráday utcában az önkormányzat maga generálja a már korábban említett speciális vállalkozásokat, más típust egyszerűen nem engedélyez.

A kerület széles testvérvárosi kapcsolattal rendelkezik, amely külföldi ismertségét, imázsát is növeli. A kerület testvérvárosai: Sepsziszentgyörgy, Királyhelmece, Magyarkanizsa, Beregszász, és egy kis spanyol város, akivel a kapcsolatok csak informálisak. Közös tanulmányi versenyeket szerveznek a kerület és a testvérváros gyerekcsoportjainak a Balatonnál (15-15 gyerek részére évente).

¹ Forrás: a Ferencvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala, Közigazgatási Iroda adatai alapján.

6. A turizmus fejlesztésének lehetőségei

A sikeres város, régió, település kritériumának tekinthető a turisztikai vonzerő és a turizmus forgalmának növekedése. Ennek mérése több gazdasági mutató segítségével is lehetséges, például:

- a területen épülő, megnyíló szállodák száma,
- a szállodai kapacitás telítettsége,
- az érkező turistacsoportok és egyéni turisták száma,
- a szolgáltatási, kereskedelmi bevételek alakulása.

A városrehabilitáció terveibe és folyamatába célszerű beépíteni a turizmus fejlesztési igényeit is. Ilyen módon elkerülhető lenne például a parkoló nélküli szállodák építése, a gépkocsival meg sem közelíthető idegenforgalmi objektumok, a városrész nyugalalmát éjszaka is felzavaró turistabuszok jövés-menése, a csomagjaikat több utca hosszán át vonszoló, érkező vagy távozó vendégek némileg jogos háborgása. Ezeket a súrlódásokat csökkenthette volna az idegenforgalmi funkciók tudatos, szakszerű tervezése.

A Ferencváros turisztikai arculatát meghatározó helyi nevezetességek és látnivalók között megjelennek például:

- a Nagyvásárcsarnok, amely valódi „keleti bazár” hangulatot kezd árasztani, civilizált keretek között,
- a Nemzeti Színház
- a Művészetek Palotája
- a Holocaust Múzeum és a Páva utcai Zsinagóga,
- a sportlétesítmények, elsősorban a Ferencváros stadionja,
- a kerületben található felsőoktatási intézmények vonzereje és kapcsolatrendszere.

A IX. kerületben több közép kategóriás szálloda épült, amelyek közt négycsillagosak is vannak. A kerület ezeken keresztül a budapesti belvárost látogató városi turizmus „alvóvárosa” lett. A közkedvelt és ismert belvárosi célok néhány villamos, busz vagy metrómegállónyi távolságon belül elérhetők.

További lendületet adhatnak a turizmus fejlődésének olyan kulturális rendezvények, mint a „Ferencvárosi Ünnepi Játékok”. Megemlítendő, hogy a kerületben még van hely olyan nívós közösségi terek, parkok, szórakozóhelyek kialakítására, amelyek a belső kerületekben már nem férnek el.

Fontos lenne az aktívabb desztináció-marketing eszközeinek alkalmazása, reklám és PR erőfeszítések kifejtése több célországban. A tematikus turizmus ágazatai közül jó adottságokra számíthat a kulturális és a rendezvényturizmus. Mód nyílhat a tudatosabb turisztikai fejlesztések, a koordináltabb tervezés révén a kongresszusi és kiállítási turizmus, ill. az egészségturizmus erőteljesebb kibontakoztatására. Elképzelhető az is, hogy a városfejlesztési esettanulmánynak tekinthető ferencvárosi tömbrehabilitáció maga is attrakció lehet bizonyos szakmai körök számára.

Irodalomjegyzék

- BELUSZKY P., GYÓRI R. (2004): Fel is út, le is út...Városaink településhierarchiában elfoglalt pozícióinak változásai a 20. században, In: Tér és Társadalom, XVIII. évf. 1.
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.
CSANÁDY G., CSIZMADY A. (2002): Szuburbanizáció és társadalom, In: Tér és társadalom, 3. 27-54. o.
CSÉFALVAY Z. (1994): A modern társadalomföldrajz kézikönyve, Budapest, IKVA Könyvkiadó.
CSÉFALVAY Z.: Az elővárosi, szuburbanizációs folyamatok felgyorsulása Budapesten és agglomerációjában, In: Helyünk a nap alatt... Magyarország és Budapest a globalizáció korában. Kairosz Kiadó/Növekedéskutató, 152-167. o.
CSÉFALVAY Z., POMÁZI I. (1990): Az irányított dzsentrifikáció egy budapesti rehabilitációs program példáján, In: Területi Kutatások, 9. 27-37. o.
CSIZMADY A., HUSZ I. (szerk.): Település- és városszociológia, Szöveggyűjtemény, Budapest, Gondolat Kiadó.
EGEDY T., KOVÁCS Z., SZÉKELY GNÉ, SZEMZŐ H. (2001): Városrehabilitációs programok eredményei és tapasztalatai Budapesten, nhh.no/geo/NEHOM/publication1_hu
GYÁNI G. (szerk., 1998): Az egyesített főváros, Pest, Buda, Óbuda, Budapest, Városháza.
IZSÁK É. (2003): A városfejlődés természeti és társadalmi tényezői. Budapest, Napvilág Kiadó.
E. LICHTENBERGER, CSÉFALVAY Z., M. PAAL (1995): Várospusztulás és felújítás Budapesten, Budapest, Magyar Trendkutató Központ.
„Kelet Párizsától” a „Bűnös városig”. Szöveggyűjtemény Budapest történetének tanulmányozásához, 1999, I. kötet 1870-1930, Budapest Főváros levéltára – Budapest, Tanítóképző Főiskola.
KOVÁCS ZOLTÁN (1990a): A gettóképződés, In: Természet világa 9.
KOVÁCS ZOLTÁN (1990b): A posztfordizmus hatása a nagyvárosok társadalmára, In: Területi Kutatások 9. 73-78. o.
LÁSZLÓ M., TOMAY K. (2002): A Westend árnyékában, In: Szociológiai Szemle, 3. 66-90. o.
PREISICH G. (2004): Budapest városépítésének története, Budapest, TERC Kiadó.
RECHNITZER J. (2006): Hogyan tovább regionális politika?, www.magyarország2015.hu/tanulmanyok/Rechnitzer-tanulmany
SZELÉNYI I.: Városok a szocializmus után, www.szochalo.hu/szochalo-tudomany.
SZIRMAI V. (2004): Globalizáció és a nagyvárosi tér társadalmi szerkezete, In: Szociológiai Szemle, 4.