

## A VÁROSREHABILITÁCIÓ HELYZETE BUDAPESTEN

### SCHNELLER ISTVÁN HOZZÁSZÓLÁSA

A városrehabilitáció kiemelkedő szerepe, fontossága 1993 (Budapest reneszánszáért) óta szinte minden városfejlesztési, városrendezési és szabályozási (jogi szempontból rendelet) dokumentumban nyomon követhető. Függetlenül attól, hogy az elvi állásfoglalásokat, koncepciókat, határozatokat és rendeleteket nem mindig követte a gyakorlatban a megvalósításhoz szükséges források, eszközök és szervezetek biztosítása, ill. létrehozása.

A legutóbbi dokumentumokban, így pl. a Hosszú távú városfejlesztési koncepcióban (jóváhagyva 2003), Budapest Településszerkezeti Tervében (megállapítva 2005), a középtávú városfejlesztési programban (alias Podmaniczky program, 2006), a jelenleg érvényben lévő, de most felülvizsgálat alatt álló városépítési keretszabályzatban, a városrehabilitációs keret felhasználásáról szóló rendeletben, (utolsó felülvizsgálat 2005 ősz) egyaránt kiemelt szerepet kap a városrehabilitációs tevékenység ütemének fokozása, működési körének kiterjesztése. Az épített környezet minősége, mint a lakható-élhető város értékrendi pillér szerepének biztosítása, mindig is a meglévő, értékes várostest rehabilitálását jelentette e dokumentumok készítőinek szemében. (A városfejlesztési koncepció ugyanis három pilléren nyugvó értékrendre támaszkodott: a hatékonyság-versenyképesség, az élhetőség-lakhatóság és a méltányosság-szolidaritás értékrendjeire.)

Néhány példát idézve az előbbiekből: a fejlesztési koncepció egyik stratégiai célja az épített környezet minőségének javítása, mely stratégiai cél legfontosabb eleme a lakónegyedek, ipari rozsdáövezetek, közterületek stb. rehabilitációja volt. A településszerkezeti tervben kijelölésre kerültek azok a fokozottan karaktervédett területek, melyek megőrzve-megújítása lehet a következő évek egyik legfontosabb, Budapest arculatát a világ felé is megmutató lehetősége. A szabályzatokban pedig a megújulást elősegítendő szabályozástechnikai „bónuszok” kívánták segíteni a rendszerváltás után döntően magánkézbe került épületállomány megújulását.

A városrehabilitációs keretről szóló rendelet tartalma, a városrehabilitáció folyamatosan felülvizsgált programjának megfelelően a komplexitás irányába fejlődött, azaz a kezdetben szinte kizárólag épület felújítási programként működő eszköz lassan a komplex városrész megújító akciók potenciális eszközévé vált.

Hogy a koncepciójában egyre fejlődő, korszerűsödő rehabilitációs eszközökkel sem sikerült a rehabilitációs tevékenység intenzitását és eredményességét a jelenleginél nagyobb méretekben kiterjeszteni, annak több okára is rámutattak a „Tér és Társadalom” 2006/1-es számának szerzői. Írásaik cím és tárgy szerint is körbejárják a rehabilitáció számos kérdéskörét és főként budapesti problémáját. Rámutatnak a rehabilitáció társadalmilag fenntartható folyamatának szükségességére, a rehabilitáció

fejlesztéspolitikai hátterére, a különböző városrehabilitációs stratégiák egyidejű jelenlétére, a barnamezős területek rehabilitációjának fontosságára, a slumosodás és a rehabilitáció társadalmi oldalának összefüggéseire stb. Ugyanakkor van néhány olyan kérdéskör, amely a mégoly sokoldalú megközelítés ellenére is szinte kimaradt vagy alulkezelt az itt megjelent írásokban. Pedig a szakma gyakorlóinak, pontosabban a rehabilitáció gyakorlati aprómunkáit végzőknek a tudomány oldaláról éppen ezekben a kérdésekben kellene segítséget kapniuk.

Ezekre a kérdéskörökre szeretném felhívni a figyelmet. Ezek pedig a következők:

- 1) a rehabilitáció általánosan és elhúzódó módon jelentkező forráshiánya;
- 2) a rehabilitáció tekintetében jelentkező, szinte átfogó definíciós pontatlanság;
- 3) a rehabilitáció beillesztése az átfogó település és területszerkezeti kérdések körébe.

1) A forráshiányról elsősorban annyit kell elmondani, hogy átfogó elemzések mutatták ki, hogy nagyságrendileg a budapesti épületállomány rehabilitációs elmaradása 200–400 milliárd forintot tesz ki. (A főépítész iroda megbízásából készült tanulmányt a RévVIII. készítette szakértők bevonásával. A tanulmány abból a célból készült, hogy a kormánzatnak érzékeltetni lehessen a problémamező nagyságát.)

Figyelembe véve, hogy a főváros a lakásprivatizáció során a kerületektől befolyt bevétel, a saját költségvetésben biztosított támogatási alap pályázati úton történő elosztásával, a kerületek a saját keretből jutott támogatások biztosításával is, mint közösségi szféra mintegy 4–8 milliárd forintot tud a rehabilitáció érdekében megmozgatni, könnyedén levonható az a következtetés, hogy ha ilyen ütemben halad az épületállomány megújítása, akkor hozzávetőlegesen 100–200 év szükséges a rehabilitációs elmaradás pótlásához. Ezen időszak alatt pedig mintegy négy felújítási ciklus elmaradását szükséges még a rendszerbe pótolni.

A helyzet a jelenlegi intenzitás mellett így majdnem reménytelen. Természetesen az épületállomány megújulásához az irodapiac, a banki és szállodai szektor is hozzájárul, valamint a szanálásos-bontásos tevékenységgel megvalósuló lecserélődés következtében létrejövő új épületállomány, azonban kétséges, hogy ezeket a tényezőket mennyire lehet a rehabilitáció körébe számítani. Ezzel pedig lassan áttérhetünk a következő definíciós problémakörre. Mégis azt kell megállapítanunk, hogy a rehabilitáció sebességét nézzük, csak azt mondhatjuk, hogy a remény hal meg utoljára. (És még nem is beszéltünk az ún. rozsdáövezet szervezett és városszerkezeti értelemben súlypontban lévő rehabilitációjáról.)

2) A második kérdéskör a definíciók pontatlansága. Maga a rehabilitáció szó igen sok értelemben használatos, és nemcsak a városi gyakorlat, hanem a kutatás és a fentiekben megidézett cikkek sem kísérelnek meg rendet tenni a kérdésben. Különösen szembetűnő ez, amikor a különböző városrehabilitációs akcióterületek eltérő stratégiáiról és meglehetősen különböző eredményeiről beszélünk.

Minek alapján jelölhető ki egy akció terület, vannak-e objektív kritériumok, indikátorok, amelyek egyértelműen jelzik a krízisterületeket?

Mennyire hatják át rövid távú politikai és gazdasági érdekek az egyes akcióterületek kijelölését?

Még bántóbb a helyzet, ha az ún. rehabilitációs célok szempontjából vizsgáljuk a kérdést. Tegyük ugyanis fel, hogy a krízisterületeket egyfajta objektív elemzéssel kiválasztjuk, ekkor még mindig fennmarad kérdés mi legyen a terület sorsa? Egyként tekinthető az épület felújítás vagy éppen a „szőnyegbombázás” rehabilitációnak? Nyilván, hogy nem. Pedig szégyenlősen félrenézünk, s ha már kijelöltünk egy akcióterületet, nem vizsgáljuk a rehabilitációs célok és paraméterek teljesülését.

A rehabilitáció véleményem szerint egy városrész karakterét megőrző, de a térbeli fellazítását és a lakásállomány korszerűsítését is eredményező megújítást jelenti természetesen fizikai értelemben, társadalmi értelemben pedig a városlakók túlsúlyát a városhasználókhoz képest. E pontatlannak hangzó (építész) definíció után áttérhetünk a rehabilitáció időbeli lefolyásával kapcsolatos problémákra.

Túl azon, hogy meddig tekinthető egy akció terület akcióterületnek, vagyis, hogy milyen gyorsan kell egy akciónak lebonyolításra kerülnie, ehhez a kérdéshez tartozik az is, mit tekintünk lakosságcsereinek vagy éppen dzsentrifikációknak ebben a tekintetben.

Szubjektív megjegyzésem az, hogy születésem óta ugyanabban a bel-budai bérházban, csak egy nagyobb lakásban élek, és néha azt gondolom – bocsánat ebben a körben – hogy bár csak egy kicsit dzsentrifikálna az a térség, ahol élek, és ne folyamatosan süllyedne a társadalmi lejtőn.

Komolyra fordítva a szót. Nem igazán tudjuk mérni, hogy egy lakosság megtartó rehabilitáció esetén melyik időkeresztmetszet lakosságát kívánjuk megtartani. Még a fentebb hivatkozott tanulmányok is jelzik, hogy a vizsgált területeken elterjedt rehabilitáció, ill. annak hosszú időszakon keresztüli elhúzódása komoly lakosságcserevel, szegényebb rétegek beköltözésével, a társadalmi problémák koncentrációjával járt. Különösen igaz ez, pl. a középső Józsefvárosra, ahová az elmúlt másfél évtizedben más kerületekből rehabilitációk során kiszorult népesség költözött, de vizsgálhatnánk ezt tágabb térségben is. Vajon a Budapestet elhagyó városlakó, várost fenntartani képes, szuburbokba kiköltöző réteg hol okozott dzsentrifikálódást, pl. Piliscsabán vagy Pilisvörösváron, ahol már el is akarnak szakadni az anyatelepüléstől, és mivel járt ez az elhagyott budapesti városrészekben. Hogyan alakul a városlakó népesség és a várost „csak” használó ideiglenes vagy nappali népesség aránya?

A városban való lakás feltételezi a fellazított városszövetet, a megfélelő zöldterületi arányt, a széleskörű napi intézményellátottságot, a forgalomcsillapított környezetet stb. akkor, ha nem csak a diák, a külföldi munkavállaló vagy a mobil egyéni munkavállalókban gondolkodunk.

Készült-e valamilyen kutatás e tárgykörben? Mi tehát a dzsentrifikáció? Mihez képest? Milyen várost akarunk? Ahol lehet élni, vagy éppen csak idegenforgalmi látványosságot, ahol a gyalogos utcák kávézóí feletti lakosok a területet ugródeszkának tekintik?

Jó dolog a szociális városrehabilitáció, és fontos is a leglepusztultabb területeken, de mit csinálunk a nagyobb tömegű leromlott lakásokat tartalmazó és egyáltalán nem egyenemű városrészekkel?

3) A harmadik kérdéskör még bonyolultabb. Milyen tágabb környezetbe illeszkedik a rehabilitálandó terület városszerkezeti közlekedéshálózati szempontból? Mit jelent a kompakt és fenntartható városfejlődésre való törekvés a szuburbanizációval vagy a spontán városfejlődéssel szemben? Mit jelent az intelligens, mobilitásra alapozott városfejlesztés? Hogyan és milyen eszközökkel lehet a Budapest súlypontjában lévő rozsdáövezeteket, átmeneti zónákat integrálni a várostestbe? Hogyan lehet a város zöldfelület ellátását területi tartalékokkal biztosítani, hogyan lehet kihasználni a meglévő intézményhálózatot? Hogyan lehet csökkenteni az utazási távolságokat? Egyáltalán a városszerkezetben való elhelyezkedést figyelembe lehet-e venni a rehabilitáció akcióterületi kiválasztásánál?

Hol segít a puszta közterület-megújítás? Hol jelent rehabilitációt egy-egy közlekedési kapcsolat megvalósítása? Milyen területfelértékelő szerepe van egy-egy jól kiválasztott szabad területnek vagy zöldfelületnek?

Megannyi kérdés vár megválaszolásra! Sőt, alapkutatásokra lenne szükség, hogy a tényleges helyzetet egy ilyen forráshiányos, politikai és gazdasági szétszabdaltság sújtotta városban megismerjük, hogy a korlátozottan rendelkezésre álló forrásokat jobban használhassuk fel.