

Göbl Gabriella:

„A nyolcker”

– szempontok területfejlesztési stratégiához, rehabilitációhoz

‘A rendőri erők azzal a szinte lehetetlen feladattal birkóznak, hogy elkerüljék a rendkívül feszült helyzetben a robbanást, amely szituáció a brit társadalomban lezajló változások révén állt elő a belvárosban. A recesszió és a magas munkanélküliség által növelt feszültség mindenképp magas bűnözési rátához kell, hogy vezessenek. Így viszont más területekhez képest elkerülhetetlen a rendőrség fokozottabb és nyíltabb jelenléte, a potenciális gyanúsítottak tekintett helyi lakókkal való kellemetlen kontaktusok sokkal nagyobb gyakorisága és a rendőri túlkapások és erőszakra alkalmat adó helyzetek nagyobb száma.’

(Harrison, 1983, 369. o.)

Paul Harrison ugyan London Hackney (a brit főváros egyik legszegényebb kerülete) nevű kerületéről ír, ám az némi, túlzással könnyedén, behelyettesíthető a budapesti Józsefvárossal is.

A budapesti köznyelvben sokszor roma-gettóként aposztrofált kerület (persze itt sem az egész kerületről van szó, hanem azon belül leginkább a Magdolna negyed, Orczy negyed, Ganz negyed, Szigony negyed, Százados úti negyed) problémái, a már általánosnak mondható, kerületi önkormányzatok forráshiányai mellett, a szerencsétlen szociális összetételnek ’köszönhetően’ is súlyosbodnak. Gondolok itt a szegénységi beköltözők magas számára, a munkanélküliek nagy arányára, a lakhatási körülmények és az infrastruktúra néhol katasztrofális állapotára.

„A kerület középső részéről a ’90-es évek óta, mint cigánygettóról, a prostitúció, a bűnözés terepéről beszélnek az elemzők. A „problémás” cigányság nem a hagyományosan itt élő muzsikus-cigányság, hanem a szociálisan hátrányos helyzetű, a ’60-as, ’70-es években vidékről felköltözött, szakképzetlen, segédmunkás, cigány réteg, melynek nagy része munkanélküli, sokgyerekes, alacsonyan iskolázott. Azonban ez a probléma a kerület döntéshozói szerint nem a cigánysággal, hanem az adott kulturális, gazdasági szinttel és egy adott életformával függ össze, tehát az itt élő nem cigány társadalom paraméterei sem különböznek ettől” (Tomay, 2001, 10. o.)

Azt gondolom, hogy etnikai kérdésről beszélni az adott életforma figyelmen kívül hagyásával lehetetlen, de mivel ennek a dolgozatnak a célja inkább az épített környezet és a lakosság egymást befolyásoló tényezőinek – vagy legalábbis néhányának – a felvillantása, és nem a problémák etnikai szempontból való elemzése, így azt szeretném leszögezni, hogy ezek a problémák nem függetleníthetők egymástól, csak nekem most nem ez a fő szempontom. Azért kezdem az áttekintést mégis evvel a kérdéssel, mert a közvélemény ez alatt a címke alatt tárolja a szóban forgó társadalmi-gazdasági problémák – a valóságban jóval bonyolultabb – okát.

Az adott szociális státuszt birtoklók, nyilván más-más életút után jutnak el vagy éppen ragadnak benne egy adott szituációban, és feltehetőleg sok más tényező is szerepet játszik

abban, hogy mennyire mobilisak avagy sem, de mindenképp fontos tényező az *adott életforma*. Emellett az is tény, hogy a roma kérdésről hivatalosan beszélni meglehetősen „veszélyes” és nem túl népszerű dolog.

Nézzük meg a kerület népességi, iskolázottsági, lakhatási adatait, így érthetőbbé válik, hogy hogyan függ össze a 'lakossági életforma' és az épített környezet.

A népesség alakulása

Népesség (jan.1.)	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Lakónépesség	84520	83397	82321	81499	81603	80226
Állandó népesség	85194	84075	80418	78642	76851	75463

(Lásd , Józsefváros, a 15 éves területfejlesztési stratégia vitaanyaga)

A népesség ezen a területen is csökkenő tendenciát mutat, de az egész Budapestre vonatkozó adatokhoz képest még mindig kisebb, és azon belül is csökken a fogyás mértéke. Ez azért érdekes, mert annak ellenére, hogy viszonylag magas a népességszám, az új lakások száma, illetve minőségük-komfortjuk számottevően nem javul. A lakosság iskolázottsága is elmarad a budapesti átlagtól. Ebből következően magasabb a munkanélküliség, alacsonyabb az életszínvonal, és magától értetődő, hogy az amúgy is alacsony bérekből gazdálkodó lakók az átlagnál kevesebbet költenek az átlagnál rosszabb állapotban lévő lakásokra, tehát azok állapota tovább romlik.

Az iskolázottság megoszlása

Területi egység	Felsőfokú végzettséggel rendelkezők száma	Felsőfokú végzettségűek aránya az összes lakosságon belül	Felsőfokú végzettségűek aránya a 25+ lakosságon belül
Palota negyed	2925	22,0%	29,7%
Népszínháznegyed	1169	15,1%	20,1%
Csarnok negyed	1470	13,3%	18,3%
Józsefváros központ	1610	12,9%	18,2%
Magdolna negyed	809	6,7%	9,8%
Orczy negyed	737	8,5%	12,3%
Tisztviselőtelep	572	21,5%	33,1%
Ganz negyed	168	9,8%	13,1%
Kerepesi negyed	187	17,8%	23,1%
Százados úti negyed	594	17,2%	25,3%
Szigony negyed	961	12,7%	17,6%
Józsefváros	11202	13,7%	19,2%
Budapest	320899	18,0%	24,9%

(Lásd , Józsefváros, a 15 éves területfejlesztési stratégia vitaanyaga)

A legtöbb józsefvárosi negyedben mind az összlakosságon belüli felsőfokú végzettséggel rendelkezők száma, mind a huszonöt évnél idősebbek közötti diplomások aránya elmarad a budapesti arányoktól. Kivétel ez alól ismét a Palota negyed, ahol mindkettő aránya meghaladja a budapesti átlagot. Ez hosszútávon azt is jelenti, hogy mivel a képzettség nem

nő, lakosságmegmaradás esetén a bérek sem fognak javulni, így az amortizálódó lakások amúgy is rossz állapota tovább romlik.

Ahogy térben távolodunk a belvárostól, úgy festenek egyre szomorúbb képet az adatok a helyi társadalomról, életkörülményeiről.

Gazdasági aktivitás

Területi egység	Népességszám	Gazdaságilag aktív népesség	Munkanélküliek arány a gazdaságilag aktív népességhez viszonyítva
Palota negyed	13299	44,2%	6,5%
Népszínháznegyed	7742	42,9%	8,2%
Csarnok negyed	11035	42,0%	10,0%
Józsefváros központ	10297	43,0%	9,5%
Magdolna negyed	12068	40,3%	12,6%
Orczy negyed	8690	42,5%	10,9%
Tisztviselőtelep	2655	37,1%	6,7%
Ganz negyed	1707	50,6%	4,4%
Kerepesi negyed	1052	44,3%	4,9%
Százados úti negyed	3449	43,3%	5,2%
Szigony negyed	9793	46,7%	7,7%
Józsefváros	81787	43,0%	8,8%
Budapest	1777921	44,8%	6,3%

(Lásd , Józsefváros, a 15 éves területfejlesztési stratégia vitaanyaga)

Érdemes az adatokat gazdasági aktivitás szempontjából is negyedenként külön nézni, mert pl. a Palota negyed (régén Mágnás negyednek is nevezték) lakossága a felsőfokú végzettségűek arányát tekintve megegyezik a budapesti átlaggal, míg a Magdolna negyed közel azonos arányú aktív népesség mellett kétszer akkora munkanélküli népességaránnyal rendelkezik.

Lakások összetétele

Területi egység	Önkormányzati lakások aránya	Nem komfortos lakások aránya
Palota negyed	13,3%	13,0%
Népszínháznegyed	15,0%	16,9%
Csarnok negyed	25,8%	23,3%
Józsefváros központ	38,9%	23,8
Magdolna negyed	42,0%	37,3%
Orczy negyed	43,3%	38,2%
Tisztviselőtelep	6,8%	15,2%
Ganz negyed	28,7%	47,7%
Kerepesi negyed	2,3%	11,8%
Százados úti negyed	14,4%	10,2%
Szigony negyed	13,1%	8,7%
Józsefváros	26,6%	23,5%
Budapest	8,5%	9,8%

(Lásd , Józsefváros, a 15 éves területfejlesztési stratégia vitaanyaga)

A lakásadatokat vizsgálva hasonló tendenciákat látunk érvényesülni, mint bármely más kerületben, városban vagy az ország más területein, bár ezek a tendenciák nem annyira erősek, mint más területeken. A rendszerváltást követően, a privatizáció folyamatának eredményeként mindenhol jelentősen megnőtt a magántulajdonban lévő lakásállomány száma az önkormányzat tulajdonát képezőkhöz képest. Ez ugyanúgy igaz más intézményekre, gazdasági egységekre. Az a tény, hogy ez itt nem történt meg, több dolgot is felvethet. Egyrészt, hogy a területen élők nem rendelkez(t)nek olyan nagyságú vagyonnal, hogy az általuk bérelt, lakott ingatlanokat megvásárolják (aminek a feltételei a rendszerváltást követően meglehetősen előnyösek voltak). Másrészt jelentheti azt is, hogy amellet, hogy a helyi lakosság nem engedheti meg magának az ingatlanok megvásárlását, az nem is vonzó annyira, hogy bárki is, például befektetésként, vagy netán jövőbeli lakóhelyként megvásárolja. Harmadrészt jelentheti azt is, hogy a kerületben az ingatlanok kezelésére jogosult szerveknek, vagy netán azok megbízottjaiknak más szándéka van velük (itt most akár az épületekre, akár a telkekre vonatkozó spekulációkra gondolok).

A területfejlesztési koncepció eredményeként (?) megélénkultek a kerületi lakásépítési beruházások 2000-től kezdve. Az adatok szerint 1998-ban még csak öt új lakás épült, ezzel szemben 2002-ben már 242. A 2003-as elemzések alapján 2003-ban körülbelül 1000 új lakás építésére van kilátás. A terv pozitív példaként említi, hogy a Corvin-Szigony Projekt során az 1100 lakás lebontását követően 2500-3000 új lakás épült.

Az építési eredmények mellett azonban a terv nem szól a lakosságról. Véleményem szerint, ha a rehabilitációt nem csupán az azt záró gazdasági mérleg szempontjából nézzük (és nem lenne szabad, hogy így legyen, a rengeteg negatív példa ellenére sem!), akkor ez a rehabilitáció egyik leglényegesebb pontja. Mivel a városhoz szorosan hozzátartozik a lakosság is, aki használja, hiszen attól város, nemcsak a terjedelemtől, az infrastrukturális fejlettség szintjétől.

Ezen a ponton azt gondolom, hogy Herbert J. Gans tanulmánya pontosan érzékelteti azt, hogy a szociális rehabilitációnak nem azt kéne jelentenie, hogy a kényelmetlen társadalmi csoportokat kirakja a rehabilitációt végző, felügyelő, kivitelező hatóság, befektető vagy kivitelező, más területre hárítva ezzel a probléma megoldását. Fontosnak gondolom azt is, hogy az alacsony bérű lakás, mint funkció Budapesten nem létezik, így bizonyos területek szanálásának egyértelmű és előre látható következménye, hogy a helyettük épülő, jobb minőségű, magasabb komfortfokozatú lakásokba magasabb presztízsű lakók költöznek. Ennek következtében az addig ott lakó és a rossz körülmények miatt alacsony lakbért fizető lakó nem engedheti meg magának az újonnan épített lakás költségeit, így kénytelen továbbállni. Ennek a problémának a megoldása, szerintem, csak úgy lehetséges, hogy az állam részéről az önkormányzat nem kizárólag az alapján választ rehabilitációs avagy rekonstrukciós tervet, hogy melyik a leginkább jövedelmező. Ez persze fontos szempont, de amellet érdemes lenne figyelembe venni a lakosság szempontjait, valamint az adott terület értékeit, hagyományait.

A következőkben röviden ismertetem Herbert J. Gans témába vágó írását.

A tanulmány bostoni West End rekonstrukciójának körülményeit, hatását vizsgálja, mintegy 500 helyi lakossal készített interjú alapján. Az interjúkat az átköltöztetés előtt és után is megcsinálták a lakókkal. A rehabilitáció a területen élő körülbelül 2800 háztartást és 7500 lakost érintett.

A rekonstrukció közvetlen célja – tekintettel annak közelségére a belvárosi kereskedelmi övezethez – a terület jobb hasznosítása. A szerző szerint a környék fizikai és társadalmi állapota alapján nem igazán nevezhető slumnak, inkább alacsony bérű lakások övezetének. A lakók túlnyomó többsége bevándorló vagy szétbomló családokból származó, leginkább munkás, akiket az olcsó lakbér vonzott a városnak erre a területére. A lakások értékelésénél általában középosztálybeli normákat vettek vonatkoztatási alapnak, ahol azonban egészen más a lakás társadalmi, illetve presztízsértékének megítélése, mint a helyben lakóké. Ez azt a következményt vonja maga után, hogy a lakások állapotát rosszabbnak ítélik ehhez a mércéhez viszonyítva, mint amilyen az valójában. Mivel a felújítást elsősorban az a cél indokolta, hogy attraktívabb környezetet hozzanak létre, illetve, hogy az igencsak rossznak ítélt fizikai állapotot javítsák, a lakosság szempontjai háttérbe szorultak. Ez a tény amellett, hogy a rekonstrukció költségeit csökkenti, jelentős károkat okoz mind a lakosság számára, mind abban a környezetben, ahová a kiköltöztetettek költöznek. Az elavult városrészben a 2800 háztartás helyére 2400 lakást terveznek. Az átépítés következtében a környezet presztízse megnő, az újonnan épített lakások bérlete magasabb lesz, minek következtében magasabb státuszú rétegek költöznek be. A kiköltözők azonban sokat vesztenek: az épített környezet által kialakított szociális struktúrák szétesnek (a családi, rokonsági, baráti kapcsolatok átalakulnak, akár meg is szakadhatnak a térbeli elkülönülés következményeként), a területről kiköltöző, az addigi lakóhelyet az alacsony lakberek és a munkahely közelsége miatt preferáló ipari munkaerő nagymértékben növeli az olcsó bérű lakóterületek zsúfoltságát, bizonyos mértékben elhagyja addigi munkahelyét is; mindennek közvetlen gazdasági következménye is van.

*

A nagy vonalakban összefoglalt események és tanulságok megfogalmazzák azokat a szempontokat, ami miatt fontos a rehabilitációt, rekonstrukciót, annak következményeit tanulmányozni. A gazdasági és társadalmi következmények, problémák azonosíthatóvá, kezelhetővé és néha megoldhatóvá is válnak a vizsgálódás mentén és feltárul az etnikai kérdés is a maga összetett valóságában.

Gans tanulmányában komplex módon, együtt kezeli a teret és az embert a városrekonstrukció során, ellentétben a magyar példákkal, ahol az esetek nagy többségében a helyi lakosság nem számít faktornak egy adott városrész átalakításánál. (Lásd a VIII. kerületi Corvin-Szigony projekt, a VII. kerület rehabilitációja. Valamennyire pozitív példaként említhető SEMIX IX. kerületi koncepciója). A bostoni példában számos szituáció hasonlít a magyar helyzetre, habár a hatóság részéről tanúsított – valóban meglévő, vagy csak Gans által teremtett-jóindulatot itthon nyomokban sem fedezhetjük fel. A területek rehabilitációjánál-rekonstrukciójánál a helyi lakosság kiskorú gyermekként van kezelve. Persze felvethető a kérdés, hogy ha valóban akként viselkedik, akkor ez is egy átgondolandó szempont.

A rossz kommunikáció, az információ hiánya és a befektető abszolút prioritása jellemzi a hazai folyamatokat. A befektetés mellett gyakran elsődleges szempont, hogy bizonyos rétegektől megtisztuljon az adott városrész, azonban ez nem a gazdasági-szociális problémák megoldását jelenti, hanem csak azoknak más városrészekre tolását, ahol mind a szegregáció, mind a gazdasági-fizikai leromlás csak fokozódik.

A tanulmány végén megfogalmazott tanulságokat nagy vonalakban általános érvényűnek vehetjük, függetlenül városrésztől, várostól, de még a kontinenstől is.

A városrészek felújításának elsősorban a lakosság érdekeit-igényeit kellene alapul vennie, és nem a befektetők, illetve későbbi üzemeltetők, tulajdonosok anyagi hasznát.

Fontos lenne előzetes tanulmányok, felmérések készítése a felújítást megelőzően, amelyek elsősorban az ott lakók preferenciáit, értékeit, illetve az épített környezet építészeti minőségét vizsgálják. Mérlegelni kell, hogy a teljes városrészek szanálását ellensúlyozzák-e az újjáépítés nyújtotta előnyök (lásd VII., VIII. kerület).

Minimumkövetelménynek tekinthető, hogy a kiköltöztetett lakosok számára legalább olyan minőségű lakásokat biztosítsanak, mint amilyenben addig laktak. Persze, ez azért is nehéz kérdés, mert a lakókörnyezet minőségét nem lehet kizárólag objektív szempontok alapján megközelíteni. Ha a kiköltöztetés okozta többletköltségek jelentősen nőnek, akkor az államnak kötelessége lenne anyagi segítséggel, illetve szabályozással kárpótolni a lakosságot (lakbérek növekedése, kiköltöző üzletek, vállalkozások ellehetetlenülése).

Felhasznált irodalom:

Herbert J. Gans: Az avult városrészek lebontásának és az ott élő lakosság átköltöztetésének emberi következményei. In: Szelényi Iván (szerk.): Városshociológia Budapest, 1973. KJK

Józsefváros magának akarja a sikert. In: Népszabadság 2000. 10. 30.

Tíz év alatt újjávarázsolják a Corvin mozi környékét. In: Népszabadság 2000. 10.12.

Józsefváros, a 15 éves területfejlesztési stratégia vitaanyaga, kiadta a Rév8, 2004. szeptember (a statisztikai adatok, táblázatok forrása)

Árverezték a lakásokat, pályáztatják a boltokat – Rehabilitáció a Józsefvárosban. In: Napi Gazdaság 1998. 11. 30.

Felzárkózna a Józsefváros. In: Új Magyarország 1996. 12. 23.

Tomay Kyra: Integrációs problémák megoldása Budapest VIII. kerületében. Készült az MTA-VITA Alapítvány: "Civil részvétel a társadalmi integráció elősegítésében" c. program keretében, 2001. (kézirat)