

A lakások 15,9%-ában van kiépítve a helyi körülmények között nagyobb energiatakarékosságot biztosító cirkófűtés. A lakások több mint felében gázkonvektorral történik a fűtés, illetve elég magas arányt képvisel az egyedi fűtés (cserépkályha, kandalló, olaj-, vagy villanykályha) is (26,1%). Ismerve a lakások minősége, felszereltsége és komfortfokozata, valamint a tulajdonviszonyok közötti összefüggést<sup>8</sup>, a fent leírtakból arra következtethetünk, hogy a lakásállományban feltehetőleg jelentős arányban vannak az önkormányzati lakások. Feltevésünk helytálló, ugyanis a felmért háztartások 52,2%-a önkormányzati tulajdonú lakásban él, míg a magántulajdonú lakások aránya 40,6%. A megkérdezettek véleménye szerint a lakóépületük közel háromnegyede olyan állapotban van, hogy a felújítás mindenképpen szükséges lenne. Nagyon alacsony arányt képviselnek a jó állapotú épületek, amelyek nem igényelnek felújítást. Öröndetes ugyanakkor, hogy a felmért épületek közel egyötödénél már történt valamilyen felújítás.

## **A helyi társadalom elégedettsége a lakással, a lakókörnyezettel és néhány szocio-kulturális tényezővel**

A kérdőíves felmérés során részletesen körüljártam a megkérdezettek elégedettségét a lakásukkal, lakókörnyezetükkel és néhány társadalmi-szociális tényezővel. Az elégedettség szerinti összetételt vizsgálva három csoportra oszthatjuk a vizsgált tényezőket<sup>9</sup>:

- a) a megkérdezettek alapvetően (inkább) elégedettek a lakással, a környék adta napi bevásárlási lehetőségekkel, a lakónegyed és tágabb környezete nyújtotta szolgáltatásokkal, a közlekedési helyzettel, valamint egészségükkel és szomszédaikkal;
- b) nagyjából egyenlően oszlanak el a pozitív és negatív vélemények a munkahelyről és a munkahelyi körülményekről;
- c) kimondottan elégedetlenek a válaszadók lakóházukkal, a lakókörnyezet rendezettségével, tisztaságával, nyugalmaival, a közbiztonsággal, valamint a környék adta kulturális, sportolási és szabadidős tevékenységekkel, illetve az életszínvonalukkal és anyagai helyzetükkel.

A városrehabilitációval kapcsolatos korábbi kutatásaim arról tanúskodtak, hogy a rendszerváltozás után alapvetően nőttek a lakók lakással és lakókörnyezettel kapcsolatos elvárásai és igényei. Emellett a vizsgált lakónegyedekben általában nagyobb fokú az elégedettség a lakással, mint a lakókörnyezettel. Ez nem véletlen, hiszen a mindennapi élet színteréül szolgáló, a legbelsőbb magánszférát megtestesítő ingatlant a lakosok általában - lehetőségeikhez mérten - saját elképzeléseik szerint formálják, saját elvárásaiknak megfelelően alakítják.

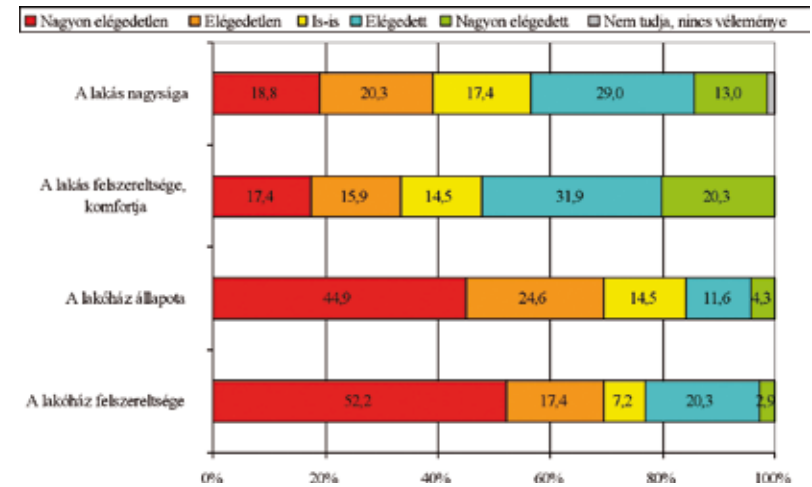
---

<sup>8</sup> A rendszerváltozás után az 1990-es években végbement privatizáció során éppen a legrosszabb állapotú és alacsony minőség, gyakran kis alapterületű lakások maradtak önkormányzati kézben.

<sup>9</sup> A csoportosítás során összevontuk az elégedettek és nagyon elégedettek, illetve elégedetlenek és nagyon elégedetlenek csoportjait, és ezután soroltuk be az egyes tényezőket a három csoportba

Erre a „kevésbé személyes” lakókörnyezet esetében sokkal kisebb lehetőség nyílik és az átlagemberek számára a „beeszlás lehetősége” a lakónegyed átalakítását érintő kérdésekbe is sokkal korlátozottabb. Amennyiben megvizsgáljuk a válaszadók lakás nagyságával és felszereltségével kapcsolatos elégedettségét, megállapíthatjuk, hogy a lakás nagyságával a megkérdezettek 42%-a, míg annak felszereltségével és komfortjával a válaszadók 50%-a alapján véve elégedett (4. ábra). A lakás nagyságával valamelyest elégedetlenebbek az emberek, ami részben alátámasztja azon korábbi kutatási eredményünket is, miszerint a lakás méretével való elégedetlenség általában az elköltözési szándék okai között is a legfontosabbak között található. Nagyobb problémákat jeleznek eredményeink, ha képzeletben elhagyjuk a lakás nyújtotta privát szférát és kilépünk a lakóházba. Az épített környezet elhanyagoltsága, a felújítás szükségessége ekkor válik igazán szembetűnővé, amit a megkérdezettek elégedetlensége is egyértelműen tükröz. A lakóházak állapotával és felszereltségével alapvetően elégedetlenek az emberek, az így nyilatkozók aránya megközelíti a 70%-ot.

A lakással kapcsolatos elégedettségnek tehát nyomát sem látjuk a lakóházak esetében. Eredményünket talán úgy is értelmezhetjük: abban a pillanatban, hogy a lakó elhagyja a lakását, olyan környezetbe lép ki és kerül, amelyet nem kedvel és rendkívül kritikusan szemlél. Különösen indokoltá teszi tehát az épületállomány felújítását a lakosság általános véleménye is a lakóházakról. Hasonlóan nagy elégedetlenségről számolhatunk be akkor, ha a lakókörnyezetről alkotott véleményeket vizsgáljuk. Legnagyobb elégedetlenség a lakónegyedben a környék rendezettségét és tisztaságát övezi.



4. ábra A megkérdezettek elégedettsége a lakással és a lakóépülettel



Élet-kép 2 (Rév8 Zrt., 2004)

A nagyon elégedetlenek aránya 46,5%, az elégedetlenek aránya 27,5%, így a két kategória összesen a megkérdezettek közel háromnegyedét foglalja magába (2. táblázat). Eredményünk alapján kijelenthetjük, hogy az utcák, közterületek és parkok rendben tartásával és rendszeres takarítással a helyi társadalom elégedettsége a lakónegyeddel jelentősen javulna.

Ugyancsak nagyon elégedetlenek a megkérdezettek a szabadidős és sportolási lehetőségekkel. A megkérdezettek több mint 50%-a nagyon elégedetlen, és további közel 20% elégedetlen a környék nyújtotta lehetőségekkel. Ennek megfelelően a Mátyás téren és tágabb környezetében kiemelt figyelmet kell fordítani a szabadidős és sportolási szolgáltatások fejlesztésére. Természetesen az épített környezet jellege és a zárt sorú beépítés erősen korlátozza a lehetőségeket, de a rendelkezésre álló szabad területek jobb kihasználása, az önkormányzati épületekben további közösségi házak és klubok kialakítása alapvetően javíthat a helyzeten. Ilyen szempontból kimondottan jó döntésnek számít, hogy a Mátyás tér átalakításakor sportolási lehetőséget is biztosítottak a fiatalok számára.

A szórakozási és kulturális lehetőségek megítélése sem sokkal kedvezőbb a fentieknél, hiszen a válaszadók 60%-a alapján véve elégedetlen ezekkel a lehetőségekkel. Ugyanakkor a helyzetet valamelyest javítja, hogy a vizsgált lakónegyed közel fekszik a belvároshoz, így a szórakozóhelyek és a főváros nyújtotta kulturális lehetőségek viszonylag gyorsan és egyszerűen elérhetők. A nagy elégedetlenséget kiváltó tényezők között ki kell térnünk még a környék nyugalomára és csendjére. A megkérdezettek 40,6%-a nagyon elégedetlen a környékkel ebből a szempontból, további 15,9% pedig ugyancsak elégedetlenségének adott hangot. A Mátyás tér és környéke jelentős busz- és autóforgalmat bonyolít le, nem véletlen, hogy a távlati tervekben célkitűzésként szerepel a környék egy részének forgalomcsillapítása.

A csend és nyugalom kérdésénél arra is érdemes kitérnünk, hogy hogyan befolyásolja a lakók nyugalomát a téren folyó játék, sport és szabadidős tevékenység? A gyerekek és fiatalok jelenléte a Mátyás téren napközben elsősorban az idősebb, nyugdíjas korosztályt zavarhatja. A késő délutáni, esti mozgás a téren a lakosság szélesebb köreit érinti. Ebből a szempontból előrelépést jelenthet, hogy a felújítás során kerítéssel vették körül a teret és térfigyelő őrszolgálatot is indítottak, ami - elsősorban az esti és éjszakai időszakban - jelentősen javíthatja a csend és nyugalom helyzetét a téren. A kérdőíves felmérés egyik nem titkolt célja az volt, hogy mérjük a lakosság életminőségének várható változását a Mátyás tér felújításának köszönhetően. Mivel a térfelújítás középpontjában a zöldterületi rehabilitáció áll, a felmérés egyik meghatározó eleme a lakosság elégedettsége a zöldterületekkel a beavatkozás előtt, illetve után. A zöldterületi rehabilitáció kezdete előtt a válaszadók közel 60%-a inkább elégedetlen volt a környéken található zöldterületekkel, és a teljes mintából közel egyötödük nagyfokú elégedetlenségének adott hangot. A lakókörnyezettel kapcsolatos vélemények vizsgálatánál szeretnék még kitérni a közbiztonság, a szolgáltatások, napi bevásárlási lehetőségek és a közlekedés kérdésére.

A közbiztonságról nagyon megoszlanak a vélemények a megkérdezettek körében: a nagyon elégedettek alacsony aránya mellett (5,8%) kiegyensúlyozott arányok jellemzik a többi véleménykategóriát. A válaszadók elégedettsége a közbiztonsággal rendkívül sok tényezőtől függ, nemcsak a konkrét lakóhely (lakás) elhelyezkedése befolyásolja, hanem a válaszadó demográfiai jellemzői (nem, életkor, végzettség), életvitele (foglalkozás, aktivitása nappal vagy éjszaka) és személyes attitűdje is a környékhez. Így rendkívül nehéz sommásvéleményt alkotni eredményünkről, ugyanakkor azt feltétlenül leszögezhetjük, hogy a vélemények alapján még van mit javítani a lakónegyed közbiztonságán. Általában a lakónegyedek egítésében és az életminőség értékelésében kiemelt helyen áll a biztonság és a közbiztonság kérdése, illetve megítélése. A közbiztonság kérdését a Mátyás téren és környezetében abból a szempontból vizsgáltuk, hogy egyrészt milyen különbségek fedezhetők fel nappal és éjszaka a közbiztonság terén, másrészt hogyan befolyásolja a lakónegyed közbiztonságát a városrehabilitáció.

A válaszadók mindkét napszakban közepesnek ítélik meg a környék közbiztonságát. Természetesen az éjjeli közbiztonság megítélése valamelyest alacsonyabb átlagértéket mutat (az átlag nappal 2,94, míg éjjel 2,73). Talán több információt hordoz számunkra, ha megvizsgáljuk a skála pozitív és negatív oldalát. A megkérdezettek 27,5%-a szerint nappal a közbiztonság rossz, illetve nagyon rossz, a közbiztonságot éjjel hasonlóan megítélők aránya 44,9%-ra kúszik fel, amelyből 26,1%-ot tesz ki a „nagyon rossz” kategória (5. ábra).

Lakókörnyezeti tényezők	Nagyon elégedetlen	Elégedetlen	Is-is
A lakókörnyezet rendezettsége, tisztasága	46,4	27,5	20,3
A lakókörnyezet nyugalma, csendje	40,6	15,9	23,2
Zöldterületek	17,4	42,0	24,6
Szórakozási és kulturális lehetőségek	43,5	15,9	10,1
Szabadidős és sportolási lehetőségek	50,7	18,8	7,2
Napi bevásárlási lehetőségek	1,4	2,9	5,8
Szolgáltatások	1,4	2,9	18,8
Közbiztonság	23,2	24,6	26,1
Közlekedési helyzet	2,9	4,3	5,8
Összességében a lakókörnyezet	8,7	20,3	43,5
Lakókörnyezeti tényezők	Elégedett	Nagyon elégedett	Nem tudja
A lakókörnyezet rendezettsége, tisztasága	5,8	0,0	0,0
A lakókörnyezet nyugalma, csendje	18,8	1,4	0,0
Zöldterületek	13,0	1,4	1,4
Szórakozási és kulturális lehetőségek	10,1	2,9	17,4
Szabadidős és sportolási lehetőségek	5,8	17,4	0,0
Napi bevásárlási lehetőségek	29,0	60,9	0,0
Szolgáltatások	24,6	50,7	1,4
Közbiztonság	20,3	5,8	0,0
Közlekedési helyzet	34,8	52,2	0,0
Összességében a lakókörnyezet	26,1	1,4	0,0

2. táblázat A megkérdezettek elégedettsége a lakókörnyezet egyes tényezőivel (%)

A két napszak közbiztonságának megítélésében tehát alapvető különbségek fedezhetők fel, és különösen az éjszakai közbiztonság megítélése rendkívül kedvezőtlen a helyi lakosság körében. A megkérdezettek a városrehabilitáció folyamatától azt is várják, hogy kicsit javul a környék közbiztonsága (46%), míg 18,8% ennél optimistább, és nagy előrelépésre számít a felújítási munkálatok előrehaladtával ezen a téren.

A napi bevásárlási lehetőségek, a szolgáltatások és a közlekedési helyzet azon tényezők közé sorolhatók, amelyekkel alapvetően elégedettek a lakók. A megkérdezettek körében mindhárom esetében meghaladja a nagyon elégedettek aránya az 50%-ot. Különösen a napi bevásárlási lehetőségekről nyilatkoztak rendkívül kedvezően a válaszadók: közel 90%-uk alapján véve elégedett az ilyen típusú szolgáltatásokkal. Ez nem meglepő a lakónegyed kedvező fekvésének ismeretében, hiszen a Blaha Lujza téri csomópont üzletei (Corvin áruház, Kaisers, Match), Nagykörút üzletei, a Népszínház utca kisebb méretű és forgalmú boltjai, valamint a nem túl messze fekvő József utcai Vásárcsarnok jelentősen hozzájárulnak a lakosság ellátáshoz napi fogyasztási cikkekkel.

A lakónegyed belvároshoz közeli, frekvenciált csomópontok melletti fekvésével magyarázható az is, hogy a megkérdezettek 87%-a alapján véve elégedett a közlekedési helyzettel. A teret közvetlen buszjárat köti össze a Blaha Lujza tér forgalmi csomópontjával (metróvonal, villamos- és buszjáratok), valamint a közeli villamosmegálló is kedvező összeköttetést biztosítanak a belváros irányába és Józsefváros külső területei felé.

A kérdőívben vizsgáltam a lakosság elégedettségét néhány szocio-kulturális összetevővel (pl. munkahelyi körülmények, jövedelem, szomszédok, egészség, életszínvonal). Általában elmondhatjuk, hogy a válaszadók elégedettsége a fenti tényezőkkel jelentős különbségeket mutat. Ez mondható el többek között a munkahellyel és a munkahelyi körülményekkel kapcsolatos elégedettségről: a megkérdezettek közel egyharmada alapján véve elégedett velük, mintegy harmada inkább elégedetlen, míg a maradék egyharmad nem tudott, vagy nem akart válaszolni a kérdésre (6. ábra).

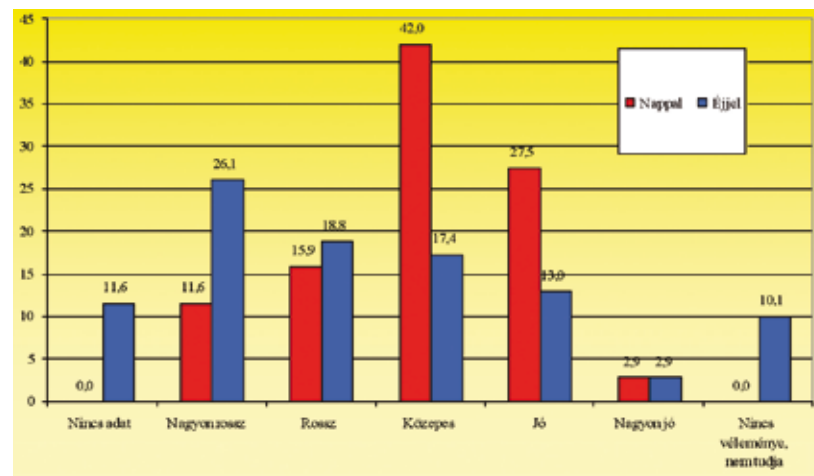
Nem meglepő, hogy kedvezőtlen képet mutat a jövedelemmel és anyagi helyzettel kapcsolatos elégedettség. A megkérdezettek 24,6%-a nagyon elégedetlen, további 30%-a pedig elégedetlen jövedelmével és anyagi helyzetével.

Azt is meg kell említenünk, hogy a válaszadók között nem akadt olyan, aki nagyon elégedett lenne ezekkel a mutatókkal. Természetesen éppen azok a legelégedetlenebbek munkahelyükkel, és munkahelyi körülményeikkel, akik az elvégzett munkához viszonyítva alacsonynak ítélik meg jövedelmüket és rossznak látják anyagi helyzetüket.

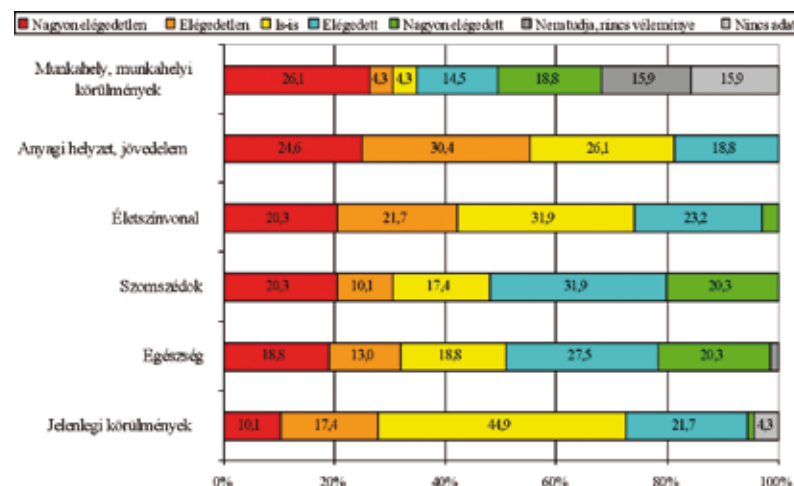
A probléma megoldása természetesen túlmutat a városrehabilitációval vagy szociális rehabilitációval elérhető eredményeken. Az anyagi helyzet és a jövedelem megítélése jelentős hatással bír az életszínvonallal kapcsolatos elégedettségre is. Nem véletlen, hogy a vélemények megoszlása a kategóriák között többé-kevésbé hasonló, bár összességében valamivel nagyobb fokú elégedettséget mutat, mint azt az anyagi helyzet elemzésénél bemutattuk. Fenti eredményeinket talán úgy foglalhatjuk össze, hogy az életszínvonalat a megkérdezettek alapvetően az anyagi helyzettel és a megszerzett jövedelemmel azonosítják (materiális javak szerepe), ezek azok a meghatározó faktorok, amelyek az életszínvonalról alkotott véleményt döntően befolyásolják, és egyéb tényezők ezt képesek - kisebb mértékben - pozitív vagy negatív irányba módosítani.

A környezet szociális és etnikai összetétele ellenére (a fővárosi átlagnál nagyobb arányt képviselnek az alsó státuszú, alacsonyabb végzettségű, hátrányos helyzetű rétegek és romák) a megkérdezettek 52,2%-a alapján véve elégedett szomszédjával és a közvetlen környezetében lakókkal. Ez feltétlenül említést érdemel, hiszen a városrehabilitáció támogathatja és elősegítheti a társadalmi kohézió növelését a területen.

Meglepő módon a megkérdezettek inkább pozitívan nyilatkoztak egészségükről: egyötödük nagyon elégedett, valamivel több, mint egynegyedük pedig elégedett egészségi állapotával. Ez öröndetes, ismervé a belvárosi csomópontok és főutak közelében tapasztalható és halmozottan jelentkező környezeti ártalmakat. Ugyanakkor nem szabad megfeledkeznünk arról, hogy a válaszadók mintegy harmada alapvetően elégedetlen egészségi állapotával!



5. ábra A közbiztonság megítélése napszakok szerint (%)



6. ábra A megkérdezettek elégedettsége néhány szocio-kulturális tényezővel

Fenti eredményünk kiválóan illusztrálja és alátámasztja az integrált városrehabilitáció szükségességét a területen, hiszen a zöldterületek rossz állapota, a sportolási és szabadidős, valamint szórakozási és kulturális lehetőségek hiánya együttesen mind-mind hozzájárulhatnak a helyi társadalom fizikai és mentális egészségének romlásához. A fenti tényezők integráltan kezelendő problémaként jelentkeznek és a társadalmi szinten is jelentkező rehabilitációs eredmények csak a problémák együttes és párhuzamos megoldásával lehetnek hosszú távon sikeresek.

A kereszt táblák elemzése a válaszadók elégedettségéről összességében a lakókörnyezettel és a jelenlegi körülményekkel arra enged következtetni, hogy a lakókörnyezet kimutathatóan és alapvetően befolyásolja az emberek általános elégedettségét mindennapi életükkel és életkörülményeikkel. Ez a rendkívül fontos eredmény rámutat arra, hogy az épített környezet és a zöldterület rehabilitációjának vannak társadalomlélektani hatásai. A városrehabilitáció képes növelni a helyi társadalom elégedettségét a lakókörnyezetével, és ami legalább ilyen fontos, elégedettségérzését életével és életminőségével.

## **A városrehabilitáció megítélése és hatásai a helyi társadalomra**

A megkérdezettek közel 70%-a úgy nyilatkozott, hogy tudomása van a lakónegyedben folyó rehabilitációs tevékenységről. Megállapíthatjuk, hogy a helyi lakosság nagy várakozásokkal tekint a felújítási folyamatra. Ezt támasztja alá egyrészt, hogy a válaszadók háromnegyede (76,8%) nagyon fontosnak tartja a környék megújítását. Amennyiben ehhez hozzáadjuk azoknak az arányát, akik valamennyire fontosnak ítélik meg a folyamatot (21,7%) megállapíthatjuk, hogy gyakorlatilag mindenki a városrehabilitációs beavatkozás mellett teszi le a voksát. Másrészt a megkérdezettek szintúgy háromnegyedének véleménye szerint a lakókörnyezet jobbá és élhetőbbé válik felújításnak köszönhetően. Nagyon optimistának ebben a kérdésben a megkérdezettek mintegy 40%-a tekinthető, akik szerint az élet sokkal jobb lesz a lakónegyedben a rehabilitáció befejezése után.

Hasonló arányban vannak a mintában azok, akik azt várják a felújítástól, hogy elégedettségük alapvetően javulni fog a beavatkozás lezárása után és sokkal boldogabbak lesznek. Mutatja ezt az is, hogy a megkérdezettek 88%-a szerint a rehabilitációnak inkább előnyös hatásai lesznek az életükre. Emellett azzal is számolnak, hogy a felújítási munkálatoknak köszönhetően ingatlanjaik felértékelődnek és költözés esetén drágábban tudnák értékesíteni lakásaikat az ingatlanpiacon. Igaz, sokan irreálisan túlértékelik a környék megújításának ingatlanpiaci hatásait: a válaszadók 11,6%-a szerint 20%-kal drágábban tudná eladni a lakását a rehabilitáció után, 14,5% szerint ez elérheti a 30%-ot is, míg 13% szerint 50%-kal emelné ingatlanja árát a környék megújítása.

Ezek az irreális számok egyrészt a helyi lakosság ingatlanpiaci tapasztalatlanságára, másrészt a városrehabilitációs folyamatokkal szemben támasztott túlzott várakozásokra vezethetők vissza. Minden tizedik válaszadó szkeptikus a városfelújítási törekvésekkel szemben, szerintük jelentős javulás nem várható sem a lakókörnyezetben, sem elégedettségükben. Valószínűleg ez az a réteg, amelyik passzívan szemléli a Mátyás tér környékén folyó megújítási folyamatot. Nagyjából ugyanekkora arányt képviselnek azok, akik egyelőre kívánnak a felújítási munkálatok megítélésében. Az ő megnyerésükben a városrehabilitáció ügyéhez nagy szerepe lehet az első pozitív eredményeknek és annak, hogy hogyan mutatják be ezeket a helyi lakosság számára. Ebből a szempontból fontos szerephez jut a rendszeres kapcsolattartás, a felújítási folyamat előrehaladásának dokumentálása és az eredmények terjesztése a helyi lakosság körében.

Azt is leszűrhetjük a kérdésekre adott válaszokból, hogy a felújítási folyamatok megkésett elindítása miatt a Józsefvárosban a lakosság viszonylag gyors eredményeket vár, és arra számít, hogy a felújítás hatásai néhány éven belül érezhetőek lesznek az itt élők életében is. Erről tanúskodik, hogy a megkérdezettek 27,5%-a szerint már az elkövetkező 5 évben is sokkal jobb lesz és javul élete és életminősége, illetve további 37,7% is életének bizonyos fokú javulását várja a közeljövőben (7. ábra). Hosszú távon (15 évre előretekintve) kevésbé tudják eldönteni a megkérdezettek, hogy életüket milyen irányban befolyásolja a felújítás. A városrehabilitáció sikerének egyik kulcskérdése, hogy mennyire sikerül bevonni a helyi társadalmat a felújítási folyamatokba. Az elmúlt években megindult a lakosság körében annak a szondázása, hogy vajon anyagilag is hozzájárulnának-e a lakosok lakókörnyezetük megújulásához?



7. ábra A városrehabilitáció jövőbeli hatása a megkérdezettek életére (%)



#### Újjáéledés

A kép 2007. májusában egy közösségi növényültetési alkalommal készült a Szigetvári utca 4. sz. alatti együttműködő házban



A tapasztalatok azt mutatják, hogy noha rendkívül fontosnak tartják a lakók környezetük helyzetének javítását, azt anyagilag ténylegesen csak alacsony arányban támogatnák (vagy lennének képesek támogatni). Korábbi kutatásaink arról tanúskodtak, hogy a felújítást anyagilag is támogatók háztartásuk nettó bevételeinek legfeljebb 5%-át áldoznák hasonló célokra. Fentieket támasztják alá a józsefvárosi eredményeink is: A megkérdezettek egyharmada járulna hozzá anyagilag is a terület felújításához, és a pozitívan nyilatkozók átlagosan a háztartásuk nettó bevételeinek 2-3 százalékát fordítanák ilyen célra, ami megfelel korábbi felméréseink eredményeinek.

Az összességében alacsony anyagi támogatási hajlandóság részben arra is visszavezethető, hogy a lakosság általában kevés információval rendelkezik a projektek tényleges finanszírozásáról és az ezzel összefüggő kérdésekről, illetve gyakran úgy ítéli meg, hogy kevés beleszólása van a felújítási folyamatba. A józsefvárosi mintában például a megkérdezettek 47,8%-a úgy nyilatkozott, hogy nem tudja, lesz-e anyagi vonzata a területen folyó felújítási tevékenységnek a háztartására. Emellett a válaszadók 87%-a úgy érzi, nincs vagy nem volt lehetősége rá, hogy a városmegújítás folyamatába beleszóljon. Ismerve a Rév8 Zrt. munkatársainak törekvését a lakosság minél nagyobb fokú bevonására a tervezési és kivitelezési folyamatba, állíthatjuk, hogy ezen eredményünkben még a helyi társadalmakat korábban jellemző tradicionális passzivitás tükröződik vissza (negatív példaként említhető, hogy a megkérdezettek több mint 90%-a semmilyen helyi civil szervezetnek vagy egyesületnek nem tagja).

Felvetődik tehát az egyén felelősségének kérdése is, hiszen a törvényi előírások és helyi lakossági fórumok, összejövetelek elvileg mindenki számára biztosítják a beleszólás lehetőségét a beruházások kivitelezésébe. Az elmúlt években pozitív irányú elmozdulás tapasztalható ezen a téren és a civil társadalom egyre erősebben képes képviselni saját érdekeit. Kétségtelen azonban, hogy ezen a téren még jelentős fejlődésen kell keresztül mennie a magyar lakosságnak nemcsak lokális, hanem regionális és országos szinten is. Ezt a folyamatot különböző közösségépítő és közösségfejlesztő programok elindításával is segíthetjük.

Előzetes demográfiai felmérések bizonyították, hogy a Mátyás téren és tágabb környezetében jelentős arányban élnek romák, aminek következtében a lakónegyedben jelentős szociális problémákkal találkozhatunk. A megkérdezettek véleménye alapján a lakónegyedben élők több társadalmi státuszba sorolhatók be, és ebből a szempontból elég heterogén képet mutat a helyi lakosság. Kérdőíves felmérésünk eredményei tehát arról tanúskodnak, hogy a helyi társadalom összetétele koránt sem olyan homogén, mint ahogy azt első látásra gondolnánk. A helyi társadalom heterogén összetétele önmagában hordozza a pozitív és negatív irányú fejlődés lehetőségét is, ebből a szempontból a 2005-ben elindított szociális városrehabilitáció sikere meghatározó lehet a városrész további fejlődése szempontjából is.

Meglepő eredménnyel szolgáltak azok a válaszok, ami szerint a megkérdezettek közel kétharmada (62,3%) jól érzi magát szomszédjai között, illetve a válaszadók 44,9%-a nagyon megbízik szomszédjaiban. A leromlott épület és lakásállomány tehát nem feltétlenül jelenti a helyi társadalom válságát és a szociális kapcsolatok leépülését. Természetesen a szomszédokkal való kapcsolat és a velük szembeni bizalom alapvetően befolyásolja azt, hogy mennyire érzi jól magát valaki a lakókörnyezetében.

A szociális kapcsolatok jelentős szerepet játszanak az életminőségben és leromló épített környezetben is képesek lehetnek az emberek elégedettségének viszonylag magas szinten tartására. Ez felveti azon kérdés vizsgálatának a szükségességét, hogy vajon az épített környezet („hard faktorok”), vagy a társadalmi környezet („soft faktorok”) képes nagyobb hatást kifejteni az emberek életminőségére. Mivel erre vonatkozóan kutatásunk nem tartalmazott semmilyen kérdést, csak óvatos becslésekbe bocsátkozhatunk.

Feltételezem, hogy az épített környezet (épület- és lakásállomány, lakáshelyzet) egyfajta alapot képez az életminőséghez, az emberek saját életükkel való elégedettségéhez. Erre az alapra pedig a társadalmi környezet (helyi társadalom összetétele, demográfiai jellemzők, szociális kapcsolatok és interakciók jellege) egyfajta felépítményként telepedik rá. Ily módon kölcsönösen hatnak egymásra, de egymástól függetlenül is képesek az életminőséget befolyásolni. Gondoljunk például arra, hogy egy újonnan épített lakóházban a beköltözött új lakók között is lehetnek szociális feszültségek, illetve egy elhanyagolt épületben élők is élhetnek kiegyensúlyozott, számukra elégedettséget nyújtó szomszédi viszonyban. Véleményem szerint a társadalmi státusz emelkedésével egyre nő az egyén „individualizmusa”, ami a társadalom egyre nagyobb fokú atomizálódásához vezethet.

A magas képzettségű, magas fizetéssel rendelkező rétegeknek („high-society”) nagyobb lehetőségük van a külvilágtól elzárt saját ingatlanjaikba visszahúzódnival, ahol akár hosszabb távon is képesek távol tartani magukat a külvilágtól és annak negatív hatásaitól. Ugyanerre az alsó- és alsó-közép osztály képviselőinek kevesebb lehetősége nyílik (bérlakások, társasházak, lakótelepek), így számukra az épített környezet jelentősége éppen azért értékelődik fel, mert a jobb helyen fekvő, jobb adottságú ingatlan megvásárlásának vágya, a tulajdonjog megszerzésének célja gyakran kitüntetett szereppel bír a mindennapi életben. Ami tehát egyik oldalon „adottságként” emeli az életminőséget, a másik oldalon „vágyalom” formájában körvonalazódik és képes alakítani az emberek saját életükkel való elégedettségét. Megítélésem szerint a társadalmi környezet jelentősége a társadalmi ranglétra két szélén elhelyezkedő rétegek esetében kevésbé releváns. A legmagasabb státuszú rétegek ugyanis anyagi lehetőségeiknek köszönhetően képesek akár teljesen függetleníteni magukat másoktól, míg a legalsó rétegek számára a társadalomtól való fokozatos majd teljes elszigetelődésnek köszönhetően a szociális kapcsolatok megléte egy idő után irrelevánssá válik.

Az épített és a társadalmi környezet természetesen képesek hatni egymásra. Nem véletlen, hogy a megkérdezettek 30%-ának véleménye szerint a városrehabilitációnak köszönhetően alapvetően javulni fognak szociális kapcsolatai, és 53,6% szerint alapvetően jobb lesz az itt élő emberek viszonya, ha felújítják a környezetet. A helyi lakosság tehát nemcsak az épített, hanem a társadalmi környezet, illetve a szociális helyzet bizonyos fokú javulását is várja a rehabilitációtól. Rendkívül fontos szerepe lesz a kérdőíves felmérés megismétlésének a felújítási program befejezése után néhány évvel abból a szempontból hogy megtudjuk, ténylegesen hogyan befolyásolta a felújítás az ott élők szociális kapcsolatait és viszonyát? Csak ismételni tudom, milyen fontos szerepe lehet a helyi társadalom szempontjából a különböző közösségépítő kezdeményezéseknek és önszerveződő helyi csoportoknak.

A lakóhellyel, a lakókörnyezettel és általában az adott lakónegyedben folytatott étellel való elégedettség egyik fontos fokmérője az elköltözési szándék. Korábbi kutatásaink azt mutatták, hogy az egyes lakókörnyezeti típusok között az elköltözni szándékozók arányában jelentős különbségek lehetnek. Támashozva a hazai lakótelepeken korábbi években mért elköltözési szándékokra (a megkérdezettek egyharmada elköltözne, ha tehetné) nyugodtan állíthatjuk, hogy egy lakónegyed esetében a 30-40%-os elköltözési szándék már magasnak mondható. Felmérésünk szerint a Mátyás tér környezetéből a megkérdezettek közel fele (47,8%-a) elköltözne, ha erre lehetősége nyílna. Mindenképpen intő jelként szolgálhat a döntéshozóknak, ha a helyi lakosság így gondolkodik az adott lakónegyedben.

Az elköltözési szándék okai között részben a „tradicionális”, részben a helyi sajátosságokat tükröző okokat fedezhetjük fel. A tradicionális okok között említhetjük, hogy a helyi lakosság jelentős része elégedetlen a lakás méretével, túl kicsinek találja azt (az összes említés 23%-a, míg első helyen említette a megkérdezettek 24,6%-a) (8. ábra). Ez főleg annak ismeretében tűnhet meglepőnek, hogy az elmúlt 10 évben a lakáspiaci helyzetelemzések szerint a piacon a kis lakások voltak kelendőek. Sokszor hangsúlyoztam már, hogy ez inkább a kényszer vezérelte keresletre (a lakásvásárlók pénzhánya, anyagi helyzete) vezethető vissza, semmint a ténylegesen elképzelt és az elvárásokat kielégítő lakásméretre.

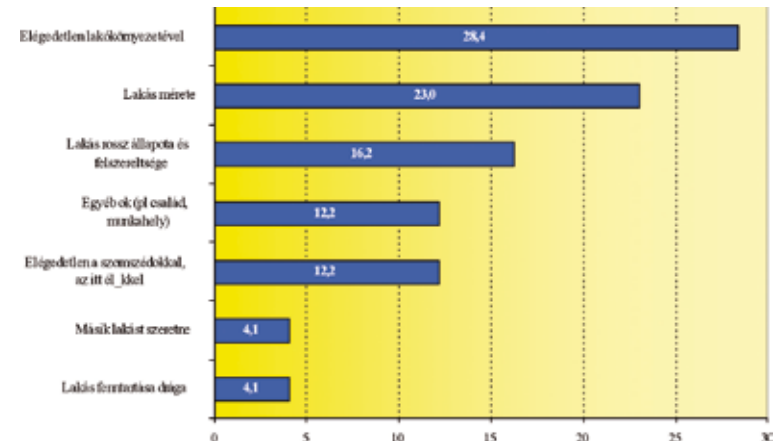
Függetlenül a lakókörnyezeti típustól - legyen az lakótelep, belvárosi zárt sorú beépítés - mindenhol visszaköszön a lakások kis mérete körüli probléma. Öröndetesnek mondható, hogy a piaci elemzések szerint az elmúlt 2 évben elmozdulás történt az új lakások piacán a nagyobb alapterületű lakások irányába. A lakást érintő másik fontos elköltözési ok a lakás rossz állapota és a lakás felszereltségével való elégedetlenség (az összes említés 16,2%-a, illetve második legfontosabb okként említette a megkérdezettek 11,6%-a. Az elköltözési szándék további okai között a helyi sajátosságokat tükröző okokat találhatjuk. Ezek között kiemelhető a megkérdezettek elégedetlensége a lakókörnyezettel és a környékkel, ami az összes említést számba véve a válaszok 28%-át teszi ki (első helyen említette a megkérdezettek 13%-a).

Érdeemes megemlíteni még a szomszédokkal való elégedetlenség szerepét az elköltözési szándékban is, amely bár nem tartozik a legfőbb okok közé, mégis jelentős súllyal bír a helyi lakosság elköltözési szándékában.

Érdeemes röviden azt a kérdést is körüljárunk, hogy aki nem tervezi elköltözését, miért marad a lakónegyedben? A maradás okai között egyértelműen az anyagi okok a meghatározóak, amelyekhez részben szociális faktorok is társulnak.

A helyben maradás legfontosabb oka a megkérdezettek között az, hogy az anyagi lehetőségeik nem teszik lehetővé az elköltözést (az összes említés arányában 19,1%, illetve első helyen említette a megkérdezettek 11,6%-a). További - ugyancsak anyagi jellegű - okként említhető a lakás olcsó fenntartása, illetve a lakáshoz kapcsolódóan a lakás méretét és felszereltségét említhetjük, mint maradásra ösztönző tényezőt. A szociális kapcsolatok megléte (sok ismerőse, rokona van a környéken) elsősorban az idősebb korosztály tagjai számára szól a maradás mellett.

A Mátyás tér környékének, illetve a területnek a lakosságmegtartó ereje a helyi lakosság attitűdjében nem mondható erősnek. Bizonyítja ezt az, hogy az elköltözni szándékozók közel fele, a maradni szándékozók pedig közel egyharmada másik kerületbe költözne, ha lehetőségei engednék. A két csoport összesen a megkérdezettek 39,1%-át teszi ki, amely mellett lényegesen kisebb arányt képviselnek azok, akik a környéken másik lakásba költöznének (13%), illetve a kerületen belül másik lakást keresnének (5,8%). Kérdés, hogy a Corvin Sétány Projekt keretében felépülő új városrész mennyiben emeli majd Józsefváros imázsát és milyen mértékben lesz képes növelni a terület hátrányosabb helyzetben lévő lakónegyedeinek népességmegtartó erejét?



8. ábra A tervezett elköltözés legfontosabb okai (az összes említés %-ában)



A Mátyás tér a megújítás során (Rév8 Zrt - Nyári Gyula, 2007)

A Magdolna negyed rehabilitációjával kapcsolatos információáramlás, illetve a lakónegyedben élők tájékoztatása nem mondható tökéletesnek. A megkérdezettek ugyanis több tekintetben bizonytalanok abban, hogy a lakónegyedben folyó felújítási és rehabilitációs folyamatok mennyiben érintik őket: a válaszadók 50,7%-a nem tudja, hogy a rehabilitáció érinti-e a szolgáltatásokat, 36,2% nem tudja érinti a lakónegyedben folyó program a lakását, illetve 20,3% nem rendelkezik információval arról, milyen következményei lesznek a beavatkozásnak a közlekedésre nézve.

Általában elmondható, hogy a helyi lakosság körében a felmérés időpontjában (2006. év nyara) elég zavaros kép élt a felújítási folyamatokról és a beindított szociális városrehabilitációs programról. Ez alól egyedül a zöldterületekkel kapcsolatos kérdés képez kivételt, a válaszadók közel négyötöde ugyanis tudja, hogy a projekt egyik fontos célja a Mátyás tér zöldterületi rehabilitációja, illetve egyes épületbelső zöldterületeinek a fejlesztése.

A kérdőív segítségével megpróbáltam felmérni és körüljárni azt is, hogy hogyan változott a megkérdezettek helyzete az elmúlt 10 évben. A lakással és a lakókörnyezettel kapcsolatos igények változására, a munkaviszony és a munkakörülmények alakulására, az anyagi helyzet és a szociális kapcsolatok, valamint a mindennapi élettel való elégedettség változására kerestem a választ (9. ábra).

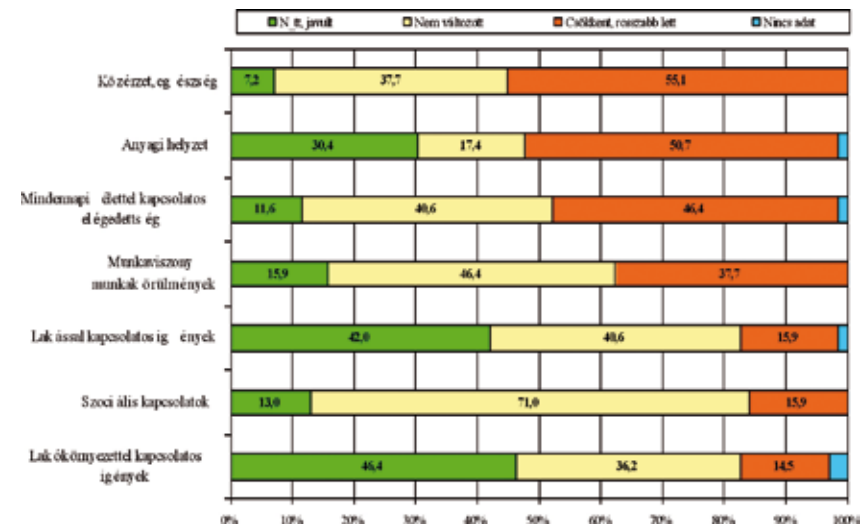
Összességében azt állapíthatjuk meg, hogy a Mátyás téren és tágabb környezetében lakók rendkívül hasonlóan nyilatkoznak a helyzetük elmúlt 10 évben bekövetkezett változásairól, mint más lakókörnyezeti típusban élők. Ez röviden az alábbiak szerint foglalható össze:

- A helyi lakosság lakókörnyezettel és lakással szemben támasztott igényei és elvárásai a rendszerváltozás után (csakúgy mint az elmúlt 10 évben) alapvetően nőttek. A megkérdezettek több mint 40%-a nyilatkozott az igényei növekedéséről, az igények - feltehetőleg anyagi okokra visszavezethető - csökkenését jelzők aránya egyik esetben sem érte el a 20%-ot.
- A megkérdezettek többségének (71%) az elmúlt években a szociális kapcsolatai alapvetően nem változtak, nagyjából megmaradt ugyanaz a baráti és ismeretségi kör, mint korábban. Ez többek között azzal is magyarázható, hogy az elmúlt években (évtizedben) az alacsony lakásmobilitásnak köszönhetően kevesen váltottak lakást, így a korábban kialakult szociális kapcsolatokban sem álltak be alapvető változások.
- Az anyagi helyzet változásának megítélése jelentős különbségeket mutat. A válaszadók közel harmada úgy ítéli meg, hogy anyagi helyzete javult az elmúlt 10 évben, ugyanakkor a megkérdezettek felének anyagi helyzete - saját bevallása szerint - egyértelműen romlott. Csak kevesen voltak olyanok, akiknek anyagi helyzete nem változott az elmúlt évtizedben.

- Fenti eredményünk többek között arra is visszavezethető, hogy a megkérdezettek munkalehetőségei és munkakörülményei a vizsgált időszakban nem javultak. A válaszadók közel fele úgy ítéli meg, hogy helyzete ezen a téren nem változott, és jelentős arányban voltak azok (37,7%), akik szerint a munkaerőpiaci lehetőségei és körülményei romlottak.

Eredményünk arra utal, hogy - akárcsak a magyar népességben belül a rendszerváltozás után - a helyi lakosság körében jelentős polarizációs folyamatok indultak meg, és bár sokan tudtak javítani anyagi helyzetükön, a többség mégis inkább lefelé mozdult el a társadalmi ranglétrán, illetve egyre nagyobb nehézségekbe ütközik a háztartás anyagi stabilitásának megőrzése. A helyi lakosság helyzetét tekintve tehát megkockáztathatjuk azt az állítást, hogy a városrehabilitációs beavatkozás társadalmi szempontból az utolsó pillanatban indult meg. A helyi társadalom lefelé filtrálódása (filtering down) és a beindult polarizáció ellenére még fellelhetők bizonyos szociális tartalékok a helyi társadalomban (social resources, social capital), ami kivezető utat jelenthet a lakónegyed teljes társadalmi leértékelődéséből.

Elemzésünk végére olyan tényezők megítélésének a bemutatása maradt, amely az életminőség értékelésében jelentős súllyal bírnak: a közérzet és az egészség, valamint a mindennapi élettel való elégedettség. Sok jó hírrel sajnos egyik esetében sem szolgálhatunk: mindhárom tényező esetében többségben vannak azok, akik szerint helyzetük az elmúlt években ezen a téren egyértelműen romlott. Az összes tényező közül a közérzet és egészség esetében volt a legmagasabb (55,1%) azok aránya, akik szerint helyzetük romlott, de a mindennapi élettel kapcsolatos elégedettségük romlásáról beszámolók aránya is megközelített az 50%-ot.



9. ábra A megkérdezettek helyzetének változása az elmúlt 10 évben



Közösségi összefogás a Szigetvári utca 4-ben (Rév8 Zrt., 2006.)

Eredményeinket összegezve megállapíthatjuk, hogy a lakónegyedben a lakók lakókörnyezettel, lakóhellyel és önmagukkal szemben támasztott igényeinek és elvárásainak a növekedése ellenére az életminőség összességében romló tendenciát mutatott a Mátyás téri közterületi rehabilitációt megelőzően. A lakosság a beindult felújítási és zöldterületi rehabilitációs folyamatoktól alapvetően mindennapi életének a javulását várja, így várható, hogy a városrehabilitáció pozitív hatást gyakorol majd a helyi lakosok életére és életminőségére.

Eredményeinkből arra következtethetünk, hogy a zöldterületi rehabilitáció előtt a zöldterület jellegénél, állapotánál és rendezettségénél fogva a Mátyás tér nem látta el „agóra” funkcióját. A felmérések szerint a helyi lakosság jelentős része csak rövid időre, átmenő jelleggel kereste fel a parkot: A látogatások alkalmával a megkérdezettek 70%-a nem töltött el többet a téren, mint fél óra.

Arra a kérdésre, hogy milyen célból látogatják a parkot, az összes választ figyelembe véve a megkérdezettek fele csak átjár a parkon, illetve általában jellemző még a park rövid időre történő felkeresése üldögélés, rövid séta, találkozás erejéig. A zöldterületek olyan funkciói, mint a gyermekstátátás, játszótér felkeresése meglepően alacsony arányt képviselt a látogatás céljai között, bár ez a mintavételi eljárás tökéletlenségére is visszavezethető (kisgyermekes családok alulreprezentáltsága a mintában).

A Mátyás tér jóval nagyobb szerepet játszhatna a helyi közösség életében, mint az a rehabilitáció előtt jellemző volt. Ezt azzal támaszthatjuk alá, hogy a megkérdezettek közel fele hetente többször, sokan napi rendszerességgel felkeresik (átmennek) a parkon. A zöldterület megújításának köszönhetően a közterület szerepe a helyi közösség életében feltehetőleg nőni fog, és a megkérdezettek azon 30%-a, aki korábban nagyon ritkán, több havonta csak egyszer kereste fel a parkot, remélhetőleg gyakrabban fogja látogatni a megújult teret.

## Összefoglalás

Tanulmányunkban empirikus kutatási eredményeken keresztül próbáltuk meg bemutatni a Mátyás tér környékén élő helyi társadalom helyzetét, a zöldterületi rehabilitációval kapcsolatos várakozásait, illetve azt, hogy a beavatkozásnak várhatóan milyen hatása lesz az életminőségre és mindennapi életre. A szociális és lakáshelyzet elemzése rámutatott arra, hogy a tér és vonzáskörzete hátrányos helyzetben van. A népesség összetétele társadalmi szempontból több oldalról is kedvezőtlen képet mutat, mivel nagyobb arányt képviselnek az alsó társadalmi státuszba sorolható alacsonyabb végzettséggel rendelkező és rosszabb anyagi körülmények között élő rétegek, illetve a munkanélküliek aránya jelentősen meghaladja a fővárosi és kerületi átlagot. Nem véletlen, hogy a felmérésbe bevont lakosok túlnyomórészt elégedetlenek anyagi helyzetükkel és jövedelmi viszonyaikkal.

Eredményeink arra utalnak, hogy a helyi társadalomban jelentős polarizációs folyamatok indultak el. Ugyanakkor a helyi lakosság heterogén összetétele magában hordozza a társadalmi felemelkedés lehetőségét is, amit a Magdolna Negyed Program (illetve annak Mátyás teret érintő alprogramja) az integrált városrehabilitáción keresztül nagyban elősegíthet. Támogathatja ezt a folyamatot a lakosság körében kimutathatóan jelen lévő közösség-összetartó erő (jó és gyakran a kölcsönös bizalmon alapuló szomszédsági kapcsolatok), ami bizonyítja, hogy egy terület leértékelődése és szociális nehézségek nem feltétlenül jelentik a helyi társadalom visszafordíthatatlan válságát és a szociális kapcsolatok teljes leépülését.

A városrész megújítását a lakás- és épületállomány leromlott állapota is indokolja. A felújítást igényelő rossz állapotú épületek magas aránya kedvezőtlen életfeltételeket biztosít, és mivel a lakónépeség igényei és elvárásai a lakással és lakókörnyezettel szemben alapvetően nőttek a rendszerváltozás után, ez negatívan befolyásolja a lakosság elégedettségét a lakókörnyezettel. Az épületállomány állapotának javításán kívül kiemelt figyelmet kell szentelni a jövőben a szabadidős és sportolási szolgáltatásokat, a közbiztonságot, valamint a környék tisztaságát, rendezettségét és nyugalma érintő intézkedéseknek. Az elégedettség javításában fontos szerepe lehet a városrehabilitációnak, amely növeli a helyi társadalom elégedettségét az életével és életminőségével.

A helyi lakosság nagy várakozásokkal néz a felújítási folyamatra, egyfajta menekülési útvonalnak tekinti azt az épített és társadalmi környezet további leértékelődése előtt. Nem véletlenül gondolják úgy a helyi lakosok, hogy a lakókörnyezet jobbá és élhetőbbé válik a felújításnak köszönhetően és a rehabilitációnak inkább előnyös hatásai lesznek az életükre. A lakosság viszonylag gyors eredményeket vár a beavatkozástól, amihez a projekt egyes elemeit át kell gondolni és fejleszteni érdemes. Gondolok itt elsősorban a lakosság tájékoztatására és az információáramlás további javítására a beavatkozás eredményeinek dokumentálásán és terjesztésén keresztül.

A lakónegyed problémáinak integrált kezelése a helyi lakosság és a civil szervezetek aktívabb bevonásával hozzájárulhat az életminőség elmúlt években romló tendenciájának a megállításához, a jelenleg magasnak mondható elköltözési szándék csökkentéséhez és ezen keresztül a terület lakosságmegtartó erejének a növeléséhez. A Mátyás tér és tágabb környezetének a Magdolna negyednek a sikeres felújítása lehetővé teszi, hogy a krízisterület mind társadalmi, mind építészeti értelemben visszaintegrálódjon a város szövetébe és városföldrajzi funkcióit ellássa. A városrehabilitáció ily módon ténylegesen hozzájárulhat a helyi társadalom életminőségének a javulásához.



## Irodalom

Baaske, W. - Sulzbacher, R. 1997: Individuelle Determinanten der Lebensqualität in Österreich (Az életminőség egyéni meghatározói Ausztriában). SWS Rundschau 37. 4. 389-411.

Bauer, R. A. (ed.) 1966: Social Indicators (Társadalmi indikátorok). Cambridge, Mass., The M.I.T. Press, London.

Erdősi S. ifj. 2007: A monitoring-rendszer jelentése. Jelentés: Budapest Józsefváros Magdolna Negyed Program I. jelenlegi állásáról és monitoring vizsgálatáról. Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt., Budapest. 62 p.

Erikson, R. 1993: Descriptions of inequality: The Swedish approach to welfare research (Az egyenlőtlenség leírásai: a társadalmi jólét kutatásának svéd megközelítése). Nussbaum, M. - Sen, A. (eds.): The Quality of Life. Oxford Scholarship Online Monographs. pp. 67-83.

Galbraith, J. K. 1958: The Affluent Society, Canada.

Moller, V. - Huschka, D. 2002: A changing living conditions module for South Africa, Grahamstown.

Pigou, A. C. 1920: The Economics of Welfare, London.

Utasi Á. (szerk.) 2006: A szubjektív életminőség forrásai - Biztonság és kapcsolatok. MTA Politikai Tudományok Intézete, Budapest 309 p.

Zapf, W. - Glatzer, W. (eds.) 1984: Lebensqualität in der Bundesrepublik Deutschland, Frankfurt.

# Egy városmegújítási modell tapasztalatai

## Részvételi tervezés és kivitelezés a VIII. kerület Magdolna negyedében

Horváth Dániel<sup>10</sup> - Teller Nóra<sup>11</sup>

### Keretek

A városok többsikú, összetett rendszerekként folyamatosan változnak. Számos nemzet példája igazolja, hogy hosszú távú és fenntartható fejlődés csak komplex, integrált programokkal érhető el. Különösen érvényes ez a megállapítás az olyan lepusztult negyedekre, amelyek nem képesek arra, hogy magukat fenntartsák, és különösen arra, hogy önerejükből fejlődjenek. Általában ezek a városrészek célzott regenerációs eszközöket igényelnek, amelyek a három, egy közös térben koncentrálódó városi szféra - a társadalom, a gazdaság és a környezet - mindegyikét egyaránt szem előtt tartják, vagyis a kivitelezendő alprogramok egymást kiegészítik. Az alprogramok több pontban kapcsolódnak egymáshoz, hogy erősíthessék egymás hatásait.

Szerencsére még időben felismerték, hogy a VIII. kerületi Magdolna negyedben a súlyos társadalmi hátrányokat és a helyi lakosok fokozódó kirekesztettségét csak egy olyan integrált program keretei között lehet megoldani, amelynek lépései egymásra épülnek. Azt is felismerték továbbá, hogy ez az egyetlen járható út a családokban nemzedékről-nemzedékre felgyülemlett hátrányok fokozatos leépítése és a szegénység öröklődésének megelőzése felé. Ha az alprogramok nincsenek egymással összhangban, akkor az egyes programok eredményei egymást kölcsönösen lerontják. Azonban az alprogramok harmóniája számos tényező meglététől függ - megfelelő politikai, szakmai és intézményi háttér kell hozzá.

Jelen írás a legfontosabb aspektusra koncentrál, amely mindhárom tényezőt egyfelől táplálja, másfelől épít rájuk: közös részvétel a fejlesztési projekt tervezésében, kivitelezésében és az eredmények fenntartásában.

---

<sup>10</sup> Projektvezető. Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt. 1083 Budapest, Práter u. 22. E-mail: horvath-daniel@rev8.hu

<sup>11</sup> Szociológus - kutató. Városkutatás Kft., 1093 Budapest, Lónyay u. 34. E-mail: teller@mri.hu

## Józsefváros, Rév8 - a szervezet

Budapest városa és a Józsefvárosi Önkormányzat 1997-ben kifejezetten azért alapította meg a Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt-t, hogy az különböző városfejlesztési terveket dolgozzon ki és hajtson végre. 2000 óta harminc, különféle képzettséggel rendelkező alkalmazott dolgozik a cégnél. A szervezet első nagyobb munkája a Corvin Sétány Projektjének kidolgozása és levezénylése volt Józsefváros központi negyedében, amely részben szociális, nagyobb részt azonban ingatlanfejlesztést jelent. A projekt eredményeképp a kerület egy része eltűnik és helyén egy új negyed épül fel.<sup>12</sup>

Teljesen más cél fogalmazódott meg a kerület egy másik negyedével, a kb. 12 000 lakost számláló, rossz lakáskörülményekkel jellemezhető Magdolna negyeddal (1. ábra) kapcsolatban. Itt a Rév8 terve egy hosszú távú, 15 évig tartó megújítás. Mivel Magyarországon hasonló városmegújítási programot még nem eszközöltek, a kísérleti fázisban, 2005 és 2008 között modellt kellett kidolgozni. A megújítást a Fővárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Önkormányzat együtt végzi és közösen finanszírozza. A kísérleti fázis teljes költségvetése 3,1 millió euró volt.<sup>13</sup> A modellprogram átfogó célja egy újfajta városmegújítási módozat meghonosítása, amelyben minden egyes programelem a lakosok aktív bevonására, részvételére épül. A program tulajdonképpen katalizálni fogja a közösségi kezdeményezéseket, következőképpen az egyének igényeire szabott városrész fog szülni, új köz- és kulturális terekkel valamint a régiek felújulásával.

## Együttműködés és közösségi részvétel a Magdolna negyedben

Az együttműködés és a közösségi részvétel kulcsfontosságú fogalmak a Magdolna-projektben. A megújítás kísérleti időszakának küldetése, hogy megteremtse a csatornákat és az együttműködés formáit az érintettek között. A legfontosabb feladat az, hogy a különböző szektorok (önkormányzatok, civil szervezetek, intézmények, állampolgárok, vállalkozások stb.) és az adminisztratív szintek közötti dialógus hiánya megszűnjön, ezáltal új kapcsolatok szülessenek, az egymás iránti bizalom pedig ezzel párhuzamosan növekedjen.

---

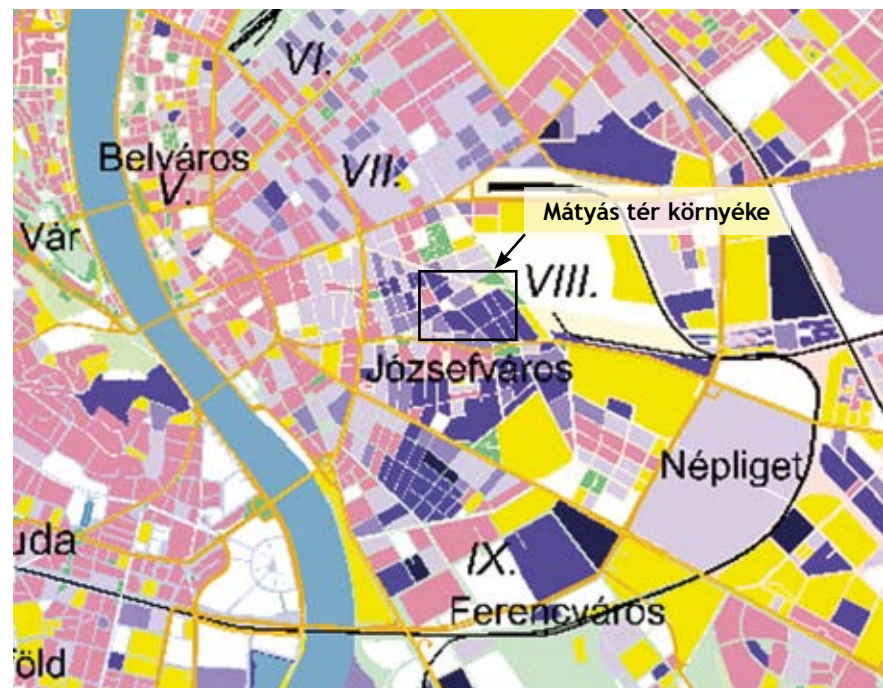
<sup>12</sup> A projekt 22 ha földterület érintett, 1400 állami- és magántulajdonban lévő lakást újítanak fel, 3000 új lakást építenek, 5000 parkolóhelyet létesítenek talajszint alatt, kb. 50 000 m<sup>2</sup>-en lesz kulturális- vagy szolgáltatóközpont. A felújított közterület 2012-re lesz kész. A projekt költségvetése 500 millió euró, és ezen felül 70 millió euró áll rendelkezésre közprogramokra (pl. innovációs és kutatási célokra). [http://www.corvinsetany.hu/ujbelvaros\\_fejlesztesfazisai.php](http://www.corvinsetany.hu/ujbelvaros_fejlesztesfazisai.php)

<sup>13</sup> Vagyis ez a konstrukció a Budapest fővárosi és helyi önkormányzati rendszere által támasztott problémákat korrigálja, mert pl. a szolgáltatások elvégzése, a pénzügyek stb. egyaránt vannak a kerületek és a főváros kezében. A kereteken belül a kétszintű rendszer összes akciójában mindkét önkormányzatnak részt kell vennie. [http://www.rev8.hu/csatolmanyok/proj\\_dokok/proj\\_dokok\\_5.pdf](http://www.rev8.hu/csatolmanyok/proj_dokok/proj_dokok_5.pdf)

## A Mátyás tér megújulásának szerepe a megújítási tervben

A felújított, zöldterületekkel gazdagított közterület a kulcs az élhető városhoz. A vonzó, sokszínű és rugalmasan használható belvárosi terek az egyes környékek létfontosságú elemeivé válnak. A Magdolna-programon belüli közterület-fejlesztés első akcióterülete a Mátyás tér volt. A beavatkozás célja egyrészt az, hogy a közösség számára egy „helyet” alakítson ki, amely a lakosokat a környék megőrzésére sarkallja másrészt az, hogy hozzájáruljon az életminőség emelkedéséhez. 2002-ben az első beavatkozások megmutatták, hogy a tér részbeni fizikai megújítása nem hozott a lakosok számára újat, már ami a területhasználati szokásaikat befolyásolta volna.

Új célt kellett megfogalmazni: a megújítást a helyi közösség folyamatos bevonásával kell folytatni, hogy végül ők alkothassanak és tarthassanak fenn egy olyan közösségi teret, ahol különböző társadalmi csoportok találkozhatnak, és a területet mindenki a sajátjának érezheti. Ezáltal a Mátyás tér a környék, sőt a kerület integráló szerepű, identitás-újjáépítő helyszínévé nőheti ki magát. A Rév8 célkitűzése szerint a helyi lakosok összetartása nemcsak attól fog erősödni, hogy a teret használják, hanem attól is, hogy részt vesznek az új zöldterület tervezésében és kivitelezésében. A kezdeményezés azt célozza tehát, hogy az emberek tudatosabbak legyenek, hiszen lehetővé teszi a polgárok számára a részvételt olyan döntésekben, amelyek életük minőségét befolyásolják.



1. ábra A komfort nélküli lakások eloszlása a Mátyás tér környékén



Forrás: Népszámlálási adatok, KSH 2001

<sup>14</sup> A Mátyás tér megújítása nemcsak a Magdolna-programnak akcióterülete, hanem az INTERREG IIIB CADSES GreenKeys (Urban Green as a Key for Sustainable Cities - Városi zöldterület, mint a fenntartható városok kulcsa) projekt kísérleti területe is - partnerségben a Magyar Tudományos Akadémia Földrajztudományi Kutatóintézetével (MTA FKI), a Corvinus Egyetemen és az ASTUTE-tal (Advancing Sustainable Transport in Urban areas to promote Energy efficiency - Fenntartható fejlett városi közlekedés az energiatakarékosságért), amelyet az EU finanszíroz. Véletlen, hogy a két projektnek ugyanaz a célterülete, ez viszont a Mátyás tér megújulásának javára szolgál.

## A kísérleti projekt leírása - célok és műveletek

A Mátyás tér a Józsefváros földrajzi középpontjában helyezkedik el, ezen belül is a kerület egyik legkorábban beépített részének centrumában található. A tér és környéke Budapest belvárosának perifériaövezetébe tartozik. Igen magas a lakóépületek aránya a területen. A környék egyik legfontosabb ismérve, hogy fizikailag és építészeti leromlott állapotú. 2002-ben a teret ugyan részben felújították, ez azonban a régebbi funkciókon mit sem változtatott: nagyszámú hajléktalan maradt a téren, és a térfelügyelő rendszer kiépítéséig a prostitúció is erősen jelen volt a területen. Nem lett túl népszerű a gyér növényzet és néhány pad által körülvett kis játszótér sem, és ezen az egyen kívül a terület nem kínált más kikapcsolódási lehetőséget. Már program előkészítése során 2004-2005-ben felülvizsgálták a célokat.

A felülvizsgált megújítási tevékenység fő célja a jó minőségű, karbantartott, multifunkcionális zöldterület megteremtése, új közösségi funkciókkal. A 2005-ben megkezdett megújítási terv a következő célokat fogalmazta meg:

- A leromlott állapotú terület megújítása;
- A helyi arculathoz illeszkedő jó minőségű zöldterület megteremtése;
- A zöldterület beillesztése a „különleges” szociális környezetbe, társadalmi elfogadottságának növelése;
- A terület társadalmi jellegének javítása a zöldterületek révén;
- A közbiztonság javítása.

A kísérleti projekt előkészítési és kivitelezési fázisai 2005-től 2008 márciusáig tartottak, a helyi lakosok elképzeléseit és elvárásait is megtárgyalták nyilvános közösségi találkozókra. Az előkészítő fázis hosszú időt vett igénybe, de a párhuzamos kezdeményezések végül sokat hoztattak a kivitelezés tervéhez.

A Rév8 kommunikációs tevékenysége 2005 októberében indult, színes szórólappal és egy nyitórendezvény szervezésével, ahová meghívták a lakosokat is. Két további rendezvényt is szerveztek, 2006 februárjában és márciusában, a helyi újságban mindegyiket előre meghírdették. Ezekon a beszélgetéseken kívül, amelyeken a helyiek igényeit és a tér megújításának módját tárgyalták, 2005. év végén és 2006. év elején egy felmérést is elvégeztek a Magyar Tudományos Akadémia Földrajztudományi Kutatóintézetének közreműködésével.

A konzultáció és a felmérés egyik legfontosabb eredménye az volt, hogy kiderült: a megkérdezettek 80%-a szívesen vesz részt a kivitelezésben és a fenntartásban. 2006 márciusa lett a megújítási folyamat következő állomása: megegyezés született a Budapesti Corvinus Egyetem Tájtervezési és Területfejlesztési Tanszéke és a projektmegvalósító Rév8 között. Az egyetem vállalta, hogy közreműködik a tervezésben és a kivitelezésben. Még ugyanebben a hónapban, a helyi lakosok megjegyzéseit és kívánságait alapul véve, három különböző elképzelést dolgoztak ki, ezeket március derekán tarták a szakértőkből és érintett lakosokból álló közönség elé.

A tervezés empirikus kutatásokra épült: diákok vizsgálták a tér funkcióit és történetét, valamint riportokat készítettek a helyi lakosokkal. Végül a március közepén tartott bemutató eredményeiből kiindulva kidolgozták a végleges tervet, amely májusban került a közönség elé. A gyűlést a szabadban tartották, sok bemutató- és kommunikációs anyagot osztottak szét. Rév8 lehetőséget teremtett arra is, hogy az itt élők szavazzanak arról, hogy milyen anyagokat építsenek be a téren.

Miután 2006 harmadik negyedében lezárult a tervezés körül folyó párbeszéd, a kerület a kívánt helyeken megváltoztatta a főtervet és elkészítette a megvalósítási tervet. A végső tervet szeptemberben mutatták be a kerületi lakosok körében igen népszerű egészség napon. A kivitelező tevékenységet két szakaszra osztották.

Az első szakasz 2006 decemberében a GreenKeys finanszírozásával kezdődött el, amelynek során a téren a padok meghagyása mellett ún. ülődombokat raktak le. Az akcióban közreműködtek a Magdolna negyed egyetlen általános iskolájának és gimnáziumának diákjai, a helyi civil szervezetek és a Corvinus Egyetem hallgatói is.



Tervismertetés a Mátyás téren (Rév8 Zrt. - Corvinus Egyetem 2006)



Újrahasznosított alapanyagokból közösségi munkával készített ülődombok (Dömötör Tamás 2007)

2007. április derekára a tér új szerkezete (az ösvények és a központi rendezvény és találkozási tér) készen állt. Elkészült továbbá a lakosok kívánságára az új járda is. Megszervezték a fák újraültetését, az ülődombok elhelyezése pedig közösségi részvétellel két nap alatt zajlott le 2007 tavaszán. A kivitelezés második szakaszában a parkrész kerítéssel lett körülvéve, áthelyezésre és fejlesztésre került a régi játszótér, megújult a közvilágítás, új zöldfelületek alakultak ki, gazdag vegetáció telepítésére került sor és a rendre közbiztonsági szolgálat vigyáz. A növényzet telepítésére lakók, politikusok és civil szervezetek részvételével, a 2007 őszén szervezett két önkéntes munkanapon került sor. A tér fejlesztése ezzel nem zárult le.

A Magdolna Negyed Program II. ütemében Európai Uniós támogatással a lakossági véleményeket, és a korábbi tapasztalatokat felhasználva - 2008-at követően - nyilvános WC kerül kialakításra a területen, a környező utcák új funkciókat kapnak majd - vagyis a Mátyás teret átalakító projekt továbbgyűrűzik, megerősítve a teret funkciójában, a Mátyás tér a fejlesztési folyamatok kiindulópontjaként. Példaértékű, hogy a projektnek összességében 5-6 pénzügyi forrása volt: költségvetés 80 %-át adó Fővárosi Önkormányzat támogatása, a kerületi önkormányzat támogatása, EU-s támogatások (GreenKeys; ASTUTE), valamint Rév8 Zrt. és kisebb pályázatok pénzei (pl.: az Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium támogatásából került elhelyezésre a tér információs táblája). A kivitelezés szakaszához a „Köz” is hozzájárult egy felbecsületlen értékkel: a területet kb. 6 óra alatt beültették növényekkel. A zöldterület-fejlesztés teljes költségvetése kb. 200 000 euró volt.

## **A részvételi tervezés, kivitelezés és karbantartás kihívásai és előnyei**

A kétszintű kormányzás rendszere, és ami ebből fakad, a közterületek megosztott tulajdonosi struktúrája, sokrétű tulajdonosi szerkezetet eredményez, ami nagyban megnehezíti a hatékony tervezést, kivitelezést és persze a karbantartást is. Ezt csak súlyosbítja a csekély politikai támogatás és az érdekeltség hiánya, amelyek hatását a helyi lakosság erősen megsínyli. A hosszadalmas közbeszerzési eljárások tovább rontják a helyi lakosok projektekbe vetett bizalmát. A Rév8 csapatának erőfeszítései ellenére érzékelhető volt a helyi lakosok részvételének csökkenése, viszont a kivitelezés szakaszába sikerebben vonták be a lakosokat, mint az előkészítő szakaszba.

A megvalósítás után sokkal fontosabb problémával kell szembenézni, nevezetesen, hogy miként tartsák fenn a megújult teret. A parkot fenntartó személyzetet és a szociális munkásokat a Magdolna Negyed Program következő lépésében az EU finanszírozásból fizetik majd. Bizonyos feladatok már a helyi lakóközveti tanács valamint a helyi intézmények (közösségi ház, általános- és középiskola, fiatalokat segítő központ) hatáskörébe tartoznak, vagyis a feladatok és a pénzügyi források összehangolásra szorulnak és a folyamatosságot is fenn kell majd tartani.

A program előnyei világosak: más projektekkal ellentétben itt nagyon intenzív a helyi közösség részvételére irányuló kezdeményezés, ami egyrészt legitimáló hatású, másrészt értékes forrása a tervezésnek. Bebizonyosodott, hogy számos eszköz áll rendelkezésre ez utóbbi cél eléréséhez: megbeszélések, felmérések, helyi fórumok (műhelyek és egyéb események), nyomtatott médián és szórólapon keresztül tájékoztatás, közösségi munkaalkalmak, rendezvények.

A partnerek, szakértők és civil szervezetek bevonása nemcsak a törvény betartása miatt javasolt, hanem azért is, mert valós eszköze a közösség-építésnek, a bizalomépítésnek, segít tisztázni a helyi lakosok hovatartozás-érzését, megformálni a célzott lakónegyed jellegét. Az embereket azért tanácsos bevonni a megvalósításba és a fenntartásba, mert a lakosok igazi, kézzel fogható feladatot és ezzel együtt felelősséget kapnak, ami a további, hasonló típusú projekteket megvalósíthatóbbá teszi.

Egy ilyen megközelítés azonban más részről folyamatos, támogató intézményi keretet igényel, a regionális és helyi fejlesztés érdekében. A probléma az, hogy a végéhez közeledő Magdolna Negyed Program I. és a keretében megvalósított GreenKeys-projektrel ellentétben, a Magyarországon jelenleg futó, városfejlesztést finanszírozó Európai Unió és nemzeti pénzeszközöket csak technikai dokumentációkkal, hosszú évekre műszaki jelleggel, részletesen kidolgozott megvalósítási tervekkel lehet elnyerni, ami a szükséges rugalmasságot, a rendelkezésre álló időkeretet és a közösség bevonásának lehetőségét nagyban korlátozza. Következésképp a megvalósítást megnehezíti, alkalmatlanná teszi, ami az eredeti céllal ellentétes eredményekhez vezethet. Ez minden bizonnyal hatással lesz a városregeneráció következő fázisának sikerességére is.



Közösségi növényültetésen részt vevők egy csoportja (Rév8 Zrt. - Nyári Gyula 2007)



Mátyás tér a megújulást követően (Rév8 Zrt. 2008)



## A környezet fenntartható revitalizációja közösségi kertek révén

Kristin Faurest<sup>15</sup>

A közösségi támogatással létrejövő zöldterületek olyan zöldfelületek, amelyeket emberek bizonyos csoportja közösen gondoz, akik a zöldterület fejlesztéséért és fenntartásáért elkötelezett, formálisan vagy informálisan létrehozott szervezet tagjai.

### A közösségi támogatással létrejövő zöldterületek története és tipológiája

Az ilyen tér lehet játszótér, virágoskert, veteményeskert, pihenésre-elmélkedésre szolgáló kert, gyümölcsöskert vagy nyílt füves terület, és maga a földterület lehet magán- vagy állami tulajdonban. A lényeg az, hogy a területet helyi önkéntesek tartják fenn, és ők határozzák meg a formáját, a fenntartását és beépítését, valamint ők szabályozzák a területre és a zöldfelület használatát is. A közösségi támogatással létrejövő zöldterületek ma már a városi tájépítészet fontos részét képezik. Mint ahogyan az ökológia-barát építészet is nagymértékben merít az ősi paraszti vagy törzsi kultúrákból, a tájépítészetet új és innovatív megközelítésekkel termékenyíthetik meg a közösségi zöldterületek művelői. A közösségi támogatással létrejövő zöldterületekkel kapcsolatos gyakorlat útmutatást ad a legfontosabb feladatokat és kérdéseket illetően, amelyekkel a tájépítészeknek és a városi zöldfelületek tervezőinek szembe kell nézniük:

- Elhagyott városi barnamezős területek újrahasznosítása
- Kellemes zöldterületek létrehozása, amelyek erősítik a közösségeket, és visszaszorítják a bűnözést
- A rendelkezésre álló zöldterületek városrészek közötti egyenlőtlenségek kiküszöbölése
- A közösség közvetlen bevonása a tervezésbe a fenntarthatóság és területgondozás érdekében
- Innovatív környezeti megoldások bevezetése, mint például a fitoremediáció

A közösségi támogatással létrejövő zöldterületeknek világszerte sok típusa létezik, és formájuk a gazdasági környezettől, a városi szerkezettől és attól a kultúrától függ, amelyben létrejöttek (1. táblázat).

---

<sup>15</sup> Kristin Faurest Ph.D, Corvinus Egyetem, Budapest, Tájépítészeti Kar. E-mail: faurest.kristin@chello.hu

Vannak köztük közösségi kertek, amelyeket elhagyott ipari telepeken létesítettek New York City legszegényebb negyedeiben, iskolai kertek Fokváros fekete negyedeiben, valamint parkosított terek London előkelő városrészeiben. A közösségi támogatással létrejövő zöldterületek ma még nem léteznek modellként Budapesten, bár vannak erre magyarországi példák, és Budapest modernkori történetében is felbukkannak. A civil társadalom újjászületése olyan légkört hozott létre a fővárosban, amely segíthet fenntartani egy ilyen modellt. Budapestnek új jövőképre van szüksége a zöldterületek fejlesztéséhez, főként Pest belső kerületeiben, ahol a zöldfelületek aránya bizonyos helyeken akár 1% alatti, lakónépességre jutó aránya 0,6 m<sup>2</sup>/fő alatti is lehet.

Fő típusok	Földrajzi fekvés	Helyszín; szocio-közgazdasági környezet; méret; funkció; szám
Közösségi kertek	USA, Kanada, Ausztrália, Dél-Afrika	Kialakítói, fejlesztői, fenntartói és használói önkéntesek, adományozott anyagokkal. Köztulajdonban és magántulajdonban lévő telkek egyaránt. Főként szegényebb belsővárosi negyedekben élelmiszertermelés céljából és a zöldterület kedvéért. Alacsony önkormányzati részvétel, magas önkéntes részvétel. Egyedül az USA-ban több mint 6000 ilyen zöldfelület található. A legtöbb kisebb mint egy hektár.
Közösségi kertek altípusai:		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lakókörnyezeti közösségi kertek: a leggyakoribb típus, rendszerint elhagyott városi telkeken létesül.</li> <li>- Lakóhelyi közösségi kertek: különleges létesítményekkel ellátott lakóépület-együttesekben</li> <li>- Intézményi közösségi kertek: börtönökben, hajléktalanszállókon vagy más létesítményekben.</li> <li>- Iskolai közösségi kertek: iskolákban található, de nyitva állnak a közösség számára.</li> </ul>
Közösségi zöldfelületek	USA	Több ház között fekvő közös terület, amelyet középosztálybeli lakók alakítanak ki, tartanak fenn azért, hogy több zöldfelületet tudjanak saját céljaikra használni. Alacsony önkormányzati részvétel, magas önkéntes részvétel. A számuk ismeretlen. Méretük akár több hektár is lehet.
Veteményes díszkertek	Európa	Főként egyedi telkek, amelyeket önkéntes kertészek gondoznak, és felügyeletüket valamilyen szervezet látja el. Főként élelmiszer termelése céljából létesülnek. Különböző társadalmi osztályok. Magas önkormányzati és önkéntes részvétel. Több ezer Európában.
Parkosított terek	Egyesült Királyság	Több ház között fekvő közös terület, amelyet a lakók alakítanak ki, tartanak fenn azért, hogy félig magántulajdonú zöldfelületet tudjanak saját céljaira használni. Felső-középosztály. Magas önkormányzati, és változó mértékű önkéntes részvétel. Helyi adókból finanszírozott. Csak Londonban több mint 600 ilyen tér van. Méretük több hektár is lehet, de vannak kisebbek is.

1. táblázat A közösségi támogatással létrejövő zöldterületek tipológiája

A közösségi kertek alapötlete Amerikából származik, és viszonylag új jelenségnek számít. Létrehozásuk inkább a civil aktivitásra, mint az állam jóléti tevékenységére vezethető vissza. A közösségi kert kifejezést az Egyesült Államokban talán Charles Lathrop Pack használta először egy 1917-ben publikált munkájában, ez volt a The War Garden Victorious mozgalomnak első írásos útmutatója is (Pack, Ch. L. 1917).

Pack nem sokkal azután szervezte meg a Nemzeti Háborús Kertek Bizottságát, miután az USA belépett a háborúba. A szerző részletesen kifejti, hogy miként válhatna minden kert egyfajta „élelemgyárrá” (zöldségeskertekké), és az ilyen kerteket miként lehetne békeidőben is hasznosítani a városok és a közösségek környezetének javítására.

A közösségi kertgondozás mai formájában nem kormányzati támogatással meginduló programként kezdődött New Yorkban az 1970-es években, hanem inkább a kormányzati hanyagság és közöny eredményeként jött létre. A gyűjtogatások és a nemtörődomség olyan sebeket hagyott New York városában, amelynek eredménye sok ezer omladozó épület és elhagyott telek lett, számuk 1977-ben meghaladta a huszonötezeret. A zöld gerilláknak nevezett aktivisták 1973-ban elkezdtek birtokba venni az elhagyott telkeket, és a korábban lakatlan területeken kerteket létesítettek. New York városa évtizedeken át szenvedett a zöldfelület hiányától. Még 1932-ben is a város területének csupán 7,28%-át szánták rekreációs célokra, és egy játszótérnek 14 000 12 éves kor alatti gyermeket kellett kiszolgálnia (Christy, L. é. n.).

A város értelmetlen szabályozásainak felrúgása felett érzett örömeinkben a tagok magokkal teli edényeket dobtak át a kerítéseken, hogy még azok a telkek is kiszövelljenek, ahová nem tudtak bejutni. 2004-ben az American Community Gardening Association (ACGA; Amerikai Községi Kertek Egyesülete) becslése szerint 18 000 községi kert létezett szerte az USA-ban és Kanadában. A községi zöldfelületek jellemzően olyan telkeken létesülnek, amelyeket lakóházak vesznek körül, és azok kezdeményezik, tervezik, tartják fenn és szabályozzák a belépést az ilyen területekre, akik használják őket. A községi zöldfelületek gyakran úgy jönnek létre, hogy néhány szomszéd összefog, és közösen megtervezi egy már közös tulajdonban lévő tér (pl. egy létező zárt udvar) átalakítását, vagy olyan földdarabot vesznek közös használatba, amelyek egyéni tulajdonban vannak (pl. szomszédos hátsó udvarok). A községi zöldfelületek előnyei a következők:

- A területet közösen használó lakóközösségben ösztönzi a közösségi szellem erősítését, és így segít csökkenteni a bűnözést
- Biztonságos és könnyen felügyelhető játéktérrel biztosít a gyermekeknek, és így vonzóbbá teszi az ilyen városi lakókörnyezetet fiatal családok szemében
- Elősegíti a lakótömb-szintű közösségi szervezetek kialakulását

A közösségi zöldfelületek fontos szerepet játszhatnak a városi zöldterületek tervezésében, mivel az elképzelés lehetőséget ad a városi lakókörnyezet képének átalakítására. A közösségi zöldfelületek csak napjainkban kaptak fontos szerepet a városi lakókörnyezetek átfogó stratégiájában. Egyik alapvető jellemzőjük, hogy csak azok számára állnak nyitva, akiknek otthonai közvetlenül szomszédosak az üres telkekkel. Clare Cooper Marcus szerint a közösségi zöldfelületnek sokkal nagyobb esélye van a sikerre, ha határait egyértelműen jelzik az azt használó lakók otthonai, minden belépési pont mutatja, hogy ez nem közterület, és a tervezése emberi léptékű, amely vonzó lehet a gyermekek számára. Ahogyan Marcus fogalmaz, „a nem teljes mértékben közös, ám közösen használt közterek társadalmi jelentősége nyilvánvalóan elkerülte a figyelmünket.” (Marcus, C. C. 2001)

Két jellemzően európai típus, a veteményeskert és a parkosított tér mély történelmi gyökerekkel rendelkezik, és komoly jogi, pénzügyi és szervezeti támogatást kapnak a helyi önkormányzati szervektől. Az English Heritage (Angol Műemlékvédelmi Hivatal) becslése szerint körülbelül 600 parkosított tér van Londonban. A legrégebbiek, például a St. James's Square, a 17. században létesültek, bár a legtöbb közülük György vagy Viktória korabeli (Gardner, A. 2004). Bár a parkosított terek kisebb közösségek magántulajdonában vannak, minden évben egy hétvégén sokan közülük megnyitják kapuikat a látogatók számára a London Parks and Gardens Trust-tal (Londoni Parkok és Kertek Vagyonkezelő Társasága) közösen szervezett esemény keretében. A parkosított tereket a különböző londoni kerületekben eltérő önkormányzati törvények védik és szabályozzák.

A legtöbb parkosított kert talán Kensington és Chelsea kerületekben található; becsült számuk eléri a 100-at, és a városi tájkép megkülönböztető jegyének számítanak. 41 park esetében a belépést és a fenntartást a városrészek 1851-ben<sup>16</sup> és 1863-ban<sup>17</sup> elfogadott törvényei szabályozzák.

---

<sup>16</sup> An Act for better Paving, Lighting, Cleansing, Regulating, and Improving the Parish of Saint Mary Abbots, Kensington (14& 15VIC.C.cxvi.) (Törvény a kensingtoni Saint Mary Abbots egyházközség területének jobb úthálózatáról, közvilágításáról, tisztaságáról és általános jobbításáról) 1851. augusztus 1. Houses of Parliament, London.

<sup>17</sup> An Act for the Protection of certain Garden or Ornamental Grounds in Cities and Boroughs (Törvény a városokban és városrészekben található bizonyos kertek és díszterek védelméről) 1863. május 4. Houses of Parliament, London.

A tér körül élő lakók petíciót nyújtanak be a helyi önkormányzathoz, amelyben kérik, hogy a tér kerüljön valamelyik törvény hatálya alá. Bármelyik törvény értelmében a térre minden olyan polgár jogosult belépni, aki a téren lévő házak egyikének lakója. Az önkormányzat feladata, hogy előteremtse a park fenntartásához szükséges összeget, amelyet a parkbizottság évente állapít meg. A szükséges pénzt az önkormányzat további adók révén teremti elő, amelyet olyan polgárok fizetnek, akiknek ingatlana a tér körül fekszik, valamint olyan ingatlanok után fizetett adókból, amelyeket a parkbizottság határozata az adó hatálya alá vont. Amennyiben egy parkosított tér nem kerül egyik törvény hatálya alá sem, akkor a tér felett a jogos tulajdonos gyakorolja az ellenőrzést (Roskell, M. 2006).

Az olyan veteményes díszkertek, amelyeken családok saját használatra természetnek zöldségféléket és virágokat, sok német városban nagy számban fordulnak elő, főként Berlinben, ahol mintegy 3500 hektár területen található ilyen kert. Történetük a 19. századra nyúlik vissza, sőt, Anglia esetében egészen I. Erzsébet királynő uralkodásának időszakáig. Európa legnagyobb részében a veteményeskertek megjelenése követte a városok fejlődését, és a korai időszakban legfontosabb szerepük az volt, hogy növeljék a városi és vidéki szegények élelmiszerellátásának biztonságát. A lakosok általános helyzetének javítása érdekében, valamint azért, hogy az emberek megtermelhessék saját szükségletüket, a helyi önkormányzatok, egyházközségek vagy munkaadók szabad tereket kínáltak fel hasznosításra.

A második világháború után Berlinben még mindig 200 000 veteményeskert volt, ma ez a szám körülbelül 80 000. Az International Office for Land Plots and Gardens (A Földparcellák és Kertek Nemzetközi Hivatala) szerint hárommillió család rendelkezik tagsággal mintegy 40 000 kerttársulásban Európa 15 országában (Office International du Coin de Terre et des Jardins Familiaux adata). A svájci Zürich városának is jelentős hagyományai vannak e tekintetben, és a veteményeskertek a város zöldfelületeinek alapvető részét alkotják (Kenworthy, J. 2000).

## **A földhasznosítás mint a társadalmi jólét eszköze Magyarországon**

Bár Magyarországon nincs olyan hagyománya a veteményeskerteknek, mint Németországban, itt is találhatunk példákat arra, hogy a föld a társadalmi jólét egyik lehetősége lehet városi és vidéki környezetben egyaránt. Mindkét esetben a központi kormány vagy a helyi önkormányzat biztosítja a földterületet, a szerszámokat valamint a termeléshez szükséges vetőmagokat, és a gazdaságilag hátrányos helyzetű emberek adják ehhez a saját munkaerejüket, és élvezik munkájuk gyümölcsét. Vidéken ez szociális földprogramok formájában jelent meg, amelyeknek célja az volt, hogy szántóföldet, legelőt valamint hitelszövetkezeteket biztosítson a vidéki családok számára. Az első próbálkozások az 1890-es évek végén a Mezőgazdasági Minisztérium kezdeményezésére történtek. A programokat az 1930-as években felélesztették, majd 1992-ben a Népjóléti Minisztérium ismét elővette őket, amikor vidéken növekedni kezdett a munkanélküliség.

Az 1990-es években a legjelentősebb változás az volt, hogy néhány ilyen programot civil szervezetek kezdeményeztek és működtettek. Ez idő alatt 10 000 család körülbelül 250 közösségben élvezhette közvetlenül a program előnyeit (Serafin J. 2001).

Városi környezetben számos lakótelep szolgáltatott hasonló mintát, például a Wekerle-telep, ahol a kormány kisebb támogatást nyújtott, amelynek révén az emberek jelentős mértékben segíteni tudtak magukon. Amikor a Wekerle-telep az 1910-es években megépült, minden lakója négy gyümölcsfát kapott, így összesen 16 000 gyümölcsfa gazdagította a lakókomplexumot. 1917-ben a gyümölcsstermelés révén minden lakó négyszer annyi jövedelemre tett szert, mint amennyi a lakbér volt (Bóra F. 1998).

Egy másik kitűnő példa Kőbánya-Kertváros, ami az önkormányzat tulajdonában lévő földterületen épült a külső Jászberényi út mentén a szolnoki és a hatvani vasútvonal és a Határerdő között. Célja a fővárosi, szegénység sújtotta családok megsegítése volt. Az úgynevezett Külvárosi Lakótelep 1933 és 1938 között létesült, amikor 148 ikerház épült meg és adott otthont 296 családnak (Ferkai A. 2005).

A telkeket két sorban rendezték el, mindegyikhez tartozott egy kis parcella. Előnyt élveztek a nagyobb családok és azok, akiknek volt valamilyen mezőgazdasági tapasztalata. A lakbér alacsony volt, ám a bérlőknek kötelességük volt intenzíven megművelni a földet. Az első bérlők ingyen vetőmagot, növényeket, gyümölcsfákat kaptak, és felszántották nekik a területet. A sajtótudósítások megjegyezték a kolóniáról, hogy a föld megműveléséből származó haszon fedezte a lakbért, és biztos forrást jelentett a családnak az élelmezéshez, és a lakótelep népességének egészségi állapota messze jobb volt, mint általában a bérházakban lakóké, nem is beszélve a szükséglakások lakóiról.

A hazai civil szervezetek körébe sorolható Autónia Alapítvány célzott ösztöndíjakkal igyekszik támogatni a roma népesség előrelépésének lehetőségeit, már több mint hat éve alkalmazza a közösségi kertek modelljének különböző változatait missziójának megvalósításában. Az Autónia Alapítvány által biztosított kölcsönök és ösztöndíjak kisebb szervezeteket támogatnak, eszközöket, műtrágyát és új mezőgazdasági technológiákat adnak át, amelynek révén növelni lehet a helyi kapacitásokat. Az Autónia Alapítvány feltételezése szerint azzal, hogy a romák produktív munka révén elő tudják teremteni a megélhetéshez szükséges forrásokat, az előítéletek csökkenhetnek velük szemben.

Az alapítvány egyik programja, a Konyhakert '98-'99 93 szervezetnek adott támogatást, amelynek keretében több mint 4000 roma és nem roma család művelt meg konyhakerteket (Autónia Alapítvány 1998, 1999, 2000). Később az alapítvány bevezette a Kertészkedés 2000 nevű kétéves programot, amely további támogatást nyújtott a roma civil szervezetek zöldségtermelési projektjeinek fejlesztéséhez, ahol a fő cél az volt, hogy a program végére a résztvevők önálló termelőként legyenek képesek gazdálkodni.

A projektben 14 roma szervezethez tartozó 210 család vett részt. Az alapítvány ellátta a szervezeteket a szükséges forrásokkal, hogy a családok vetőmagot, eszközöket és gépeket vásárolhassanak, a családok pedig a helyi mezőgazdasági szervektől kaptak szakmai tanácsokat.

Az egyik résztvevő a program sikerét a résztvevők önállóságának növelésében látta: „Semmilyen problémánk nem volt a termés eladásával - a helyi önkormányzat ebben is segített nekünk. Megállapodtunk, hogy a termés egy részét visszaforgatjuk a következő év termelésébe. Jövő ilyenkor talán már mi is adófizető állampolgárok leszünk.”

## **A közösségi támogatással létrejövő zöldterületek előnyei**

A közösségi támogatással létrejövő zöldterületek környezeti, egészségügyi, társadalmi és gazdasági előnyeit sokféle forrás támasztja alá. Az előnyök közé tartozik a megnövelt városi zöldterület, alacsonyabb bűnözési arány, magasabb ingatlanárak, több friss termék és erősebb közösségi kötődés.

A közösségi támogatással létrejövő zöldterületek mérhető és kézzelfogható eredményeket hoznak a belvárosi lakókörnyezetek különböző életfeltételeinek javításában, ugyanakkor hozzájárulnak az életminőség javításához is. Ebben a részben a közösségi kertek és közösségi zöldfelületek képezik a közösségi támogatással létrejövő zöldterületek modelljét, amely a belvárosokban jelentkező problémák megoldási lehetőségét kínálja. A közösségi kertek, ellentétben a veteményeskertekkel és a parkosított kertekkel, jellemzően városi környezetben jönnek létre, ahol hátrányos helyzetű népesség él együtt olyan problémákkal, mint például a bűnözés.

### **Üres telkek**

A modern városi környezetben az elhanyagolt üres telkek komoly veszélyeket jelentenek a közösségi életre (Schukoske, J. E. 1997). Ann Bowman és Michael Pagano 1998-as, 186 várost és azok földhasználatát tanulmányozó kutatása kimutatta, hogy az amerikai városok földterületének egyötödét üres területnek lehet nevezni.

A meghatározás szerint az üres terület köz- vagy magántulajdonban lévő, nem használt vagy elhagyott földterület, vagy olyan földterület, amelyen korábban volt valamilyen építmény, valamint olyan földterület, amelyen van ugyan valamilyen építmény, de az teljesen elhagyatott, gazdátlan, bedeszkázott, részben lerombolt vagy teljesen földig rombolt (Bowman, A. - Pagano, M. A. 1998).

Az elhagyott telkek arra utalnak, hogy senkit sem érdekel az adott terület, és ott minden megengedett. Mivel a legtöbb közösségi kert szegényebb városi negyedekben található, ahol nagyon kevés a zöldfelület, az elhagyott telkek általában az egyetlen lehetőséget jelentik a zöldfelület fejlesztésére. Ez azt jelenti, hogy minden esetben, amikor egy elhagyatott telken közösségi kert létesül, az előnyök megkétszereződnek. Bár nem szükségszerűen szomszédosak az otthonokkal, a közösségi kertek pozitív hatást gyakorolnak a környék ingatlanainak értékére is (Been, V. - Voicu, I. 2006).

Egy újabb kutatás kimutatta, hogy egy közösségi kert megnyitásának statisztikailag értékelhető pozitív hatása van a kert 300 méteres körzetében lévő lakóingatlanokra, a hatás idővel növekszik, és a kert minőségének változásával még tovább nőhet. A kertek 300 méter sugarú körén belül lévő házak átlagos eladási ára 3099 dollárral nőtt egy évvel a kert megnyitása után.

#### **Az élelmiszerellátás biztonságának hiánya**

A nagyvárosok agglomerációjának növekedése következtében egyre több bevásárlóközpont települ a városok külterületére, messze a belvárosban lakóktól. Az ellátás növekvő problémája létrehozta a közösségi élelmiszerellátás biztonsága fogalmát. A kifejezés olyan helyzetet jelöl, amelyben mindenki biztonságos, kulturálisan elfogadott és tápláló étrendet követ egy fenntartható élelmiszerellátási rendszeren keresztül, amely maximalizálja a közösségi önállóságot és a társadalmi igazságosságot.

A városi mezőgazdaság olyan előnyöket kínál, amelyek hiányoznak a vidéki mezőgazdaságból. A közösségi élelmiszerellátás biztonságához azzal járul hozzá, hogy a termelés közel annyi, mint a kereslet, de nincsenek a szállításhoz és a tároláshoz kapcsolódó energiaköltségek és környezeti károk, kevesebb a csomagolási igény és a hulladék, a termékek frissebbek és egészségesebbek, javul a környezet minősége, valamint kevesebb teher hárul a marginális vidéki termőföldekre (Smit, J. 1994).

#### **A zöldterület hiánya**

Sok városnak jelentős zöldterületei vannak, de a zöldterületek aránytalanul oszlanak meg a városok különböző részei között, ezért a lakosság jelentős része nem tudja használni őket. Az amerikai nagyvárosok közül New Yorkban állapították meg a legalacsonyabb normatívát a zöldfelületek nagyságára. A minimális zöldfelület 10 m<sup>2</sup>/fő, és ami még ennél is rosszabb, New York 59 kerületéből 33-ban még ezt a siralmasan alacsony küszöböt sem tudják teljesíteni a közösségi kerületi tervekben (Englander, D. 1999). Ezek közül a legtöbben főként gazdaságilag hátrányos helyzetű polgárok és etnikai csoportok élnek. 1993-ban a Trust for Public Land felmérése azt találta, hogy a vizsgálatokban résztvevő városok esetében a parkok főként gazdag lakókörnyezetekben találhatóak.



Los Angelesben, a fehér negyedekben minden 1 000 lakosra 19 hektár park jut, míg az afro-amerikai negyedekben ez a szám 1hektár ezer lakosra vetítve, illetve 0,6 hektár a latin negyedekben. Az olyan közösségi támogatással létrejövő zöldterületek, mint a közösségi kertek és a közösségi zöldfelületek, növelik a zöldterület mennyiségét a hátrányos helyzetű lakókörnyezetekben, ugyanakkor biztonságosabb és vonzóbb zöldfelületeket kínálnak a polgároknak, miközben mérséklik a problémák súlyát (pl. vandalizmus).

### **A társadalmi tőke hiánya**

Sok városi feszültség nem csupán a szegénységnek, hanem a társadalmi tőke hiányának is tulajdonítható. Ezt a köztulajdont érintő állandó vandalizmus, a szomszédok között kommunikáció hiánya is világosan mutatja, nem is beszélve az olyan közös terek hiányáról, ahol a szomszédok összejöhetnének. A közösségi kertek helyet biztosítanak az etnikai csoportok részére is, hogy megjeleníthessék kulturális örökségüket, fenntartsák a közösségi szellemet.

A Illinois-i és a Chicago-i egyetem közös kutatása megállapította, hogy a közösségi tereken található vegetáció szintje a városi köztulajdonú házakban lakó polgárok számára előre jelzi a szomszédok közötti szociális kapcsolatok kialakulását, támogatja az informális szociális kapcsolatokat, valamint növeli a lakók biztonságérzetét (Kuo, F. et al. 1998). A Missouri-St. Louis egyetem 2003-as kutatása szerint St. Louisban az olyan lakókörnyezetek, ahol közösségi kertek vannak, sokkal szilárdabbak, mint más lakókörnyezetek (Tranel, M. 2003). Azon elképzelés, hogy a közösségi kertek példaként szolgálnak az olyan típusú projektek számára, amelyek általában javítják egy lakókörnyezet biztonságát és a lakók közötti kapcsolatokat, felbukkan egy másik, Chicago belvárosi lakókörnyezeteit vizsgáló tanulmányban is (Hurley, D. 2004). A tanulmány felveti, hogy a hatósági erőfitogtatás helyett az önkormányzatoknak arra kellene törekedniük, hogy biztosítsák a közösségi kertek létrehozásához és más projektek megvalósításához szükséges eszközöket (Sampson, R. J. - Raudenbush, S. W. - Earls, F. 1997).

## **Esettanulmányok a közösségi támogatással létrejövő zöldterületekről**

A közösségi támogatással létrejövő zöldterületek számos sikeres példáját citálhatjuk annak illusztrálására, hogy a modell miként működik különböző városok és kultúrák esetében.

### **Clinton Községi Kert, New York City**

A Clinton Községi Kert két szempontból is fontos. Először is, nem csupán zöldfelületként funkcionál, valamint friss zöldséget és gyümölcsöt szolgáltat, hanem a közösségi szellem és a köz szolgálatának társadalmi központja is. Alátámasztja azt az érvelést, hogy a