

## Szanálás a Józsefvárosban

A városok hirtelen növekedése, felszínre került problémái, az ezek leküzdését célzó intézkedések megnövelték az érdeklődést a városszociológia iránt.

A megoldandó feladatok közül az egyik legsürgősebb a leromló körzetek felújítása. Ezek a körzetek eltérőek lehetnek térbeli elhelyezkedésük és eredetük szempontjából is, ezért a konstrukciókkal kapcsolatos kutatások egy része éppen a leromlott negyedek, slumok elhelyezkedését és keletkezését vizsgálja. A különböző térbeli elhelyezkedés, valamint az egyes országok lakóházrendszerének nagy változatossága miatt nem lehet általánosan érvényes genetikus elméletet alkotni; csak annyit mondhatunk, hogy rekonstrukciós terület akkor keletkezik, amikor bizonyos fizikai, gazdasági és szociális tényezők hatása egyidejűleg érvényesül. Felújításra azokon a területeken van szükség, ahol a lakásellátottság mértéke igen alacsony, az épületek kritikus állapotban vannak. Mindehhez hozzájárulhat még a társadalmi patológia egy magasabb aránya is. A szanálásra érett területek általános ismérvei és a szanálás szükségességének indokai leggyakrabban: területfelhasználási hibák, korszerűtlen alaprajzi rendszer, az épületállomány kedvezőtlen állapota, rossz felszereltség, közlekedési, közművesítési, közegészségügyi hiányosságok, városképi megoldatlanságok.

Szociológiai szempontból nagyon érdekes az a folyamat, amelyre hazánkban az új lakótelepek szociológiai vizsgálata során derült fény. Ennek lényege az az összefüggés, amely a slumosodási tendenciák és a lakótelep-építkezés között van. Az összefüggés legszembevetőbb oldala gazdasági: az a tény, hogy a beruházási keretek legnagyobb része lakótelepek építésére, fejlesztésére kerül, a belső városrészek leromlott területeinek felújítására pedig kis hányad jut. (Ebben természetesen nagy szerepet játszik a mennyiségi lakáshiány.) A városmag és a város peremén húzódó lakótelep-övezet közötti sávban tehát a karbantartási munkák, a felújítás, a korszerűsítés hiányával találkozunk, aminek következtében e sáv fizikai leromlása egyre fokozódik.

A további következmények a slumosodási folyamatot erősítik: az új lakótelepek leromló városrészekből elvonzzák a magasabb jövedelmű és mobilitású csoportokat (legtöbbször a fiatalabb családokat). Lényegében egy szegregációs folyamat állunk szemben. (Igaz, a mennyiségi lakáshiány, a lakbérek kötöttsége, a családok gazdasági lehetőségei egyelőre korlátozzák ezt a folyamatot.) Ez a szegregáció mindenképpen figyelmet érdemel, mert a társadalmi rétegek térbeli elkülönülése bizonyos méretet meghaladva súlyos társadalmi problémákat hoz magával.

Ha a nálunk megfigyelhető slumosodási folyamat nem is jár együtt a társadalmi patológia egy magasabb arányával, akkor sem mondhatjuk, hogy ez veszélytelen leromlás. Bizonyos negatív jelenségeket megfigyelhetünk ezekben a városrészekben annak ellenére, hogy a szocialista országok társadalmi-gazdasági viszonyai, a tulajdon jellege meglehetősen tompítja a fizikai leromlást kísérő társadalmi hanyatlást. Az épület- és lakásállomány fizikai állapota, a lakások felszereltsége, a higiéniai viszonyok pedig önmagukban véve is rendkívül lényegesek. Teljesen érthető, hogy a figyelem mindinkább ezek felé a városrészek felé irányul: a rekonstrukciójuk egyre sürgetőbb feladat.

Ilyen terület a Józsefváros is, Budapest egyik legöregebb városrésze.

Budapest VIII. kerületét szoktuk így emlegetni: Józsefváros. Megkülönböztetnek belső és külső Józsefvárost is, aszerint, ahogy a Nagykorút kettészeli a kerületet. Én csak a külső Józsefvárosról írok; ezt nevezem röviden Józsefvárosnak.

E terület urbanisztikai jellegzetessége, hogy sok az egymást keresztező kis utca, és lakóépületei között a földszintes házakat éppúgy megtalálhatjuk, mint a 3—4

emeletes bérházakat. A sarkokon általában a reprezentatív, masszív, nagy épületek állnak, ezeket — az utca belseje felé haladva — alacsonyabb házak követik.

A Józsefváros különleges kis sziget a nagyvárosban. A régi házak ódon hangulatot árasztanak, a földszintes házak és főként a dűsan zöldellő és virágzó belső udvarok a falusi levegőt idézik. Az anonimitás, a metropolisok légkörének egyik törvényszerű jellegzetessége úgyszólván teljesen hiányzik. Ez, a „betévedő idegen” számára különleges hangulat az ott élő lakosság életéhez szervesen hozzátartozik.

Ha a lakosság összetételét vizsgáljuk, a legfeltűnőbb az idősek magas aránya. A korösszetétel és a foglalkozási viszonyok tekintetében jelentős a budapesti átlagtól való eltérés. Szembetűnő a nyugdíjasok magas aránya, ezen belül is azoké, akik előzőleg fizikai munkát végeztek. Egy 1963-as vizsgálat eredménye szerint itt a lakosság 21,4%-a a fizikai nyugdíjas, míg Budapest összlakosságának 9,4%-át alkotta ez a réteg. A szellemi nyugdíjasok esetében nincs ekkora eltérés: a Józsefvárosban 5,4%, Budapesten 4,2% az arányuk. Tehát a foglalkozási csoportok szerinti megoszlás is utal a Józsefváros elöregedésének tényére. De az 1963-as vizsgálat számos egyéb adata is ezt támasztja alá. A 60 évesnél idősebb családfőjű családok ekkor a vizsgált területen 34,7%-ot tesznek ki, szemben az egész Budapestre vonatkozó 20,6%-kal.

A lakótelep-építkezés és a slumosodási folyamatok általános összefüggéseinek ismeretében a józsefvárosi lakosság ilyen sajátosságai nem meglepők. A fiatal családok általában új lakótelepeken kapnak lakást, „friss vér” a Józsefvárosba nemigen kerül, lakóinak zöme 20—30 éve itt lakik, ezek nagy része ragaszkodik is lakóhelyéhez, ugyanakkor az itt lakók fiatalabb és mobilabb csoportjai inkább elhagyják a városrészt.

Ez utóbbi jelenségnek viszont már éppen a lakásviszonyok, a fizikai leromlás az egyik oka.

A lakások komfort szerinti ellátottsága múlt századi viszonyokat tükröz. A lakások között összkomfortos elvétve akad, komfortos is kevés; ez a tény — Budapest egyéb régi területeit is ismerve — még nem is annyira meglepő, mint a teljesen komfort nélküli lakások magas aránya. Az 1963-ban végzett vizsgálat szerint a családok 47,3%-a élt ilyen lakásokban.

A lakások állapot és korszerűség szerinti megoszlása mellett nagyon jellemző az a szoros kapcsolat, ami a családok foglalkozási rétegződése és lakáshelyzete között van. Az értelmiségi és a szellemi nyugdíjas családfőjű családok lakásviszonyai a legkedvezőbbek, a legrosszabbak a segédmunkások és a fizikai nyugdíjasok lakás-körülményei.

A városrész fizikai állapotának, lakásviszonyainak, a párhuzamos társadalmi folyamatok beható vizsgálatának egyértelmű volt a következtetése: sürgős beavatkozásra van szükség. Körülbelül 10 éves előkészítő munka után meg is indult a Józsefváros rekonstrukciója, szanálása. A fogalmak pontos definiálása körül voltak viták. Akármelyiket használjuk, a Józsefváros esetében a teljes átépítést jelentik: a jelenlegi házak eltűnnek, újak épülnek, új lakótelep lesz a régi városrész helyén.

A szanálás lényegében mindig egy meglévő hibás állapot megjavítását célozza. Ennek természetesen különböző útjai lehetnek, és csak nagyon részletes vizsgálat, valamint a különböző társadalmi és gazdasági szempontok mérlegelése alapján választható ki a kívánatos megoldás módja. Nagyon lényeges, hogy számoljunk a szanálás politikai, társadalmi következményeivel, hiszen egyrészt általában egy nagy terület lakosságának megmozgatásával jár együtt, másrészt egy teljes átépítés során megváltozik a városrész képe, hangulata, jellege, s legtöbbször megváltozik az illető városrész társadalmi struktúrája is.

A lakosság megmozgatása önmagában is nagyon sok következménnyel jár. Az addig egymással kapcsolatban levő emberek elszakadnak egymástól, helyi közösségek bomlanak fel. Az elköltöztetendő lakosság lakásválasztási lehetőségei legtöbbször korlátozottak; az átköltöztetés anyagi kihatásai a lakosságot is érintik.

Egy városrész lebontásával és átépítésével kapcsolatban nagyon fontosak az eredményre vonatkozó kérdések is: hogyan változik meg a negyed jellege és társa-

dalmi struktúrája? Milyen az erre vonatkozó terv? Megfelel-e majd az új lakónegyed az igényeknek és mennyi ideig? Milyen lesz a kapcsolata a környező városrészekhez? Ezekkel a kérdésekkel már a tervezés során foglalkozni kell. Annak a kérdésnek, hogy mi az elsőrendű: a majdani eredmény-e, vagy az eddigi lakók átköltöztetéséből adódó változások — nincs helye. A kettő között több szálú összefüggés van. Az átköltöztetési tervnek viszont prioritást kell biztosítani a terv kifejezetten felújítási szakaszához képest.

Józsefvárosban folyamatban van a szanálás. A teljes rekonstrukciós terv kis terület kivételével az egész külső Józsefvárost magában foglalja. (Határai: József körút, Üllői út, Baross utca és az Illés utca.) Az ebben a szakaszban a felmerülő kérdések elsősorban a lakosság elköltöztetésével kapcsolatosak: kik hova kerülnek, milyen választási lehetőségeik vannak és mit jelent számukra a lakóhely-változás.

Ezekre a kérdésekre próbáltam feleletet kapni, miközben összegyűjtöttem az eddigi három év — 1971, 72, 73 — alatt elköltöztetett családok adatait. A vizsgálat lényegében az eddig elköltöztetett családok teljes körére vonatkozik. Csak a legelső szakaszban elköltöztetett néhány család kivétel. Eredetileg ugyanis a Tömő utcában indult meg az építkezés, itt épült fel az első három épület, és ezen a területen még nem volt szükség jelentősebb házak lebontására. Ezután viszont a bontásokat, illetve építéseket a Práter utcától balra fekvő területen folytatták, amelyet az Illés, Práter, Szigony és Baross utcák kereteznek. Az elköltöztetett családok nagy része tehát innen került el, ezek adatait kaptam meg a VIII. kerületi tanács lakásosztályától. 1563 családról van szó, ennyien kaptak másik lakást az idő alatt, melyre a vizsgálat vonatkozik. Rögtön meg kell jegyeznem, hogy ez a szám nem azonos a kiürített lakások számával, ez utóbbi valamivel kevesebb, de nálam ez az eltérés nem szerepel. Az adatfelvétel alapja az újonnan kiutalt lakás volt, a régi lakásból pedig csak az illető családra jutó rész szerepelt. Tehát a társbérleti lakrészek, valamint az elvált házastársak kettéosztott lakása — amennyiben külön lakást kaptak — külön lakásként kerültek a felvételbe. (A régi, lebontott lakásokra vonatkozó adatsorok csak ennek figyelembevételével értékelhetők, bár a torzítás nem nagy, ugyanis összesen 58 család esetében fordult elő, ami 3,7%-ot tesz ki.)

### *Mi történt a lebontott házak lakóival?*

Az 1563 család összetétele lényegében megfelel a józsefvárosi lakosság jellemzőinek. A lakosság előregedésének tényét kell első helyen említeni, ezt jelzi a nyugdíjasok magas aránya (31,9%), és ezt támasztja alá az is, hogy a családok 50,5%-ában él egy vagy több 60 évesnél idősebb ember, ugyanakkor 67,5%-ában nincs 18 évesnél fiatalabb családtag. A családok felét az egyedülállók és a gyermektelen házaspárok teszik ki; a fiatal gyermektelen házaspárok száma 78 (5%). A fiatal gyermekes családok aránya mindössze 14%. A foglalkozási rétegződés szempontjából pedig a nyugdíjasokon belül is a fizikai nyugdíjasok magas hányada a legjellemzőbb. Az értelmiség aránya viszonylag nem jelentős. A segéd- vagy betanított munkás családfőjű családok száma: 318 (20,3%); a szakmunkások esetében ez a szám, illetve arány: 332—21,3%. A lakásviszonyokra a komfort nélküli és az egyszobás lakások magas aránya jellemző. Itt is szembevetendő az értelmiségi és a szellemi nyugdíjas családok kedvezőbb lakáshelyzete a segéd- és betanított munkások, illetve a fizikai nyugdíjasok rétegével szemben. (A teljesen komfort nélküli lakások hányada meglepően magas: 71,7%. 1963-ban a józsefvárosi felmérés erre vonatkozó adata: 47,3%. A nagy eltérés egyik oka a terület fekvése lehet. Az elkövetkező 5—10 évben a Szigony utca és a József körút közötti részre kerül sor; várható, hogy itt valamivel kisebb a komfort nélküli, és magasabb a komfortos lakások aránya.)

Az 1563 család legnagyobb része új lakótelepre került. A legtöbb lakótelepi lakást Újpalotán kapták (41%) — Zuglóban lényegesen kevesebben vannak: 15,9%. Az Óbudára, illetve Kelenföldre költözött családok száma pedig elenyésző (2, illetve 1,2%). 548 család (35,1%) maradt a VIII. kerületben: 206 család (13,2%) az új Tömő utcai házakba, a többiek pedig (21,9) régi józsefvárosi laká-



szobaszám szerinti megoszlása is javult. Most a családok 58,7<sup>o</sup>-a lakik egy- vagy másfél szobás lakásban, szemben a költözés előtti 80<sup>o</sup>-kal. Tehát csökkent a lak-sűrűség: 1980 szobát 2595 fővel. (Ha az alapterületet vennénk alapul, nem biztos, hogy ilyen nagymértékű pozitív változás mutatkozna, mivel a lakótelepi lakások általában jóval kisebb méretűek.) (2. és 3. táblázat)

Miután a régi lakások esetében szoros kapcsolat volt a lakások jellemzői és a családok társadalmi státusa között, az új lakások megoszlását egyrészt a társadalmi rétegződés, másrészt az alapul szolgáló lakás minősége függvényében kell megvizsgálni. Itt ugyanis felmerül a kérdés, hogy az egyes rétegek lakásviszonyai átöröklődtek-e vagy az átköltöztetés megoldja ezt a problémát. Jelentős előrelépés, hogy a fizikai munkás családfőjű családok csoportjában egyértelmű a nagyobb lakások felé való eltolódás (ami itt is azt bizonyítja, hogy korábbi helyzetük kedvezőtlen volt, és most szükségletük és tényleges helyzetük közelebb került egymáshoz): a nyugdíjasok és a háztartásbeliek aránya pedig nőtt a kisebb lakások viszonylatában. Közöttük van ugyanis a legtöbb egyedülálló és gyermektelen nyugdíjas, akiknek nem volt szükségük nagyobb lakásra, sőt az esetleg igényüket meghaladó lakás helyett is inkább kisebbet kaptak. (4. és 5. táblázat)

Régi lakás lakásürülése és a foglalkozási csoportok (%)

3. táblázat

Lak-sűrűség	Foglalkozás	Segéd- és betanított munkás	Szakt munkás	Alkalmazott (fizikai)	Alkalmazott (szellemi)	Értelmiség	Nyugdíjas (fizikai)	Nyugdíjas (szellemi)	Nyugdíjas összesen	Önálló	Htt.	Egyéb	Összesen
0-1		12,3	12,1	10,5	17,2	12,1	32,8	38,3	34,1	8,7	43,7	7,4	20,0
1-1,5		5,4	4,5	5,3	10,6	13,2	7,1	19,2	9,2	4,3	0,3	14,8	8,1
1,5-2		30,1	26,5	31,6	41,7	36,2	41,8	23,4	28,6	52,3	22,0	37,2	33,2
2-3		26,1	30,7	28,1	17,9	27,5	14,1	17,0	14,5	30,4	22,0	22,1	22,5
3 felett		25,2	25,9	22,8	10,6	9,9	3,9	2,1	3,2	4,3	4,2	18,5	14,8
Nines adat		0,9	0,3	1,7	2,0	1,1	0,3		0,4				0,8

Az új lakás szobaszáma és a foglalkozási rétegződés összefüggése a régi lakás szobaszámának függvényében (%)

4. táblázat

Új lakás szobaszáma	Foglalkozás	Segéd- és betanított munkás	Szakt munkás	Alkalmazott (fizikai)	Alkalmazott (szellemi)	Értelmiség	Nyugdíjas (fizikai)	Nyugdíjas (szellemi)	Nyugdíjas összesen	Önálló	Htt.	Egyéb	Összesen
<i>I. A régi lakás egy- vagy másfél szobás volt</i>													
1 vagy 1,5		66,7	40,8	53,5	50,4	35,3	89,9	73,1	88,7	70,6	75,4	43,4	60,8
2 vagy több		36,3	51,2	46,5	49,6	64,7	10,1	26,9	11,3	29,4	25,6	56,6	33,2
<i>II. A régi lakás két- vagy több szobás volt</i>													
1 vagy 1,5		22,2	32,9		25,1	10,3	40,8	18,9	40,0	10,7	60,0	11,1	26,9
2 vagy több		77,8	67,1	100	74,5	89,7	53,2	81,1	60,0	83,3	40,0	88,9	73,1

A kevesebb, több, illetve ugyanannyi szobát kaptak aránya az egyes foglalkozási csoportokon belül (%)

5. táblázat

Az új lakás szobáinak száma	Foglalkozás	Segéd- és betanított munkás	Szakt munkás	Alkalmazott (fizikai)	Alkalmazott (szellemi)	Értelemiség	Nyugdíjas (fizikai)	Nyugdíjas (szellemi)	Nyugdíjas összesen	Önálló	Httb.	Egyéb	Összesen
Kevesebb		6,3	9,6	5,1	13,9	17,6	7,1	14,8	11,0	8,7	8,3	7,4	9,9
Ugyanannyi		25,8	16,9	14,0	19,0	13,2	53,1	51,1	51,5	43,5	60,4	22,2	31,9
Több		67,0	73,2	78,9	64,3	68,1	39,5	33,1	37,1	47,8	31,3	70,4	57,4
Nincs adat		0,0	0,3	1,8	1,9	1,1	0,3	—	0,4	—	—	—	0,8

1974. július 1-től azonban életbe lépett egy rendelet, mely szerint, ha valaki az általa bérelt és kiürítésre kerülő lakása helyett magasabb szobaszámút igényel — és jövedelme meghaladja az egy főre jutó 1500 Ft-ot —, csak tanácsi értékesítési (szövetkezeti) lakást kaphat. Ennek nyomán két irányban várható változás: kisebb lesz a régi és a kiutalt lakások össz-szobaszáma közötti különbség, másrészt — és valószínűleg ez lesz a nagyobb mértékű — nőni fog a tanácsi értékesítési lakások száma. A vizsgált 3 évben a családoknak csak 3,5%-a vásárolt ilyen lakást, ez 55 lakás. 34 Zuglóban, 14 Óbudán van; az 55 lakás közül 28-at fizikai munkások vásároltak.

Általánosságban tehát elmondható, hogy a családoknak a régi helyett kiutalt lakás minőségét (szobaszámát és komfortfokozatát) a kiürített lakás minősége, valamint az illető család szükséglete, illetve igénye határozzák meg. A családok igényét természetesen nagyon sok tényező befolyásolja. A legfontosabb kérdés itt mindig az, hogy új lakást kér-e, vagy régit, és — ezzel párhuzamosan — hogy ragaszkodik-e a kerülethez vagy nem.

Milyen választási lehetőségek vannak? — kérdeztem a VIII. kerület lakásosztályán.

A válasz 1973-ban: „71-ben új lakótelepeken kaptunk tanácsi lakást, később vegyesen szövetkezeti lakásokkal, és az idén régi állami lakásokat is kiutalhattunk. Úgy lett volna jó, ha időben megkapjuk a szanalási tervet, felmérjük, ki milyen lakást kér, és ha az igény reális — a főosztály a kért típusú lakásokat adja nekünk. Így, sajnos, készületlenül ért bennünket, kicsit elkapkodtuk a lebonyolítást.”

És 1974-ben: „Az idén márciusban értesítettek, mely házakat kell kiüríteniünk. A lakáskeretet két részletben, márciusban és áprilisban kaptuk. A lakások kb. fele részben szövetkezeti, nagyobb részüik kisméretű. Ez eléggé megnehezíti a dolgunkat, mert az idén kell üríteni a Práter utca 44/a-t és 46-ot, és ezekben a házakban főleg nagy és jó lakások vannak. Igaz, tavaly novemberben, decemberben végeztünk egy előzetes felmérést a területen, ahol bontani fognak, az eredményt elküldtük a Fővárosi Tanácsnak, de nem nagyon vették figyelembe. Nagy lakást alig kaptunk, pedig nagyobb részben azt kértünk. Még nem tudjuk, hány régi lakást utalhatunk ki. Az üres lakásokat most írják össze a házkezelőségek. Különben régi lakást abban az esetben tudunk még adni, ha a szanal egy olyanak a lakását fogadják el, aki szövetkezeti igényel és jelenlegi lakását pedig a tanácsnak felajánlja.”

(A szövegben szereplő „szövetkezeti” lakás tanácsi értékesítésűt jelent.)

Azt hiszem, nem tévedek, ha feltételezem, hogy azoknak a családoknak a legnehezebb a választás, akik régi lakásba szeretnének költözni. Ők ugyanis többnyire az elköltözni akarók lakásait kapják, a költözési szándékot pedig sok esetben éppen a nem megfelelő lakásörülmények motiválják. Ez derül ki abból is, ahogy az emberek a megnézett, de el nem fogadott lakásokról beszélnek: „... ajánlottak egyet a

József utcában, elmentem megnézni, hát nem is volt otthon az illető, de a többi lakók mondták, hogy nincs ablak a szobán. Á, mondom akkor, elég a föld alatt sötétben lenni majd...” „... egyet mutattak, de ottan nem volt konyha sem. Az csak egy szoba volt, de olyan mocskos...”

Vannak olyanok is, akik éppen a megfelelő régi lakás hiánya miatt döntöttek új lakás mellett. „... a Losonci utca 3-ban volt nekem egy ragyogó szép szobám, egy nagy konyhám, én annyit költöttem rá, úgy rendbe hoztam, még egy olyan szobakonyhát nem találtam. Rosszabb körülmények közé meg nem akartam menni...”

### *Az új lakásvizonyokra vonatkozó vélemények*

A bontások miatt elköltöztetett családok ténszerű, adatokkal egyszerűen mérhető helyzete után másik lényeges problémakör, hogy az érintettek hogyan ítélik meg helyzetüket. A megítélésben általában egyrészt a lakás, másrészt a tágabb környezet játszik szerepet. Ismertek azok az elemek, amelyekből a lakásmóddal szembeni elvárások a különböző társadalmi rétegeknél összetevődnek. *A szanálás azonban egy speciális helyzetet teremt, amikor is az általános elvárások mellett a lakóhely megítélésében az előző lakás, annak környezete is igen nagy szerepet játszik. Ez lényegében az egyes elemek összehasonlítását jelenti, mert az átköltöztetés során a lakásra vonatkozó változások a lakáshasználati jogcím, a laksűrűség, a lakás fekvése és komfortfokozata terén történhetnek, tehát a legfontosabb jellemzőket érintették, és a családok nagyobb részének tágabb környezete is gyökeresen megváltozott.*

*A lakáshasználati jogcím* valamennyi társbérlnél változott, azonkívül néhány bérletárs és családtag is főbérlető lett. (11 esetben kapott családtag, valamint 6 albérlető főbérletit lakást.) Ez az intézkedés nem érintett ugyan sok családot, de mindenképpen pozitívan értékelhető. Különösen a társbérletek megszüntetése nagyon időszerű, ezzel a társbérlető családok egyik legnagyobb — lakáshelyzetükkel kapcsolatos — problémája oldódik meg.

Fiatal házaspár, a férj technikus, a feleség titkárnő; egy 4 éves kislányuk van. 2 szobás lakásban laknak Újpalotán: „... nem tudom, mennyire ismeri a társbérletet, de csak az tudja igazán, hogy mit jelent, aki benne élt. Egy kétszoba-konyhás lakásból volt a mi részünk egy szoba, a másik szobában egy öregasszony lakott, aki mindenért veszekedett velünk, a gyereket féltünk egyedül hagyni vele. Bárhova szívesen elmentünk volna, csak magunk legyünk. Sokan panaszkodnak itt is, hogy huzatos a lakás, meg hogy sokszor rossz a lift — mi nagyon örülünk ennek a lakásnak...”

Eladó, 2 lányával lakik Újpalotán 2 szobás lakásban: „... A Bókay 6-ban volt nekünk egy szép lakásunk, két és fél szoba, minden komforttal, olyan 92 négyzetméteres nagy lakás volt. De az elvált férjemmel laktam benne, és velem lakott még három gyereke. Az egy pokol volt, azt nem lehet szóval elmondani. Aztán most kaptunk két lakást. A férjem egyszoba összkomfortosat, én meg ezt. Én ennek nagyon örültem, nekem a külön lakás akkor megváltás volt...”

*A laksűrűség* általam kimutatott számszerű javulását már korántsem értékeli ennyire egyértelműen. Ennek pedig az az oka, hogy a szobaszám emelkedése nem mindig jelenti a lakás nagyságának növekedését. Erről beszélt a tanács lakásosztályán a szanálási csoportvezető is: „... Nehézséget jelent a jó minőségű, nagy lakás kiürítése, akkor is, ha nem komfortos. Kétszobás régi lakás alapterülete akár 100 négyzetméter is lehet, a kétszobás új lakás alapterülete viszont csak 50—56. És a bérletőknek nemcsak a szobaszám fontos, hanem nézik az alapterületet is, mert a régi bútorok csak nagy lakásban férnek el...”

Ezzel a problémával valóban gyakran találkoztam az új lakásba költözőteknél. Az itt lakóknak az a része, akik kimondottan jó lakást hagytak el, minden esetben elégedetlenek voltak az új lakás méreteivel. (Luk, odú, börtön, galambdúc kifejezések röpködtek.) A lakás nagyságának és a bútoroknak az összefüggésére később visszatérek; ez főleg anyagilag érintette érzékenyen a családokat.

Azok, akik ezen a területen — lakásnagyság, szobaszám — elégedettek, elsősorban a legrosszabb lakásviszonyok közül, és a legzsúfoltabban lakott lakásokból kerültek el. „...egy szoba-konyhában laktunk összesen hatan: anyám, mi hárman — a feleségem, a kisfiú — meg 3 éve férjhez ment a húgom, ők is ott voltak. A lakásigénylést is beadtuk már régen, még mikor megnősültem. Ennek a szanálásnak kellett lenni, hogy lakást kapjunk...”

A legérdekesebb és legváratlanabb eredményt a lakások *komfortellátottságának* értékelése terén találtam. Az összkomfortos lakásban élők sok esetben nem találták arányban a lakbért és a szolgáltatást.

Szellemi nyugdíjas család: „...A másik lakásban, ha nagyon fáztam, egy kattanással begyújtottam a Héra-égőt. Itt meg annyit fázunk, hogy el nem tudom mondani. Semmi más lehetőség nem volt, vennünk kellett egy villanykályhát, így aztán még drágább nekünk a drága központi fűtés...”

Egyes családnál pedig még a minimális komfort iránt sincs igény. Ennek oka pedig legtöbbször a magasabb komfortfokozattal együtt járó magasabb lakbér.

Fizikai nyugdíjas házaspár: „...és tudja, mért drágább ez a lakás, mint a másik volt? — csak azért, mert itt benn a WC! A másik csak szoba-konyha volt, és kimentünk a WC-re, de csak annyira volt, mint ide mondjuk az a szekrény...”

#### *A tágabb környezet szerepe az új helyzet megítélésében*

A 3 év alatt elköltöztetett családok 60,2%-a került lakótelepekre, egyben a város peremkerületeibe. E 60,2% esetében különbözik legjobban az új környezet a régitől. Ezek a családok Józsefvárostól teljesen *eltérő városrészbe* kerültek. A *fizikai környezet* ilyen méretű változása hatással van a családok életformájára is. Az a tény pedig, hogy ez a családok nagy részét érintette, azért is jelentős, mivel az 1963-ban végzett vizsgálat eredményei azt mutatták, hogy a Józsefvárosban élő lakosság nem tekinti kényszernek ottlétét. (Bár lakásukkal a kérdezetteknek csak 32%-a volt elégedett, a városrész megítélése sokkal inkább az elégedettség oldalán szerepelt. 71% nyilatkozott úgy, hogy szeret a Józsefvárosban élni.) Más országok rekonstrukciós területein végzett kutatások is hasonló eredményt mutatnak. Csehszlovák vizsgálatok szerint például, a szanálendő területeken élő lakosság nagy része nem akar elköltözni, lebontás esetére pedig csak 16% mutatkozott hajlandónak más városrészbe költözni. (Ezek a tények természetesen rendkívül megnehezítik az elavult városrészek lakóinak megmozgatását.)

Mi a vélemény erről a kérdésről a költözés után?

56 éves jogász: „...a városközpontban, ahol születtem, leéltem életem jó részét, most pedig kikényszerítenek a város másik végébe... deportálnak a prérire...”

62 éves szellemi nyugdíjas: „...nekünk az volt a lényeg, hogy a VIII. kerületben maradjunk, ugye-e itt szoktuk meg. Nem tudtam elképzelni, hogy én, aki 45 óta abban a lakásban laktam, és azt megelőzően a férjem már 28-ban odaköltözött az édesanyjával, most elmenjek máshova. Hát Újpalota — attól egész egyszerűen félttem. Nagyon messze van. Mi ragaszkodtunk a VIII. kerülethez. Itt lakik szembem a bátyám, a fiamék a Vajda Péter utcában, a sógornóm itt lakik a Kisfaludy utcában, a másik a Baross utcában, a nászasszonyom az Angyal utcában, egy nagynéném a Horváth Mihály téren... szóval annyira itt lakik a család...”

Fiatal házaspár 1 gyerekekkel: „...Mi nagyon örülünk, hogy eljöttünk. Itt csend van, ott meg nem messze tőlünk volt egy kocsmá. Gondolhatja mi volt. Az a rengeteg cigány a környéken...”

Ezek a részletek is arra utalnak, hogy a régi városrészeknek — itt Józsefvárosnak — van bizonyos vonzó és taszító hatása.

A családokkal való beszélgetéseim során általában azt tapasztaltam, hogy az emberek elsősorban a városrész központi fekvése, az ott eltöltött hosszú idő, a közelben levő rokonok, barátok, a munkahely közelsége miatt ragaszkodnak a Józsefvároshoz.



Az új városrészek vonzó, illetve taszító hatása ugyancsak helyzetükből és jellemből vezethető le. Ezek általában a város peremkerületeiben levő lakótelepek, ahol a beépítés szigorúan a modern urbanisztikai elveknek megfelelően történt. Elsődleges szempont volt az épületek fekvési iránya, a megfelelő nagyságú zöldterület. Ebből következően nem találjuk meg a hagyományos utcaserkezetet, a zöldterületek aszerint helyezkednek el, ahogy a hatalmas épülettömbök elhelyezése ezt meghatározta.

Általában hiányzik a nagyvárosi élet nyüzsgése, nappali népessége kevés, az utcán azok vannak, akik mennek „valahova” — munkába, haza, bevásárolni —, és legtöbbször csak az ott lakók.

Ezek a jellemzők a kertvárosokhoz teszik hasonlóvá, Le Corbusier felfogásához állnak közel, aki a kertvárosokat nem horizontálisan, hanem vertikálisan képzelte el — hatalmas parkokkal, többemeletes óriás épülettömbökkel. Várható, hogy azok, akik a kertvárosok, a szuburbán jellegű városrészek iránt egyébként is vonzódnak, szívesebben választják a lakótelepeket, mint a belső, tömör beépítésű negyedeket (például sok esetben a kisgyerekes családok).

Fiatal házaspár 2 gyerekkel, a férj belső ellenőr, a feleség könyvelő: 1 szobakonyhás lakásból költöztek Zuglóba: „...Nekiünk privát szerencsénk volt ezzel a szanálással. Rettenetes volt az a lakás fürdőszoba, minden nélkül. Maga a ház is nagyon öreg volt. Nem is nagyon tudtunk mit csinálni a lakással, hogy rendbehozzuk. Bútoraink is ócska, öröklött bútorok voltak, de vigyünk most abba az ócska lakásba valami drága bútort? Évek óta ott volt már összegyűjtve a pénz, hogy ha kapunk lakást, arra is kell, meg hogy oda már új bútort viszünk. Van néhány munkatársunk, akikkel úgy összejárunk, de abba a lakásba egyszerűen szégyelltük őket meghívni. Most aztán nagyon örültünk, csak annyi volt a kérésünk, hogy itt Zuglóban kapjunk lakást. Jó a közlekedés. 20 perc alatt be lehet érni a városba...”

Vannak azonban olyan családok is, akik új városrészbe kerültek, de nem tudnak beilleszkedni. Ennek egyik oka épp a lakótelep helyzete, környezete lehet. „...Nem tudunk ezzel az új lakással megbarátkozni. 2 szobában lakunk öten. A régi lakásunkban se volt több szoba, de ez olyan picike. De nem is ez a legnagyobb baj, hanem a távolság. Én a VIII. kerületben vagyok boltvezető, messze van, de inkább bejárom, nem változtatok munkahelyet. 15 éve vagyok ezen a helyen, ismerem mindenkit, lefele, fölele. De most, hogy így elkerültem, időben nagyon sokat jelent ez a távolság. Ott 20 percre voltam, itt meg reggel 1 óra, este másfél... Nem tudok itt megszokni. Ott kiléptünk a Baross utcába, ott volt minden üzlet. Most a városból cipelek mindent. Tudja, honnan hozom a kenyeret? — a Hős utcából. Jövök a tömött buszon, a két kezem tele, a szatyrokban ott a zöldség, hús, kenyér... Odakötött bennünket az iskola, az ismerősök, barátok. Itt nincs mozi, nincs színház. Ha színházba akarok menni, számolni kell azzal, hogy éjjelre érek haza, akkor is taxival. Az orvosi ellátásról jobb nem beszélni... A férjem is a VIII. kerületben dolgozik, ő még tán kevésbé szeret itt lenni, de a gyerekek se. Azt kell mondani, hogy nem szívesen jövünk haza...”

A lakóhely, a városrész megválasztása legtöbbször magában foglalja azt a döntést is, hogy a család régi vagy új típusú házban akar lakni, és fordítva. Kivételt képez az épülő józsefvárosi lakótelep (eddig a 3 Tömő utcai ház). Sajátos helyzetéből sajátos problémák adódnak. A sajátos helyzetét az jelenti, hogy a régi városrészek fekvéséből származó előnyöket egyesítheti az új lakások előnyével. Tulajdonképpen ez a két elem befolyásolta a szanálás után ideköltözött családok döntését. Az új helyzetük megítélését általában az határozza meg, hogy melyik elem volt az elsődleges. Azok a családok, akiket elsősorban a lakás felszereltsége vonzott, többnyire elégedettek. Elégedetlenségük is inkább a lakással kapcsolatos (a lakás méretei, műszaki kivitele, hang-, hőszigetelése). Nagyon érdekes viszont azoknak a családoknak a véleménye, akik a városrészhez való ragaszkodásuk miatt döntöttek a józsefvárosi új lakás mellett. Ők ugyanis nem számoltak azzal, hogy csak a központi fekvés nem változik, de környezetük képe, hangulata a beépítés jellegének megváltozása következtében gyökeresen átalakul. „...este itt olyan szétbontott, szétrombolt helyeken jönni egyedül, egy embernek elég veszélyes. Azelőtt nem is jutott eszembe félni.

Pedig higgye el, én igen sokat jártam haza későn. Éveken keresztül volt két bérletem is; egy az Operába, egy pedig a Vígszínházba, és a színházi esték után is egyedül jöttem haza, mert a férjem nem szeretett jönni, én viszont nem tudtam lemondani róla. És soha nem jutott eszembe, hogy ezen az utcán vagy azon az utcán fussak, de mióta idejöttünk, nem járok színházba se. Itt este beülhet az ember a tv elé...”

Ez elég félelmetes dologra utal. Eddig Józsefváros slum-jellegét elsősorban a fizikai leromlása adta, valamint az a megindult folyamat, hogy fiatalabb, mobilabb és magasabb társadalmi rétegek kerültek el innen (bár ez utóbbi megközelítően sem volt olyan arányú, mint például az amerikai városok slumjaitól történő kirajzás). Most azonban úgy tűnik, a *szanálás megkezdése* erősíti a slumosodás társadalmi oldalát, a régi területeken nő az öregek és a kvalifikálatlan munkások aránya, ahol pedig az építkezés folyik, a környék utcáinak biztonságossága is csökken.

A lakóhelyi környezet részét képezik a szomszédok, a környéken levő ismerősök, azok, akik utcákon „tereferelő csoportokat” alkotnak, egyszóval a különböző *lakóhelyi közösségek*. Ezek a közösségek — lényegében az elköltöztetés miatt — felbomlottak, ami a városrész felbomlásának társadalmi és pszichológiai kárai közé sorolható. Fiatalabbak esetében ez kisebb problémát jelent. Azok, akik egyébként is el akartak költözni, hamarabb beilleszkednek az új környezetükbe. Azoknak a helyzetük viszont, akik „úgy rendezkedtek be, hogy egész életüket a régi lakásban töltik”, sokkal nehezebb, főként akkor, ha hosszabb ideje laktak abban a lakásban, és a házbelleikkel is szorosabb kapcsolatot alakítottak ki.

Újpalotán, egyedülálló nyugdíjas: „...A régi házban a sarokban voltunk hárman-négyen régi lakók az első emeleten. Mi jóban voltunk, nem mondom, hogy sülve-főve, de mindennap váltottunk egy-két szót. Hát most már persze nem találkozunk. Másfele kerültek. Aztán én nem szívessen megyek este sehova. Hall az ember egy-két esetet, ugye. Tegnap este is rendőrért kiabált valaki... Még az unokám is ritkán látogat meg. Lassan tán beszélni is elfelejtek. Még szerencse, hogy van ez a tv, enélkül tényleg megbolondulnék...”

Nemesak a város távoli kerületeibe kerülteknel jelent ez nehézséget, hanem sokszor azoknál is, akik a VIII. kerületben maradtak.

Egy Tömő utcai lakás új lakója: „...Nagyon válogatott, vegyes közönség van, mert olyan különböző helyekről és olyan különböző emberek jöttek itt össze, felöntik az erkélyt, az nem baj, ha valaki pont alatta áll. Az a sok kutya... Megmondom őszintén, én olyan ritkán vagyok itthon, mert... nem szeretek. Egész egyszerűen nem szeretek itthon lenni, mert rettenetes, na. Itt nem ismerjük egymást, mindenki be van zárva, mindenki fél a másiktól. Itt nyugodtan megölhetnének egy embert, napokig észre se vennék. Én nem tudom, ezek a lakások megszüültek egy elidegenedési folyamatot... A régi házak azért mások voltak... a körfolyosók... Ha kinyitottam az ajtót, a szomszéd: jó napot, hogy tetszik lenni. Nem azt mondom, hogy összejárni, vagy nem tudom én, de egyik a másiktól tudott, és vagy: szervusz, vagy: hogy van, mit csinál máma, mit főzöl. Itt?!... Abból a házból többen jöttünk ide. Hárman ott is jóban voltunk, pertu viszonyban, szomszédok voltunk, mindennap beszélgettünk. Mind a hárman ebben a házban lakunk, az egyik a 9. emeleten, a másik a 7-en. Tudja, mikor találkozunk? — ha a liftben összefutunk, vagy néha az ablakból leszól a dr. Cs.-né: te, Erzsi, élsz meg? Olyan rég láttalak. Így érintkezünk, pedig azelőtt mindent megtárgyaltunk!...”

### *Gazdasági tényezők szerepe az új lakás választásában, illetve értékelésében*

A családi költségvetés szempontjából nem mindegy, milyen lakásba költözik a család. Milyen gazdasági tényezők jöhetnek számításba?

1. Lakás-használatbavételi díj. Aki nagyobb szobaszámú vagy magasabb komfortfokozatú lakásba költözik, annak a két lakás megfelelő használatbavételi díjának különbözetét ki kell fizetnie. (Ez 1974. július 1-től tovább módosul a már említett rendelet eredményeképpen; bizonyos esetekben tanácsi értékesítésű lakást kell vásá-

rolnia a családnak — igényeitől függően.) A használatbavételi díj különbözetét részletekben lehet kifizetni, hiszen sok esetben elég magas összegről van szó. Azon kívül ugyanazok a szociálpolitikai elvek érvényesek, mint általában egy új lakás kiutalásakor.

2. A lakbér és általában a rezszi változása. Azt hiszem, ezt nem kell különösebben magyarázni: a nagyobb és komfortosabb lakásokban emelkednek a lakással kapcsolatos kiadások.

Ez a kettő általában együttesen hat, a nagyobb vagy jobban felszerelt lakások választásakor mind a két tényező jelentkezik. Érthető módon az alacsonyabb jövedelműek döntését befolyásolják elsősorban. Alacsonyabb lakbérű lakást azonban nemcsak a kis jövedelműek kérhetnek, akiknek a magasabb lakbér valóban megterhelés lenne. Ez történhet akkor is, ha az illető jövedelme esetleg átlagos, mégis, az illető szubjektíve aránytalanul magasnak találja a lakbért és a lakás egyéb költségeit, mert értékrendszerében a lakás más helyen áll, mint azt általában gondoljuk.

Segédmunkás. I szoba-konyhában: „...Nekem ez nagyon megfelel... 25 ruppóért! Csak ezt is le ne bontsák, míg én élek. Nem kell nekem új lakás, minék? Ott fizetni kell ugy-e melegvíz, gáz, villany, akkor bútorok, meg minden. Szóval nem. Nem vagyok én rá kíváncsi...”

3. Az esetleges effektív ráfizetés. Azok a családok, akik sokat költöttek előző lakásukra vagy régi bútoraik az új lakásban használhatatlanok lettek, általában kevésbé elégedettek helyzetükkel.

„...A szomorúság az egészben az, hogy 70-ben felvilágosítást kértünk az irányban, hogy lesz-e valami bontás vagy sem, és akkor azt a felvilágosítást kaptuk — nemcsak én, hanem abból a házból jó néhányan —: hogy nem. És akkor ott bevezettettem a gázt, csempéztettem a fürdőszobát, a konyhát, és amikor ezzel kész lettem (70 április közepe felé lettünk kész a munkálatokkal) — 70 novemberében megkaptam az értesítést, hogy szanálják a lakást. Megmondom őszintén, én akkor olyan idegbajos lettem. Egy vagyont beleöltünk ebbe az egészbe. Csak a csempézés több volt mint 20 ezer Ft... Minden összegyűjtött pénzünk ráment a korszerűsítésre. A szomszédunk ugyanígy járt. Ők meg 70 augusztusában vezették be a gázfűtést, meg gázboylert, csempéztettek, ugyanolyan beépített kádat csináltak, mint mi, sőt, még parkettát is cseréltek...”

„...Az átköltözésnél a bútoraink 80% -a hasznavethetetlen. Ki vesz meg használt bútort, vagy pláne konyhabútort? Minden a lakásomnak megfelelő — csak nekem jelentenek értéket. Az, hogy a karnisom 2,40 m, a függöny hossza 3,30 m. Vagy a beépített falipolcom, amit csak baltával lehet szétszedni. Ezeket a károkat senki se téríti meg...”

Az új lakásmód megítélésében szerepet játszó — előzőekben különválasztott és felsorolt — szempontok természetesen együtt hatnak, és egymással is összefüggésben vannak. Ezek pontos hatását, és azt, hogy az egyes társadalmi rétegeknél mely szempontok játszanak döntő szerepet, csak empirikus felvétel alapján lehetne meghatározni.

*Az elégedetlenség bizonyos foka kialakíthatja a lakásváltoztatás szándékát.* Nagyon lényeges kérdés, hogy a szanálás során elköltöztetett lakosság milyen részénél alakul ki ez a szándék, a különböző rétegeknél milyen értékelemek játszanak ebben döntő szerepet. Beszélgetéseim során is találkoztam kialakult lakásváltoztatási szándékkal:

3 tagú család Újpesten „...Ha úgy jönne ki a lépés, hogy találnék ugyanilyen minőségű VIII. kerületi lakást — de jó lenne a IX-ben vagy a VII-ben is — örömmel visszacserélném. Van egy elképzelésem: itt is szanálnak, biztos lesz, akit innen a VIII. kerületbe költöztetnek — ott most épülnek új házak — ilyenrel próbálok cserélni. Elmegyek majd a tanácshoz, és ott szólok. De lehet, hogy újsághirdetéssel próbálkozunk. Hát látja, a képek sincsenek felrakva. A konyhában is — vannak nekem ilyen kalocsai tányérjaim, azokat se raktam fel. A szegeket úgy kellene belelővetni, de nem lesznek belővetve, mert vigyázok mindenre, hogy ugyanúgy adjam át a lakást, mint volt...”

Általában feltételezhető, hogy a költöztetést valamekkora második mozgás követi. Ennek a mozgásnak a méreteiről és okairól próbáltam képet kapni úgy, hogy minden tizedik elköltöztetett családot megkerestem a kiutalt lakásban. 156 család; tudományos érvényű konzekvenciák levonásához ez a szám kevés, az eredmény mégis érdekes. E 156 család közül 13-at nem találtam a megadott címen, de ezek közül egy nem a saját döntése alapján költözött, hanem azt a házat is lebontották, ahol az első költözéskor lakást kapott a család. (Itt említem meg, hogy van, aki éppen a másodszeri költözéstől való félelmében nem kér régi lakást: „... inkább idejöttem. Nem akartam úgy járni, mint az alattam lakó, meg itt a házban is van egy szerencsétlen öregember, először elköltöztették őt a Losonczi utca végére, aztán onnan ide kellett neki jönni, mert ezt a részt is szanálták...” (Tehát a felkeresettek 8%-a költözött el; 8 család Újpalotáról, kettő Zuglóból, és a Tömő utcai új házakból szintén kettő. A VIII. kerületbe 8 család költözött vissza.

Leszállékolts segéd munkás, havi jövedelme 860 Ft: „... A Füredi úton kaptam én másfél szobát. Nekem azelőtt kis üzletlakásom volt. Hát tudja, anyagilag nem úgy állok, ahogy kellene, és hát... sajnos. Le vagyok százalékolva. Úgyhogy azt elcsereltem erre a szoba-konyhásra. Úgy ilyen fiatal pár lakott itt, azóta lett nekik kisgyerekek. Nem is tudom, ott mennyit kellett volna fizetni. Ennek meg 58 Ft a lakbérje. Szeretek itt lakni, jó tágas. Úgy örülök neki, hogy nem abban a kis lyukban lakom...”

Nyugdíjas tisztviselő házaspár, velük laknak: két lányuk, a vő, és egy unoka: „... Nem sokáig laktunk Zuglóban, az egy másfél szobás volt, ahonnan el kellett jönni, tekintve, hogy ennyien vagyunk. A nagyobbik lányom férjhez ment, aztán jött az unoka. Az a lakás ennyi embernek... be se férünk egyszerre. De nagyon nehezen sikerült elcserelni. Sok lakást megnéztünk, de vagy szörnyű állapotban voltak, vagy sokat kértek különbözteként... 3 ezer Ft légméterenként! Aztán végül is ide jöttünk, de ez nagyon elhanyagolt lakás volt. 30 évig itt lakott egy házaspár, de egy fillért nem költöttek rá. Mindent ki kellett festetni, parkettát újat rakatni, a konyhát csempéztettük, teljesen új fürdőszobát csináltattunk, új WC-t. A HKI semmit sem térít meg. Tehát vagy vállalja az ember, hogy segítség nélkül, a maga erejéből teszi rendbe a lakást, vagy lakik egy leromlott lakásban. Csakhogy akkor tönkremennek a lakások. A lakás is olyan, mint a ruha, ha az ember a kisebb hibákat nem javítja folyamatosan, akkor az egész használhatatlanná válik...”

Összefoglalásként elmondható, hogy a bontandó lakások helyett felkínált lakások közötti választáskor a lakás típusa, jellemzői és a lakás tágabb környezetének jellemzői együtt hatnak, annál is inkább, mert a legtöbb esetben egyik a másikat meghatározza. Az egyes elemek kiszűrése nehéz.

Általában az új városrész választásának a következő okai lehetnek: a lakótelepi lakások felszereltsége; a szuburbán jelleg, a lakótelepek központtól való távolsága, az ezzel együtt járó alvóváros jelleg; a városrész társadalmi státusa.

A régi városrész választásának okai pedig: a központi fekvés. (Ez nagyon összetett fogalom. Magában foglalhatja a munkahely közelségét, a kulturális lehetőségeket, a gyors közlekedést, illetve a közlekedéssel töltött idő viszonylagos rövidegét, barátok, rokonok, ismerősök közelségét, és — talán a legfontosabb — az étellel teli városrész urbánus jellegét.) A lakások szélesebb választéka. (A lakások között lakbér, illetve nagyság terén nagyobb differenciák vannak. Alacsonyabb lakbérű lakást kereshet például egy család alacsony jövedelme miatt, vagy azért is, mert más dolog preferálása miatt a lakásra viszonylag kevesebbet akar költeni.) Régi típusú házak jellege, hangulata. (Vannak családok, akik régi típusú házban szeretnének lakni. Ez az, amit sokan talán a legkevésbé akarnak elhinni. Ebben az esetben az első helyen a megszokás áll. Főként az idősebbek ragaszkodnak a régi körfolyosós házakhoz. Ez a bizonyos körfolyosó a kapesolat egy speciális fajtáját alakította ki. Valóban, ezekben a házakban a lakók ismerik egymást, fejlettebbek az informális kapcsolatok, több az emberek közötti kommunikáció.)

A bontás miatt elköltözők lakásválasztása nem magyarázható a lehetőségek figyelembevétele nélkül. A szabad választásnak mindig határt szab a lakáskínálat.

### *Felújítási politika*

Mit jelent és minek a megoldására törekszik a felújítási politika? Mik az eredményei, és milyen új lehetőségek mutatkoznak e téren?

Idevonatkozó tapasztalataimat a következőkben foglalom össze:

1. Sürgetővé teszi a felújítást a városrész fizikai állapota. Ahol lehet, pótolni kell az elmaradt karbantartási és korszerűsítési munkákat. A fizikai állapot romlása végső soron az épület életveszélyessé válását eredményezheti, az ilyen épületeknek a lebontása pedig már semmiképp sem kerülhető el.

2. A felújítás másik oka a lakások felszereltségi állapota. A Józsefvárosban szinte zsúfolódnak a substandard lakások, miközben a város peremkerületeiben épülő lakótelepek lakásai szigorú normáknak megfelelően jól felszereltek, naposak, és elegendő zöldterület jut az itt lakókra. Ez tulajdonképpen a lakosság egyenlőtlen lakásellátottságát jelenti, aminek térbeli kivételése — az elavult területek belső és az új lakótelepek külső kerületeiben való koncentrálódása miatt egyéb társadalmi problémákhoz vezethet. Az új lakások színvonala viszont olyan magas, hogy a régi lakásokat erre a szintre felemelni túl drága és gazdaságtalan lenne. Meglevő lakásállományunk megoszlását tekintve azonban az a követelmény, hogy valamennyi lakás a jelenlegi normának feleljen meg, napjainkban irreális is lenne. A megoldást a rehabilitációs norma jelentené, amely a lakásállományunk legalsó részének megszüntetését célozná. Kétféle normára van tehát szükség: egy magasabb — ilyen a jelenlegi — ami szerint az új lakások épülnek; a másik a régi lakások korszerűsítésére vonatkozó rehabilitációs norma, amely a meglévő lakásállomány figyelembevételével egy olyan reális szintet határozna meg, amely fokozatos előrelépést eredményezhetne.

3. A felújítás a magas laksűrűség megszüntetését is célozza. A laksűrűség csökkentésének a jelenlegi szanalási gyakorlaton kívül van más megoldása is; ilyen például az, amikor a felújítás folyamán nem szüntetnek meg, illetve nem bontanak le minden lakást, hanem lakásösszeépítést végeznek. (Például: két szoba-konyhás lakásból átalakítással egy magasabb színvonalú, nagyobb lakás építhető ki.)

4. Súlyos probléma a Józsefvárosban (és a többi hasonló korú városrészünkben) a rendkívül magas urbanisztikai sűrűség. Ez egyébként úgy alakult ki, hogy épülésének idején a telek beépítési normája olyan magas volt, amit az akkori technológiával csak az udvarbelsők beépítésével lehetett teljesíteni. Az udvarbelsők beépítése az egyes házakon belüli minőségi különbséget is eredményezte: köztudott, hogy az utcai lakások általában minden szempontból előnyösebbek. Az udvarbelsők kibontásával a túlságos urbanisztikai sűrűség megszüntethető lenne; emelkedne a zöld-, illetve szabad területek aránya.

5. A telek optimális kihasználása. Hiba, ha nem számolunk azzal, hogy a város belsejében jóval magasabb egy telek értéke, mint például a peremkerületekben — általi tulajdon esetében is! Ezért indokolt az alacsony hatékonyságú épületek (például a város belsejében levő földszintes házak) megszüntetése. Ugyanez vonatkozik a gazdasági létesítményekre is. Azoknak az üzemeknek, raktáraknak, amelyek mintegy véletlenül kerültek a város belsejébe, és létük nem feltétlenül szükséges, kitelepítése mindenképpen szükséges, sőt sürgős feladat.

A felújítás módszerei többfélék lehetnek. Az egyes módszerek kialakításához, illetve arányuk meghatározásához mindig egy sor politikai, gazdasági, egészségügyi, műszaki, esztétikai és kulturális szempontot kell figyelembe venni. Lényeges a felújítandó terület városon belüli helyének figyelembevétele, az időpont helyes megválasztása a gazdasági hatékonyság mérlegelése. Fontos kérdés a település lakásellátottságának mértéke. Ennek oka nyilvánvaló: a már teljesen elértéktelenedett épületek lebontása kevesebb áldozattal jár, mint a bizonyos nettó értékkel rendelkezők. A használható lakások a nemzeti lakásvagyon részét képezik; a használható, de bontásra kerülő házak értékét tehát hozzá kell adni a szanalás egyéb költségeihez.

A Józsefvárosban az egyéb költségeken kívül — bontási költségek, szállítás, ipari üzemek kitelepítése és kártalanítása — a magántulajdonban levő lakások ér-

téke, ezek kisajátítási költségei kerülnek beszámításra. Pedig az ugyanolyan minőségű állami tulajdonban levő háznak ugyanannyi az értéke, ha nem is kerül tényleges kifizetésre — pótlásuk éppoly drága, mint a magántulajdonú házaké. A Józsefvárosban folyó szanálás, „tarolásszerű bontás”, amely a tradicionális városszerkezetet is szétrombolja, végül is drága.

A Fővárosi Építőipari Beruházási Vállalat — FŐBER — szanálási előadója: „...a házigyári átlaglakások 400 ezer forintba kerülnek. Józsefvárosban lényegesen magasabb az átlag. Tulajdonképpen ez az oka annak is, hogy a középmagas beépítésű tervet elvetettük, és a magasházazs kerül megvalósításra, mert ebben az esetben ugyanazon a területen több lakás épülhet...”

Építész-mérnök a FŐBER-től: „...A pénzt be kell osztani. Az első terveken is kellett változtatni. Először kissé reprezentatív tervek készültek, de drága lett volna. Így aztán itt-ott le kellett csípni a szebbet, jobbat. Az így lecsökkentett terv szerint készült épületekben is 600 ezer forint egy átlaglakás. Úgy 700 ezer lett volna. És amíg 100 ezer a lakásigénylő, addig nem lehet 10 ezernek luxuslakásokat építeni. Most az a szempont, hogy a rendelkezésre álló eszközökkel a legjobb felhasználással a legtöbb lakás épüljön. A Józsefvárosban 100%-os a szanálás. Körülbelül annyi lakást építünk, ahányat bontunk...”

Mi lesz a csökkentett színvonalú lakótelep sorsa a belső városrészben 20—25 év múlva, amikor várhatóan már nem lesz mennyiségi lakáshiány? E kérdés mellett természetesen nem feledkezhetünk meg a szanálás eredményeiről, elsősorban a lakásviszonyok nagymértékű javulásáról.

Valószínűnek látszik, hogy az elavult városrészek felújításakor más módszerek is pozitív eredményekre vezethetnek. A módszerek közötti választáskor minden lényeges szempontot mérlegelni kell, a döntésnek ugyanis gazdasági és politikai kihatása van.

A városrészek rekonstrukciója nemcsak nálunk, hanem nagyon sok országban előtérben álló feladat, főként azokban az országokban, amelyekben gyors urbanizáció ment végbe a XIX. században; ezekben az országokban intenzív kutatások is folynak e téren. E kutatások eredményeit is figyelemmel kell kísérni. Az egyes országok, városok között fennálló lényeges különbségek ellenére is levonhatók általánosabb érvényű következtetések.

Nem hagyhatunk figyelmen kívül olyan tapasztalatokat sem, melyek szerint a slumok drasztikus kiradírozása nem vezet mindig eredményre, sőt sok esetben a régi városrészek helyébe épített újak gyorsan hanyatlanak, vagy a környező városrészek hanyatlásának fokozódásához járulnak hozzá.

A kérdés tehát: hogyan növelhetjük mégis a városrészekbe fektetett energiát úgy, hogy változzék a hibás kör, és ezek a városrészek valóban javulni kezdenek?

Úgy tűnik, hogy a meglevő lakásállományra kell koncentrálni — ahol lehet, fenntartani és javítani, mert a fenntartás és javítás sikere esetén nem lenne szükség slum-szanálásra.

#### IRODALOM

- H. P. Bahrtd: A nagyváros városiasodása. Városshociológia. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 1973.
- Brenner J.: Szanálás a városrekonstrukció keretében. Témadokumentációs tanulmány. Budapest, 1965. VÁTI
- H. J. Gans: Az avult városrészek lebontásának és az ott élő lakosság átköltöztetésének emberi következményei. (Városshociológia)
- S. Greer: A lakáskérdés és a városfelújítás problémái. (Városshociológia)
- J. Jacobs: Tod und Leben grosser amerikanischer Städte. Bauwelt Fundamente, 1963. 4. l.
- Kárpátné—Turánszky: A lakóterületi rekonstrukció gazdasági hatékonysága. Közgazdasági Szemle, 1968. 4. sz.
- Konrád—Szelényi: Új lakótelepek szociológiai vizsgálata. Valóság, 1968. 2. sz.
- Le Corbusier: A jövő nagyvárosai. Gondolat, 1968.
- J. Muall: A városrekonstrukciós területek szociológiája. A szocialista városok és a szociológia. Kossuth, 1971. A városstervezés mint társadalmi folyamat. Társadalmi tervezés és szociológia. Gondolat, 1973.
- Nemes F.—Szelényi I.: A lakóhely mint közösség. Akadémiai, 1967.
- Szelényi I.: Társadalmi problémák Budapest városépítésében. Városépítés, 1971. 6. sz.
- Szűcs—Hegedűsné—Nemes: A városépítései szembeni társadalmi elvárások szociológiai megközelítése. Városépítés, 1965. 3. sz.