

**Bulinegyed -  
élni vagy használni?**

A dolgozat  
Tudományos Diákköri Konferencia  
keretében készült.

Jelen kiadvány és annak minden része szerzői jogvédelem alatt áll. A szerzők beleegyezése nélkül történő felhasználása tilos, különös tekintettel a fénymásolásra, fordításra, mikrofilmesítésre és az elektronikus rendszerekbe történő mentésre, illetve elektronikus feldolgozásra.



M Ű E G Y E T E M 1 7 8 2  
Budapest Műszaki és Gazdaságtudományi  
Egyetem

Építészmérnöki Kar  
Urbanisztika szekció

2018

# Tartalom

5	Téma indoklás
7	Történelmi háttér
8	_kialakulás
11	_önálló fejlődés
14	_mai állapot
19	Koncepció I.
21	_Prenzlauer Berg
22	_Kreuzberg
24	_összehasonlítás
25	Koncepció II.
31	Összegzés
35	Források



# Témaindoklás



*Térkép illusztráció a Forbes Hungary magazinból, Krnács Ágota, 2014*

TDK kutatásom témája Erzsébetváros, azon belül is Belső-Erzsébetváros és a Zsidónegyed környéke. A kerület jelenleg virágzó turisztikai központja Budapestnek. A romkocsmák elterjedésével bulizni vágyók tömegei érkeznek a kerületbe belföldről és külföldről egyaránt. Ez jelentős bevételt generál a Fővárosnak, ami nem csak a vendéglátóhelyek elszaporodását jelentette, hanem az ingatlan árak folyamatos növekedését is. Ugyanakkor a zaj, a kosz és a közbiztonsági problémák miatt a lakosok nagyrésze nem tartja élhetőnek a kerületet, vagy már el is költözött. Egy átmeneti kiüresedés figyelhető meg a Bulinegyed néven közismert területen. Mindemellett a befektetők egyfajta rablógazdálkodást végeznek a területen, és a monofunkcionálódásnak köszönhetően a tulajdonosok is inkább a rövidtávú bérbeadás mellett döntenek.

Dolgozatommal diplomamunkám koncepcióját kívánom megalapozni. Ehhez szükségének érzem bemutatni a kerület történelmét, amelynek felkutatása közben olyan fogódzkodó pontokat kerestem. Ezek segítségével összehasonlíthatom a kerület más hasonló múlttal rendelkező városok átalakulásával. Az Erzsébetvárosban kialakult helyzet nem példátlan, szerte Európában található ilyen negyedeket. Így jutottam arra az elhatározásra, hogy más városok, városrészek bemutatásán keresztül vizsgálom meg az erzsébetvárosi helyzetet. A két berlini negyed és a budapesti Palotanegyed elemzését követően egy városépítészeti koncepciót vázolok fel nagy vonalakban, mely koncepciót a diploma munkám keretein belül fogom részletesebben kidolgozni.

## Történelmi háttér

## \_kialakulás

Az első írásos feljegyzés Erzsébetváros területén lévő városról 1699-ből való, ekkor kezdeményezte néhány polgár Pest külvárosának alapítását. Az 1470-ben felépített 9,5 méter magas városfal a jelenlegi kiskörút vonalában húzódott és mögötte egy alig 1 km<sup>2</sup>-nyi területen húzódott Pest. Az 1696-os összeírás alkalmával ezen a területen 218 házat számoltak össze, ami körülbelül 1750 lakost jelenthetett akkoriban. Ebben az időben Pest vonzáskörzetében ugyan voltak falvak, de ezeknek nem volt külvárosi pozíciójuk és a lakók nem rendelkeztek polgárjoggal. Budával ellentétben Pesten a domborzati viszonyok miatt egyszerűbb volt terjeszkedni. Így 1703-ben, mikor Pest és Buda visszakapta a szabad királyi város címet, Pest központi szerepe egyre érezhetőbbé vált, házak épültek a falon belül, és 1710-től kezdve a polgárok művelni kezdték azon kívül eső területeket is. Újjáépítették a lepusztult majorságokat és a városi kertek kialakítása is megkezdődött. A telekkönyvezés kezdete 1718-ra tehető. A városkapuk környezetében kialakult nagyobb forgalom az idetelepült bordélyházak és fogadók, illetve a városból kiszorult kisiparosok műhelyere vezethető vissza.



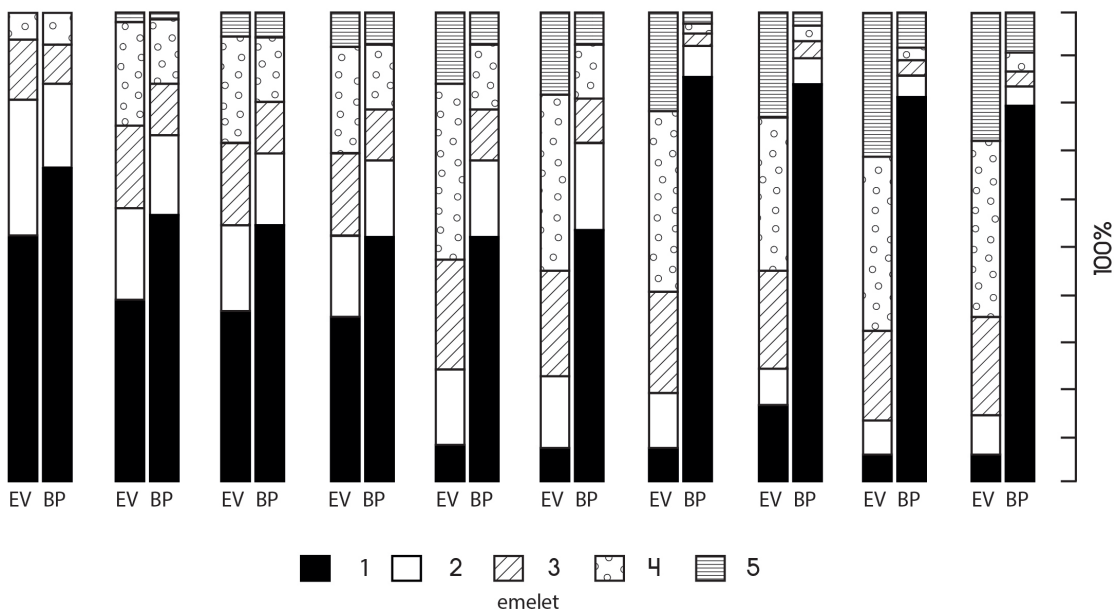
*Budapest 1775 - Pest és környékének áttekintő térképe*



Pest lakosságának növekedése miatt az 1730-as években további házakat osztottak ki a mai Józsefváros területén, illetve a szabálytalan letelepedés is megkezdődött a kertek között. A folyamatos fejlődés bizonyítéka, hogy 1777-ben templom és plébánia épült a mai Nagymező utca és Király utca sarkán, illetve a külvárost két plébániai területre osztották. A mai Rákóczi úttól északra Terézváros lett a „Felső” Külváros, valamint az onnan délre eső terület lett Józsefváros az „Alsó” Külváros. Nevüket az akkor uralkodó magyar királynőről, Mária Teréziáról, illetve fiáról, II. Józsefről kapták

A külváros szabályozása ugyan későbbre tehető, de tagoltsága kelet-nyugati irányban dűlőutaknak, észak-déli irányban pedig a Pestre vezető országutaknak – a mai Váci út és a Kerepesi út – volt köszönhető. Elrendezés szempontjából a blokk szerűség jellemezte Terézvárost. Kezdetben a városfalakhoz közeli kertek és majorságok kerültek felparcellázásra, majd a távolabbi szántók. Ekkor alakították ki a mai utcahálózat alapjait a zsákutcák jó részének felszámolásivá, a szabadon álló földszintes, szellős elrendezés volt a megszokott. A többnyire vályogból készült házak az utcákra merőlegesen álltak és tágas kerttel rendelkeztek, csak az országutak mellett volt jellemző a zártabb elrendezés.

Érdekes tény, hogy 1775-től érvényben levő erdőtörvény miatt a gazdasági művelésre alkalmatlan területeken erdőt kellett telepíteni. Így volt ez Terézvárosban is, a margitszigeti apácák tulajdonában lévő mocsaras legelőn fűzfákat telepítettek, majd II. József uralkodása alatt akác és szederfákkal egészült ki a mai Városliget.



A lakóházak magasság szerinti megoszlásának változása a VII. kerületben (EV) és Budapesten (BP) 1890-1990 között

Az 1700-as évek végén lebontották a városfalat, így már semmi sem akadályozhatta meg Pest egységes fejlődését. A másik nagy építészeti változás, ami az eddigi fejlődésnek köszönhetően szükségessé vált, a 23 éves fatemplom átépítése. A korábbi felekezeti épület már nem volt alkalmas ilyen nagy hívőszám befogadására és 1809-re felépült a ma is álló kőtemplom a Király utca és Nagymező utca sarkán. Az 1800 évek közepén ebben a városrészben volt megtalálható Pest 196 utcájából 46, illetve 4680 házából 1410, így a házak számosságát is megkezdték. Ekkor már jelentős számú dél-német, osztrák, cseh, görög és szerb kereskedő valamint iparos telepedett le Terézvárosban. Az ekkor már zsúfoltnak mondható városrész azonban az 1838-as márciusi nagy árvíz miatt igen jelentős mértékben megrongálódott. Alig 300 ház maradt épen a külvárosban. Az újjáépítések, a mélyebben fekvő utcák feltöltése után kő- és téglaházak építésével kezdik el. Az addig jellemző földszintes házakat pedig felváltják az egyemeletes házak, illetve az újra parcellázás következtében egy, a kor igényeinek jobban megfelelő utcarendszer is kialakul. Ekkor nyitják meg a Wesselényi utcát, a Síp utca és az Akácfa utca között, majd később a Károly körútig vezetik.



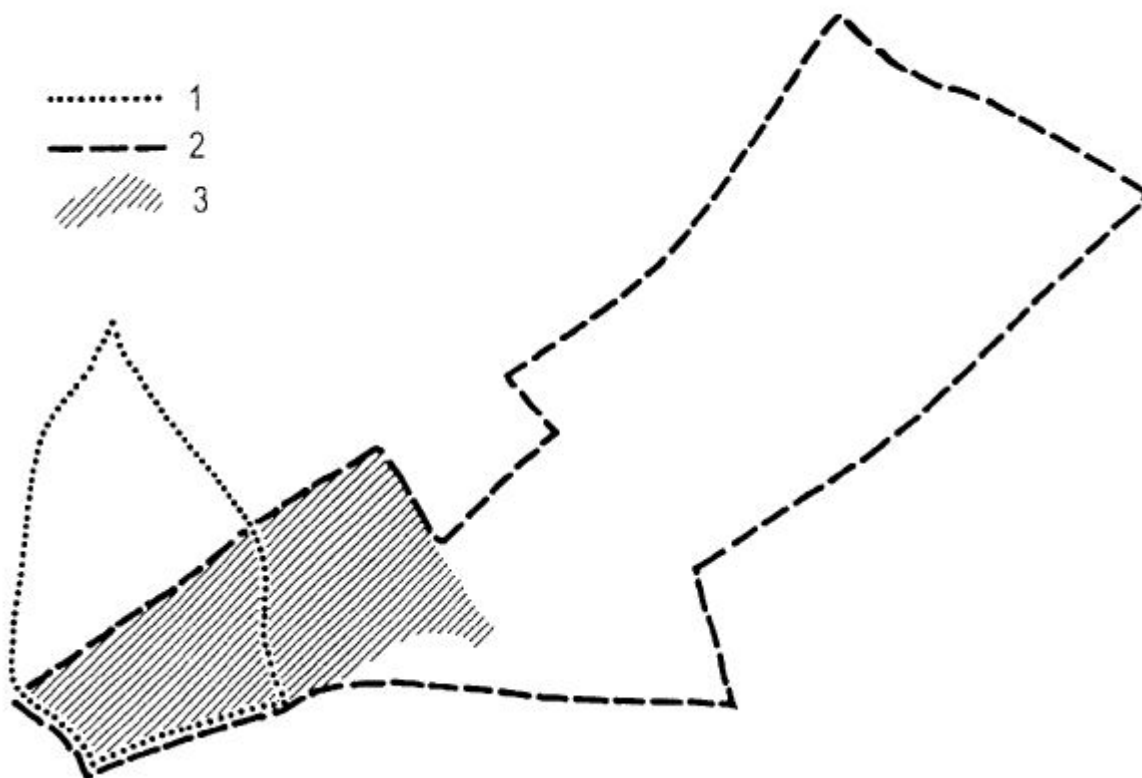
*Az 1838-as budapesti nagy árvíz korabeli festményen  
Johann Hürlimann: Árvíz a pesti Színháztéren; 1838; színezett akvatinta*

Az 1848-as szabadságharcot követően Szemere Bertalan belügyminiszter 1849. június 24-én elrendelte a Duna két oldalán álló városok oszthatatlan fővárossá való egyesítését, ami kihatott Pest-Buda további fejlődésére. Nem csak az utcahálózat átalakulása és bővülése figyelhető meg, hanem az üzemek gyárak elszaporodása is város szerte. Terézvárosban kap helyet a Magyar Királyi Dohánygyár, ami az 1851-es nyitáskor 750 munkást foglalkoztatott. Továbbá a Nyugati pálya-

udvar kiépítése is ekkor kezdődik meg. Az 1800-as évek második felére Pest-Buda a kontinens egyik legszámottevőbb metropolisza lett. Ekkor alapozták meg jogilag a fővárosi közigazgatást, hogy független szervként saját maga tudjon dönteni a belügyeit illetően. Ami Terézvárost illeti, ekkor ez volt Pest-Buda legjobban kiépült és legsűrűbben lakott külvárosa, 1857-ben Pest-Buda lakosságának mintegy 28 %-a lakott itt. 1872-ben pedig Pest, Buda, Óbuda, Kőbánya és a Margit-sziget Budapest néven egyesült. Tíz kerületre osztották az új várost, így alakult ki a korábbi Terézváros névre hallgató külváros kettéosztásából a VI. kerület – Terézváros, és a VII. kerület – Erzsébetváros.

## \_önálló fejlődés

Az 1872-es kialakulásakor Erzsébetváros körülbelül 6 %-a Budapest teljes területének, pedig az akkori 11,63km<sup>2</sup> közel hatszorosa a ma Erzsébetváros néven ismert kerületnek. Elnevezését a VII. kerületi polgári kör kezdeményezte 1879-ben Erzsébet királynő után, majd Ferenc József császár 1882-ben engedélyezte is, hogy felesége nevét viselje a kerület.



*Erzsébetváros területének változása.*

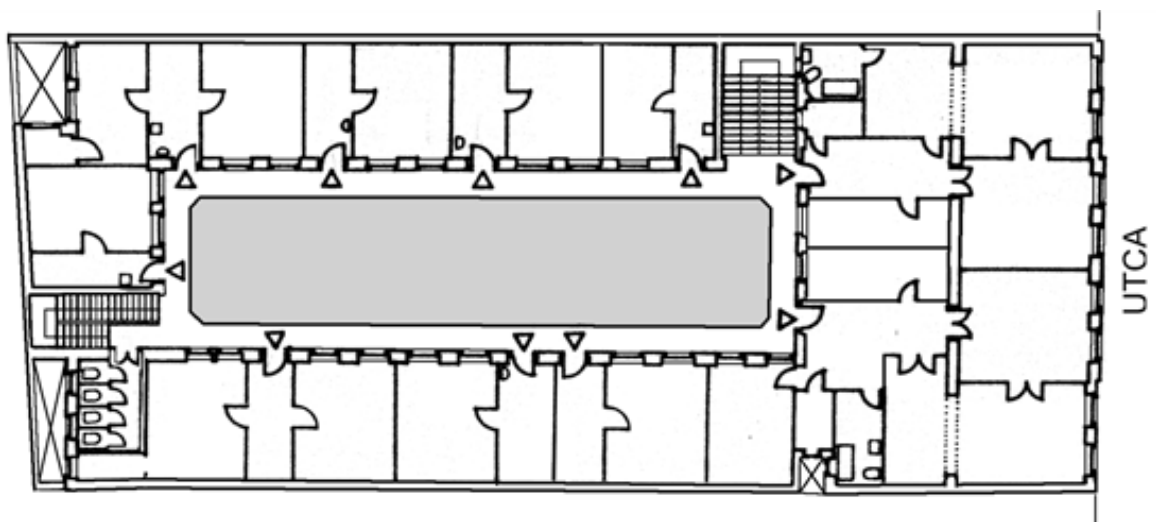
*1 = Terézváros határa 1777-ben;*

*2 = Erzsébetváros határa 1873-ban;*

*3 = Erzsébetváros mai területe*

Kezdeti időkben csak Belső-Erzsébetvárosban álltak földszintes ritkábban egy-két szintes házak – a mai Károly körúttól keletre a Kertész utcáig. A Kertész utca és a Szabadság utca között konyha- és virágkertek. Onnantól keletre felparcellázatlan szántók és rétek húzódtak. Spiegler Gyula szerint hat fő oka van Erzsébetváros gyors fejlődésének.

- a Nagykörút kiépítése. A Nagykörút mindig is közlekedési és gazdasági szerepe volt. Az eredeti tervek szerint 1862-ben Reitter Ferenc városi főépítész hajózható csatornának tervezte, de ez pénz hiányában nem valósult meg. Végül 25 évig épület Lehner Lajos tervei alapján, aki Budapestet reprezentatív sugárutak és gazdasági körutak hálózataként képzelte el. Így épült meg 1885-re az Andrássy út, akkor még Sugárút néven. A három-négy emeletes neoreneszánsz házak, fasorral és gázlámpákkal szegélyezve párizsi mintát követett és Budapest nevezetessége lett.
- az Almássy tér és környékének szabályozása
- a központi (Keleti) pályaudvar emelése 1884-ben.
- az 1885. évi Általános Kiállítás, melynek a Városliget adott otthont.
- az 1896-os millenniumi kiállítás
- az 1890-es években kialakított villamoshálózat, mely a VII. kerületben több helyen becsatlakoztak.



Épület állományát tekintve is nagy változáson ment keresztül a kerület az 1800-as évek végén. Ez a mai napig meghatározza Erzsébetváros városképét. 1871-től a Fővárosi Közmunkák Tanácsa adómentességet adott azok számára, akik a Nagykörút mentén építettek bérházakat. Az újonnan épült bérházak ellepték a fővárost, főképp a belső kerületekben így Erzsébetvárost is. Ezek a házak már nem a lakossági szükségletek kialakítására épültek, hanem a tőkés rendszer kivételéseként, nyereszkes céljából. Le Corbusier szerint a spekuláció által létrehozott ház szörnyszülött, mégis Budapest fejlődésének egy sarkalatos pontja az ez időtájt épített, főként klasszicista jegyeket hordozó bérház állomány.

A bérházakban általában a földszinten üzletek vannak, előfordulnak ritkábban irodák, kávéházak vagy műhelyek is, a hátsó helységeikben raktárakkal. A felsőbb szintek tekintetében a legelterjedtebb forma a gangos szerkesztés. A gangról nyílnak a konyhák és az udvari lakások. Az elrendezés a körfolyosós kolostoroktól ered, ez ragasztották rá minden szintre az épület belső udvara mentén. Mindemellett igen vegyes társadalmi rétegek költöztek be, a lakások közös megközelítési lehetősége miatt nem alakult ki nagy szakadék a polgári rétegek között.

Egy házra több lakás jutott, mint az eddigi földszintes vagy egy emeletes házakra. Ennélfogva a nagyon magas telekárak mellett jobban megoszlottak az egy lakásra jutó terhek. Azonban a minél nagyobb kihasználtság érdekében igen szűkös terek alakultak ki egy-egy bérház külső impozáns, klasszicista homlokzata mögött. A feszített ütemű felzárkózási kényszere volt jellemző erre az időszakra. Az 1900-as évek elején a Erzsébetváros frekventáltabb részein két-három emeletes házak épültek. A 1925-ös adótörvény 25-30 év adó mentességet biztosított azoknak, akik az új házakat üres telkekre építették, ezzel biztosították az egy-két emeletes házak megmaradását. Mindehhez az is hozzá tartozik, hogy a 1920-as évek második felében a válság miatt már csak lakbér emelése mellett érte meg a lakások építése. Azonban ekkora már a középréteg is nehezen tudta fizetni a magas bérleti díjakat.

A gyors urbanizáció sok hiányossága jellemzi Erzsébetvárost. Az utcák szűkek, a bérházak udvarai keskenyek így a lakásokba nem jut elég fény. Mindemellett a területet csak kívülről szegélyezik a bérházak, a belső részeken elhanyagolt állapotú egy-két emeletes kis házak állnak. Ennélfogva Belső-Erzsébet város zsúfoltabb és levegőtlenebb az átlagnál. A korabeli sajtó így nyilatkozik a területről: „a kerület

ezen része egy óriási tömb... legvisszamaradottabb, legnagyobb szegényfolt a város belsejében.”<sup>[1]</sup>

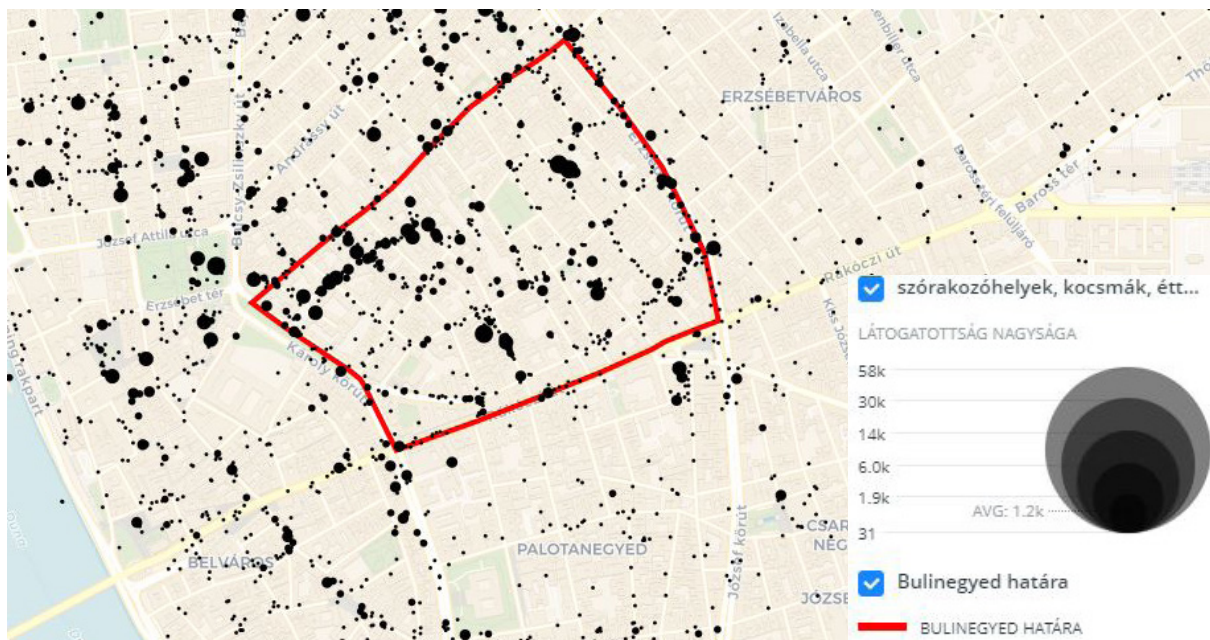
Az I. Világháború előtt több fejlesztési terv is készült a kerület szellősebbe tételére, ezért építési tilalmat is adtak ki a városrészre. Minden koncepció a kerület átvágását és egy sugárút megépítését szorgalmazta. 1937-ben meg is kezdték építeni az Erzsébet sugárutat, elkészült az első fázisban a Madách-ház, ami a sugárút és a Károly körút találkozásánál volt hivatott megjelölni. Azonban a II. világháború kitörése és a pénzhiány miatt a sugárút építésének második fázisa sosem következett be. A körülbelül 100 méteres szakasz a pár éve felújított Madách tér és annak folytatása a Rumbach Sebestyén utcáig.

## \_mai állapot

A rendszerváltást követően Budapest szerte megindult az épület állomány privatizációja. Ez Erzsébet városban sem volt másként. A korábban nemzeti kultúrát jelképező negyedben az épületek felújítás hiányában, már nem voltak olyan értékesek. A befektetők számára inkább teher és költség volt megtartani és felújítani a meglévő épületállományt. Ezért a 2000-es évek elején végbemenő ingatlan bumm során fokozatosan kezdtek eltűnni a negyed házai. Ilyenek volt például a Holló utcai épületek egy része. Azonban a negyedben viszonylag nehéz és költséges fejleszteni az védő műemlékvédelmi szabályozások miatt. Ehhez párosult a 2008-os válság, ami egyfajta megváltás volt a negyed ingatlan-állományának. Az építkezések befagytak és a folyó projektek a befektetők nyakán maradtak, üzleti kilátások nélkül.

Ugyanebben az időszakban indult meg egy kulturális átalakulás is a negyedben. Értelmiségi fiatalok kerestek olyan helyeket, ahol a intellektuális élvezetet és a kikapcsolódást egyaránt megtalálják. Relatív alacsony befektetések árán lehetőséget biztosítottak az itt frissen nyíló helyek, az irodalom, a képzőművészet és a zene kortárs, fiatalos művelőinek a kibontakozásra. Hogy miért éppen ebben a negyedben? A polgári Budapest kialakulásakor a magaskultúra intézményei mellett – mint a Nemzeti Múzeum, az Opera és az azóta elköltözött Nemzeti Színház – a polgári életmód meghatározó intézményei is a belső negyedekbe települtek. Kabarék, szín-

[1] idézet: *Erzsébetváros szociálgeográfiai vizsgálata I.*; Michalkó Gábor; *Földrajzi Értesítő XLV. évf. 1996.1-2. füzet, pp. 119-143.*



*Szórakozóhelyek mérete és elhelyezkedése a bulinegyedben és környékén.*

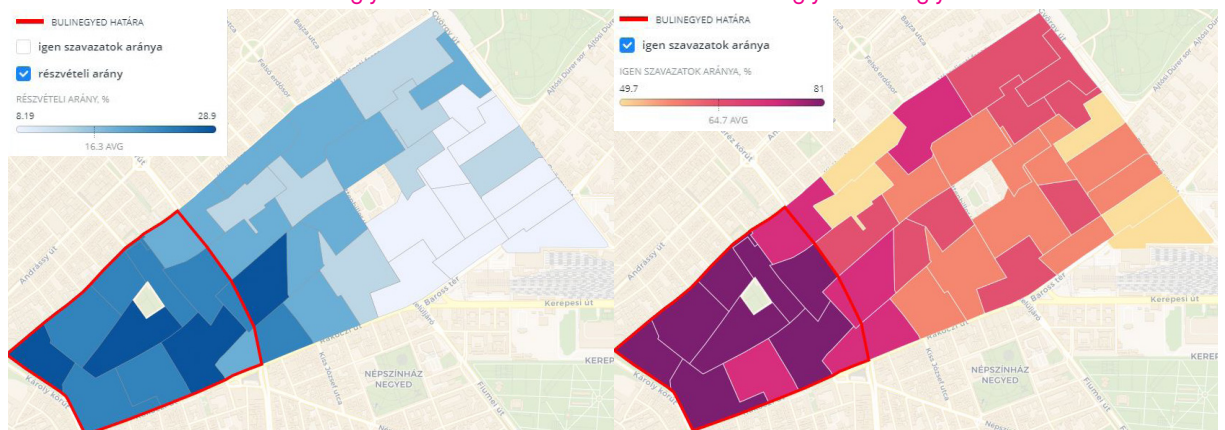
házak, kávéházak színesítették a környéket. Ezek nagyrésze ma is megtalálhatóak itt. A romkocsmák megjelenése kezdetben egy új szint vitt a negyed kulturális életébe.

Az utóbbi intézmény, mint újfajta vendéglátóegység egyedi brandet alakított ki Budapesten és ezáltal Európában. A koncepció infrastruktúrája nem igényel nagy befektetést, a helyek szelleme az omladozó falakban és a lomtalanításokról összeszedett leselejtezett bútorokban rejlik. Egy 2010-es Heti válaszban megjelent újságcikkben az író így fogalmaz: „egyszerre nyújtanak pszichológiai, kulturális-, világnézeti és üzleti lehetőséget. A felelőtlenség pikáns bukásával a mindig újrakezdés vigasztaló lehetőségét kínálják, amire a legfiatalabb korosztályok igencsak vevők. A hangulatvilág passzol a street art alternatív világ szemléletéhez, ráadásul a kispénzüket is bevonzzák. Telitalálat: kaland és varázslat a pangás és válság korában.”

Ma a negyedben lévő helyek bezárásától hangos a média. A témában a nyár fontosabb eseményei közé tartozott például a Corvin Klub, az Auróra és a Kuplung bezárása. Azonban ez nem újdonság. 2005-ben volt az első hasonló hullám a területen. Akkor az önkormányzat a kultúra támogatásának címén csak olyan helyeknek adott működési engedélyt, amelyek ilyen jellegű programokkal tarkították a kínálatukat. Ezzel próbálván lehetőséget teremteni az akkor éppen aktuális építkezéseknek. Azonban 2008-ot követően újból, mindenki az egyszerű könnyű befektetések felé indult, ennek eredményeképpen alakult ki a mai helyzet. Az ismét fejlődő iparág azonban átalakult. Az éjszakai élet népszerűvé vált, kulturális programok kiszorultak és a bulizásé lett a főszerep. A

külföldiek számára is populáris bulinegyed híres arról, hogy mindent szabad. Ez nem csak a fogyasztás mértékén, hanem a közbiztonságon is meglátszik. Magyarország helyzetéből adódóan pedig európai viszonylatban olcsó. Egy átlagos nyári este körülbelül kétszázezer ember fordul meg itt, ez hatalmas zajt, szemetet és koszt hagy maga után. Ugyanakkor ezek az emberek óriási bevételt termelnek, ami még több befektetőt motivál a negyedbe való investálásra. Ez nem csak a frissen nyíló helyben számának növekedésén látszik, hanem az ingatlanárak emelkedésén is.

A negyed lakosságának összetétele ugyan nem változott, de a kivándorlás jelentős. A lakók többsége inkább kiadja lakását rövidtávra. Az itt maradt tulajdonosokat pedig zavarja a kialakult helyzet. Ezért jött létre az Élhető Erzsébetvárosért csoport. Ők egy Facebook klaszterből alakult civil kezdeményezés, amelynek tagjai itt élnek és számukra a bulizó tömeg sok bosszúságot okoz a mindennapi életükben. Utóbbiak a régóta megbúvó problémákra körülbelül két éve hívják fel a figyelmet. Többek között ezért is írt ki az önkormányzat egy népszavazást. 2018 februárjában az erzsébetvárosi lakók arról dönthettek, hogy szeretnének-e a negyedben éjféλι zárórát minden szórakozóhelynek és étteremnek. A népszavazás elbukott az alacsony részvételi arány miatt, az önkormányzat mégis kezdeményezett lépéseket a jobb komfortérzet kialakítására. Hogy miért bukott el a referendum? Ennek több oka is van. Elsősorban az adott kérdéskör és Erzsébetváros közigazgatási határa nem fedik egymást teljes mértékben. **Az a zóna, ahol a bulihelyek vannak inkább a két körút vonalában érnek véget, túlnyúlva Terézvárosba és Józsefvárosba egyaránt. Annak megfelelően, hogy a népszavazáson minden erzsébetvárosi lakos szavazhatott, függetlenül attól, hogy belső-erzsébetvárosi vagy a Nagykörúton kívül él.**



A 2018 február 18-ai népszavazás részvételi aránya (bal) és a szavazatok közti igenek aránya (jobb)



A harmadik ok pedig a tájékoztatás hiánya lehetett. A népszavazást nem előzte meg semmilyen kampány egyik politikai párt részéről sem. Egyedül az Élhető Erzsébetvárosért csoport érvelt az igenek mellett.

Mindezek ellenére elmondható, hogy mind a helyben dolgozókat mind a helyi lakosokat zavarja a jelenlegi állapot. Mindenki változást szeretne ki a radikálisabb megoldást tartja célra vezetőnek, ki nem. Ezért is alakult meg a másik oldal képviselőjében az Élő Erzsébetvárosért Egyesület. Ez egy vendéglátósokból álló csoportosulás, akik szakmai tanácsadással szeretnék alakítani a bulihelyek hozzáállásán, kínálatán, hogy egy mindenki számára megfelelő kompromisszumos helyzet alakulhasson ki. Jelenleg a külföldről és belföldről ide látogatókkal való kommunikációban látják a rövidtávú megoldást. A megfelelő tájékoztatás szerintük elengedhetetlen. Egy bulietikett kialakításával szeretnék megmutatni és reklámozni, hogy „Nem, Budapesten sem lehet mindent megtenni!” Az összes szórakozóhellyel együtt működve szeretnék felhívni a figyelmet a felelős alkohol fogyasztásra, ehhez viszont a bulihelyeknek sem kellene különböző ital akciókkal támogatni és erősíteni a fogyasztás mértékét. Hosszabb távú elképzelés, hogy azok a helyek, amik jelenleg egy fajta dühöngőként szolgálnak, egy olyan helyre települjenek át, ami könnyebben fel tudja szívni az oda látogatók tömegét, és ez ne a szűk utcás belvárosban legyen.

Összességében elmondható, hogy a jelenlegi állapot senkinek sem kedvező és változásra van szükség. Minden fél egyetért abban, hogy egyes problémák orvoslására elegendő lenne a nagyobb fegyelem megkövetelése és betartatása. Városépítészeti és építészeti szempontból azonban elengedhetetlen az a tény, hogy a negyedben rengeteg történeti szempontból értékes épület helyezkedik el, és az intenzív használat felerősíti a rehabilitáció igényét. Ezen helyreállítási koncepció kialakításakor, figyelembe lehet venni a megváltozott igényeket és mindkét félnek megfelelő javaslatokat kínálni.

Mi lehet a negyed jövője? Hogyan kezelhető a jelenleg folyamatban lévő kiüresedés? Valóban szükség van-e változtatásra vagy jó az az organikus fejlődés, amit eddig sem kezelt senki? Ha nem, hogyan lehet mégis színvonalasabbá tenni a városrészt? Ha igen, hogyan állítható meg és fordítható vissza a már megindult fejlődés?

Véleményem szerint a negyed jövője kiszámíthatatlan, ugyanakkor nem egyedi. Egy széles skálán sok döntés befolyásolja a mostani átalakulás végkimenetelét. Dolgozatomban két végletes lehetőséget szeretnék bemutatni, más városrészekkel hozott összehasonlítás révén. Az első változatban egy teljesen organikus, önszervező, jelentős beavatkozásoktól mentes fejlődét vizionálok a városrész életében. Melyet berlini negyedek – Prenzlauer Berg és Krenzberg – mintájára képzelek el. A második változatban egy részben szervezett átalakulás lehetőségét vetem fel, melyre korábban a kerület vezetésének részéről is volt igény. Ez a jövőkép a Palotanegyed jelenlegi fejlődésének képére alakul.

Koncepció I.

Berlin sok szempontból hasonló történelmi és építészeti múlttal rendelkezik, mint Budapest. Többek között ezért is lehet átfedéseket felfedezni az egyes negyedek fejlődése között. Berlin azonban egy jóval nagyobb és összetettebb város, mint Budapest. Berlin történelmi külvárosit vizsgálva érdekes tendenciát figyelhetünk meg a városrészek átalakulásával kapcsolatban.

Egy körkörös folyamat rajzolódik ki körbe vándorolva a városrészek között. Adott egy elhanyagoltabb szegmens, és egy bizonytalan történelmi helyzet, jelen esetben a berlini fal leomlása. E kettőből következően az előnyös lokáció ellenére nagyon olcsón lehet üzlethelyiséghez és lakáshoz jutni. Gyökeret tud tehát venni a fiatalok által kedvelt irányzat, mind a kultúra, mind a szórakozás terén. Ezek a helyek lassan népszerűvé válnak, városszerte ismerté és egyre többen járnak ide. Ez a befektetők figyelmét is felkelti, a népszerűség emelkedésével az ingatlan árak emelkedni kezdenek, a befektetők pedig a színvonalat emelik olyan szintre, hogy a célközönség megváltozzon. Lassan kiszorulnak az alternatív helyek és a középréteg a negyedből. Helyüket a felsőbb rétege veszik át, a kínálat átalakul, ahogy a kereslet is. Úgy nevezett dzsentrifikáció<sup>[2]</sup> megy végbe a negyedben. A kiszorult középréteg pedig arrébb vándorol egy negyeddal és a folyamat lassan ugyan, de kezdődik előről.

Ez a folyamat Berlin két negyedében rajzolódik ki nagyon szépen. Azonban mind két negyednek meg vannak a saját jellegzetességei, melynek segítségével következtetni tudunk a budapesti bulinegyed jövőjére.



# \_Prenzlauer Berg

A kelet-berlini történelmi külváros épület állományának nagy része a 20. század fordulóján épült. Az első világháború előtt meghatározó negyed volt Berlin életében, azonban a korszerűsítés hiányában a világháborút követően már nem megfelelő az infrastruktúrája, így a lakosok elköltöznek és a városrész befolyása jelentős mértékben csökken. A második világháborút követően a városrész a keleti blokk része lett. A fal felépítésével az élet Berlin ezen negyedében sem volt egyszerű. Infrastrukturálisan és a mindennapi rutinban a lakosok szoros kapcsolatot ápoltak a szomszédos negyeddal, Weddinggel. A világháborúk alatt viszonylag kevésé sérült, de az elhanyagolt városrészben szervezett felújítási hullám csak a '70-es évek végén '80-as évek elején indul. Ezt megelőzően a lakosok újították fel maguk kis környezetét.

Már a Német Demokratikus Köztársaság idején is a diákok által kedvelt városrész volt Prenzlauer Berg. A fal leomlása után azonban trendi negyeddé vált. Híres lett az éjszakai életéről, a pubok, kávézók és klubok egyre nagyobb népszerűségnek örvendtek és új helyek is nyíltak. A kiskereskedelem virágzott és Prenzlauer Berg kulturális központtá vált az alternatív, underground műfaj területén. Legismertebb szórakozóhely a Kulturbrauerei, itt futott be többek között



*Berlin térképe 1961 és 1989 között (balra)*

*Prenzlauer Berg felújítás előtt és után (fent)*

[2] dzsentrifikáció jelentése, Idegen szavak és kifejezések online szótár: fiatal értelmiségiek beköltözése a vidékre távozottak által részben megüresedett belvárosi negyedekbe

a Rammstein és a Beatsteaks. Ezzel természetesen az is következett, hogy a fal leomlását követően megindult a folyamatos ingatlanár-növekedés. 2007-re a lakosság 80 %-a lecserélődött, végbement egy dzsentrifikációs folyamat, melyet csak fokozott a '90-es évek közepére tehető baby-boom a negyedben. Jelenleg az itt élők 47,9 %-a 25 és 45 év közötti. A '90-es évek során fiatalok, diákok által kedvelt helyek mára vagy kiszorultak elköltöztek és megszűntek, vagy teljesen átalakultak az új réteg kiszolgálására. Ami még nagyobb változást generált a negyedben, az nem más, mint hogy világszerte elterjedt a városrész híre és rengeteg külföldi kötözött ide. A viszonylag olcsó lakás vásárlási lehetőség miatt rengeteg észak-amerikai, brit, skandináv, ausztrál és spanyol települt be.

## \_Kreuzberg

A nyugat-berlini történelmi külváros egy kicsit más, mint egy átlag külváros. Kreuzberg ugyanis a Nagy-Berlini-Törvénynek köszönhetően alakult meg 4 korábbi kerület egyesítésével. Kezdetben nagyon vidékies terület volt, majd az 1860-as években jelentős iparosodáson ment keresztül. Nagyrészt a kiskereskedelem és a sajtó ipar tört utat magának itt. Ez magával vonzotta a gyors és spekuláción alapuló lakásépítést. A szegényebb réteg volt a cél közönség így rosszabb minőségű bérházak épültek. Elég hamar Berlin legsűrűbben lakott területe



lett. A második világháború során egy éjszakai bombázás-kor a negyed jelentős része megsemmisült. Ennélfogva a világháborút követően jelentős újraépítésekre volt szükség. A lakásépítést törvényileg szabályozták, ezért a berlini fal tövében elhelyezkedő negyedben sok alacsony minőségű olcsó lakás épült. Ez jelentős bevándorlást generált. A '60 évek elején rengeteg diák, művész és bevándorló költözött ide a megfizethető lakásáruk miatt. Már ekkor megindultak az alternatív helyek, amik majd a változást hozzák a későbbiekben a Kreuzberg életében.

A berlini fal leomlása után Kreuzberg központi helyre kerül a városszövetében. Ez egy vonzó lehetőséget teremtett, hiszen olcsón lehetett ingatlanhoz jutni, valamint a rossz minőségűeket el kezdték felújítani. A tulajdonjogért kifizetett összegek lassú emelkedésbe kezdtek és bár a lakosság az elmúlt 20 évben gyakorlatilag kétszer kicserélődött, még mindig rengeteg bevándorló él a negyedben. A lakosság több mint 30 %-a nem rendelkezik német állampolgársággal. A kulturális sokszínűségnek vannak előnyei is hátrányai is, ez mind koncentráltan mutatkozik meg itt. Például itt a legnagyobb Berlinben a munkanélküliségi ráta. Azonban az igen pezsgő és színes kulturális élet a legismertebb negyedé tette Kreuzberget a városban. Itt található például S06 klub, ami az alternatív és punkrock műfaj bölcsője, itt futott be Iggy Pop és Davis Bowie is. Azonban a rap és breakdance műfaj kedvezőinek sem kell messzire menniük, hogy megtalál-



*Kreuzberg a bombázás után (balra)*

*S06 Klub bejárata (fent)*

ják a kedvükre való szórakozási lehetőséget. A főváros ezen szekciójának másik érdekessége a jelentős méretekkel bíró török negyede, ami a népesség összetettségére vezethető vissza.

## \_összehasonlítás

Akárcsak a fent említett német példák, Erzsébetváros is több adottsággal rendelkezik, amik generálják a negyed dzsentrifikációját. Infrastruktúráját tekintve jól felszerelt a kerület, több villamos hálózat is átszövi. Épületállományát tekintve jelenleg leromlott minőségű és viszonylag olcsó befektetést kínál, bár az elmúlt években megkezdődött pár felújítás és a fokozódó népszerűség miatt emelkednek az ingatlanárak is.

Prenzlauer Bergben már egy végbe ment dzsentrifikációval találkozik az odalátogató, így ennek a negyednek az alakulásából lehet következtetni arra mi is vár Erzsébetvárosra, ha hagyjuk az organikus fejlődést kibontakozni. Külföldiek körében már ma is népszerű a városnegyed, jelenleg egy-két napra érkeznek ide. Azonban nem elengedhető a tény, hogy szeretik Budapestet. Van, aki többször is visszatér, az erzsébetvárosi ingatlanok pedig olcsó befektetési lehetőséget kínálnak. Ezáltal nem kizárható, hogy több külföldi le kíván majd települni a jövőben a itt. Ugyanezen tendenciákat követve az sem kizárható, hogy a városnak ez a része majd arrébb vándorol a városban. A bulinegyed határai ma sem állnak meg Erzsébetvároson belül, Terézvárosban is már sorra nyílnak az új helyek. Végeredményben az előbbinek-Prenzlauer Berg mintájára – egy a külföldiek által kedvelt luxusnegyed kialakulását vagy egy stagnáló, de népszerű folyamatosan cserélődő bulinegyedet jósolhatunk.



Koncepció II.

Az „Európa Belvárosa” fejlesztési program keretein belül egy egységes rehabilitációs koncepció készült Terézváros, Erzsébetváros és Józsefváros a két körút közé eső, belső részére. A megvalósítandó scenrió lényege az építészeti örökség rehabilitációja mellett, egy élhető belváros kialakítása volt. Az egészséges munka- és lakókörnyezet kialakítása mellett a gazdasági, környezeti és társadalmi fenntarthatóság volt a fő cél. Mindezek mellett egy megújított szabadidős és turisztikai programot is kínált a koncepció. A megvalósítás megkezdéséig azonban már csak Józsefváros jutott el, annak is csak egy kisebb negyede, a Palotanegyed.

A Palotanegyed a város egyesítést követően vált a Főváros egyik kulturális központjává. Több egyetem kampusza található a negyedben – az Eötvös Lóránd Tudományegyetem Bölcsészettudományi Kara, a Pázmány Péter Katolikus Egyetem Jog- és Államtudomány Kara, a Károli Gáspár Református Egyetem, az Andrássy Gyula Németnyelvű Egyetem, a Színház- és Filmművészeti Egyetem, az Országos Rabbiképző Zsidó Egyetem és a Semmelweis Orvostudományi Egyetem. Az egyetemek mellett több kulturális intézmény is itt székel, mint például a Magyar Rádió, a Szabó Ervin Könyvtárhálózat központi egysége vagy a Nemzeti Múzeum.

Józsefváros önkormányzata 1996-ban fogalmazta meg először rehabilitációs igényeit. Azóta ehhez tartva magát folyamatosan fejlődő eszköztárral halad előre, mind kivitelezésben,



mind tervezésben. Az átfogó teljes kerületre vonatkozó stratégiák közös vonása az, hogy mind célként tűzi ki a népesség megtartását. Az itt lakók életkörülményeinek javítását, mind építészeti, mind gazdasági szempontból. A gazdasági aktivitás erősítése mellett cél, hogy a kerület önfenntartó képességét javítsák és a helyi munkaerőpiacot fejlesszék. Specifikusan a Palotanegyedre a fejlesztési stratégia az alábbi célokat tűzte ki:

- a kulturális és épített örökség megújítása; az identitást őrző épületek megújítása;
- a kulturális és épített örökségi helyszínekre épülő munkahelyteremtés és a foglalkoztatás elősegítése;
- a kreatív iparágak feltételeinek javítása, „kreatív innovatív miliő” kialakítása;
- a program végig vitelének biztosítása; civil- és piaci szereplők bevonása;
- a terület diáknegyed funkciójának további erősítése
- a terület épületvagyonának hosszútávú fenntarthatóságának biztosítása.<sup>[3]</sup>

A rehabilitációs program keretén belül megvalósult fejlesztések több szálon futnak. A gazdasági rész keretén belül elindult egy színvonalas internetes felület, ami összegyűjti a helyi szolgáltatásokat. Feltüntetve a vendéglátóhelyek, üzletek és egyéb szolgáltatások profilját, elérhetőségeit és nyitva tartását. Valamint az önkormányzati tulajdonban lévő üzlethelyiségeket és irodának alkalmas helyiségeket felújítják, és inkubátor házként a kezdő vállalkozók bérelhetik ki. Jelenleg az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok 10 %-a alkalmas ezen funkció ellátásra, cél hogy a jövőben ez tovább bővülhessen. A negyed elsősorban a kreatív iparág-ra épülő munkahelyek teremtését és megtelepedését támogatja, többek között képzőművészet, nyomtatott- és online sajtó, reklám ipar befogadását célozták meg, ezzel kívánják kialakítani a kreatív negyed – kreatív város imázst.

Mindezekén kívül az önkormányzat feltett célja a társadalmi egyenlőtlenségek minimalizálása. Többek között ezért van évek óta több rétű rehabilitációs program szerte a kerületbe, mely társadalmi integrációval párosul (például Magdolnanegyed). A Palotanegyeden belül a társadalmi interakció-

[3] idézet: Budapest Európa Belvárosa, Kulturális-gazdaság Fejlesztési Program, Józsefváros Palotanegyed, Akcióterületi Terv; Rév8 Zrt.; 2009

kat fesztivál szerű piacokkal érik el, ezen alkalmakkal a helyi vállalkozások mutathatják be magukat és termékeiket. A fejlesztési stratégia ezenkívül célul tűzte ki, különböző zenei fesztiválok rendezését is. A koncepció lényege az, hogy az emberek ne csak közlekedésre használják a várost, hanem éljenek is benne. Az élhető város program jelenik meg akkor is, amikor a közterületek város építészeti eszközökkel közelebb viszik a kerületben élőkhez. A Palotanegyedben a közelmúltban több közteret is felújítottak. A fejlesztési stratégia pedig több olyan szakaszt is kijelöl, ami sétáló utcává vagy tradicionális bevásárló utcává kívánnak alakítani. A negyed építészeti öröksége sem elengedhetetlen szempont, így nem meglepő, hogy tematikus séták tartanak az érdeklődők számára.

A fent említett célok és eszközök az első körös program alkotáskor is meg jelentek már, amikor még Józsefvárossal együtt Erzsébet- és Terézváros is a rehabilitációs program része volt. Így koncepcionális szinten a Zsidó-, bulinegyed rehabilitációjára is volt elképzelés a 2000-es évek elején. A három kerület közül a legtöbb műemléki védelem alatt álló épület ebben a negyedben található, így nem meglepő, hogy a komplex rehabilitáció egyik alappillére ez lett volna. A turizmus fejlesztésre ezt a kulturális irányt célozta meg. A lakóházak, mint azt már korábban többször említettem a negyedben rosszabb minőségűek, így az eredeti koncepció szerint az alsó szinteken a kiskereskedelem kapott volna helyet, az emeleteken lakásokat felújították volna és a



*Terézváros, Erzsébetváros és Józsefváros belső területeinek műemléki védettség alatt álló épületei*

tetőterek beépítésével pótolták volna a földszintről kiesett részeket. Ez helyel-közzel mára már megvalósult szervezetlen formában. E mellett az egyik legfontosabb intézkedés a területet érintő autós forgalom csökkentése.

Összességében elmondható, hogy a két kerület között mindössze annyi a különbség, hogy míg Erzsébetváros egy organikus szervezetlen fejlődésen megy keresztül, addig a Palotanegyedben egy szervezett, jól meghatározott mederben folynak a rehabilitációs folyamatok. Véleményem szerint a hiba, illetve az érték is ebben található. Erzsébetváros rengeteg kiaknázatlan forrást rejt, amit egy rendezett koncepció mentén, egy olyan város vezetés mellett, aminek van elképzelése a városrésszel kapcsolatban és kíván tenni az ügy érdekében ki tudna használni és pozitív irányba tudná terelni a jelenleg közel sem menthetetlen helyzetet. Éppen csak a szomszédba kell ellátogatni ötletért.



## Összegzés

Belső-Erzsébetváros Pest történelmi külvárosa, amely az erőltetett urbanizáció miatt sok kényelmetlenséget hordoz magában. Ez ugyanakkor mára meghatározója, jellegzetessége és előnyévé vált. A szűk utcákon sorakozó egy-két emeletes házakból álló belsőrész és az azt körülvevő bérházak beépítés mára Budapest ismertetője lett. A negyed történelmi jelentősége vitathatatlan és a sok műemlékház növeli az értékét. A hibája mindössze annyi, hogy a meglévő épület-állomány elég nagy százalékban felújításra, rehabilitálásra szorul. Ez az előbb említett műemlékvédelmi szabályozás miatt a befektetőknek nem kifizetődő, az önkormányzat pedig jelen helyzetben nem tudja, nem akarja kezébe venni.

A példaként felhozott városrészek vizsgálata alapján megállapítható, hogy Erzsébetváros jelenleg egy funkcionális átalakulás közepén jár. A döntéshozók, várostervezők és befektetők döntései befolyásolják a városrész jövőjét. A korábbiakban említett példák alapján három igen eltérő jövőkép rajzolódhat ki Erzsébetváros számára. Az első változat, Prenzlauer Berg mintájára egy dzsentrifikációs folyamat jószolható, melynek egy teljes társadalmi átalakulás a vége. Az épület állomány egy sokkal magasabb színvonalú, tehetősebb réteg számára kialakított luxusnegyed megjelenését jelenti. Erre már több megkezdődött építkezés is enged következtetni, mint például a Dob utcában megkezdődött 125 lakásos luxustársasház építkezése. Vagy az egyre szaporodó kézműves vendéglátó egységek és shopok, amelyek célközönsége már a tehetősebb réteg, illetve az ide látogató külföldi turisták. Ugyanakkor elképzelhető egy olyan változat is a jövőben, hogy az éjszakai élet fog dominálni. A negyed teljesen kiürül, már csak hostelek airbnb lakások és szórakozóhelyek lesznek itt. Ez a lehetőség már nem valószínű, hogy bekövetkezik, a bulinegyed túl nagy százalékban haladta már meg azt a szintet, ahol ez még előállhatott volna. A harmadik lehetőség egy a kettő közötti középút. Ebben az esetben mind a középréteg, mind a felső réteg megtalálja a saját helyét. A bulizni vágyó és a békében élni akaró lakó igényei egyaránt teljesülnek. Ez a koncepció a három példaként említett városrész pozitívumaiból összeálló hálózat részeként valósulhat meg.

Koncepciómban egy olyan jövőt képelek el Erzsébetváros számára, mely új fiatalos lakosságmegeőrtő funkciókat sorakoztat fel a ma már megjelent kiskereskedelmi egységek mellett. Egy diákok és kisgyermekes középré-



tegbeli családok számára is megfizethető „fiatalnegyed” kialakítása a cél. A bulizásra alkalmas színvonalas helyeket megtartanám, ennek közvetlen környezetében olyan infrastruktúra hálózatot alakítanék ki, ami képes befogadni az ide látogató tömegeket – új nyilvános WC hálózat, utca szélesítés, autóforgalom csillapítása. Emellett olyan funkciók kapnának helyet melyek támogatják az induló vállalkozásokat és élhetővé teszik a negyedet az itt lakók számára. Inkubátorházak, co-working irodák létesítése mellett galériák digitális könyvtárak és egészség központok kapnának helyet a munkahely teremtés megkönnyítésére. A lakókörnyezet színvonalának emelésére a zöldfelületek átalakítása mellett sétáló utcák számával csillapítanám a negyed terheltségét. Az autósok számára új parkolóházakat vagy mélygarázsokat alakítanék ki. Az infrastruktúra fejlesztése mellett a közösségi funkciók is megjelennének, mint a co-housing, kismamaház vagy gyermek játszóház.



## Források

#### Irodalom jegyzék:

A bricolage és a kulturális gazdaság vizsgálata a belső-erzsébetvárosi romkocsmák esetében; Magyar Tamás Olivér; Budapesti Corvinus Egyetem Szociológia kar szakdolgozat; 2015

A budapesti romkocsmák sikerének titka; Leskó Judit; Budapesti Corvinus Egyetem Gazdálkodástudományi kar tudományos diákköri dolgozat; 2011

Belvárosi apartmanok kiegészítő szolgáltatásainak bővítési lehetőségei; Lantos Brigitta; Budapesti Corvinus Egyetem Kereskedelem és Marketing Szak szakdolgozat; 2014

Budapest Európa Belvárosa, Kulturális-gazdaság Fejlesztési Program, Józsefváros Palotanegyed, Akcióterületi Terv; Rév8 Zrt.; 2009

Erzsébetváros szociálgeográfiai vizsgálata I.; Michalkó Gábor; Földrajzi Értesítő XLV. évf. 1996.1-2. füzet, pp. 119-143.

„Európa Belvárosa” Budapest, Megvalósíthatósági tanulmány; Rév8 Zrt.; 2007

#### Internetes források:

Berlin - Prenzlauer Berg; Wikipedia; [https://de.m.wikipedia.org/wiki/Berlin-Prenzlauer\\_Berg](https://de.m.wikipedia.org/wiki/Berlin-Prenzlauer_Berg)

Berlin - Kreuzberg; Wikipedia; <https://en.wikipedia.org/wiki/Kreuzberg>

Józsefváros hivatalos honlapja; <http://www.europabelvarosa.hu/varosrehabilitacio>

Leáldozott a romkocsmáknak; Index; 2005.05.13; <https://index.hu/kultur/életmod/rom0511/?token=26a5e14cbe02983cf4aafc95e65ef2f5>

A bulinegyedről történt népszavazás térbeli vonatkozásai; Geoindex.hu; <http://www.geoindex.hu/elemzesi-temakorok/valasztas/bulinegyedrol-tortent-nepszavazas-terbeli-vonatkozasai/>

Hova menjünk bulizni, ha egy kulthely se marad?; Hír24; 2018. 09.06; <https://24.hu/kultura/2018/09/06/hova-menjunk-bulizni-ha-egy-kulthely-se-marad/>

Érvénytelen lett a bulinegyedről szóló népszavazás; Index; 2018.02.18.; [https://index.hu/belfold/2018/02/18/bulinegyed\\_nepszavazas\\_eredmeny/](https://index.hu/belfold/2018/02/18/bulinegyed_nepszavazas_eredmeny/)

Egy rakás kultikus szórakozóhely zárt be az elmúlt nyolc évben; Hír24; 2018. 07. 20.; <https://24.hu/kultura/2018/07/20/egy-rakas-kultikus-szorakozohely-zart-be-az-elmult-nyolc-evben/>

Száraz November - Bulinegyed 1. rész: A vendéglátósok; Slejmn youtube csatorna; [https://www.youtube.com/watch?v=CC50IAZ-GOP0&list=PLiQ1IThs1NNP\\_uUdzq\\_gW\\_WeUlyhGjRyX&index=3](https://www.youtube.com/watch?v=CC50IAZ-GOP0&list=PLiQ1IThs1NNP_uUdzq_gW_WeUlyhGjRyX&index=3)

Ábrajegyzék:

Térkép illusztráció a Forbs Hungary magazinból, Krnács Ágota, 2014;

forrás: <https://www.behance.net/gallery/25085019/Map-illustration-for-the-Forbes-Hungary-June-2014>

Budapest 1775 - Pest és környékének áttekintő térképe;

forrás: <https://mapire.eu>

A lakóházak magasság szerinti megoszlásának változása a VII. kerületben (EV) és Budapesten (BP) 1890-1990 között, saját illusztráció

forrás: Erzsébetváros szociálgeográfiai vizsgálata I.; Michalkó Gábor; Földrajzi Értesítő XLV. évf. 1996.1-2. füzet, pp. 119-143.

Az 1838-as budapesti nagy árvíz korabeli festményen

Johann Hürlimann: Árvíz a pesti Színháztéren; 1838; színezett akvatinta

Erzsébetváros területének változása.

forrás: Erzsébetváros szociálgeográfiai vizsgálata I.; Michalkó Gábor; Földrajzi Értesítő XLV. évf. 1996.1-2. füzet, pp. 119-143.

Tipikus erzsébetvárosi bérház alaprajza a XIX.- XX. század fordulóján

Szórakozó helyek mérete és elhelyezkedése a bulinegyedben és környékén.

forrás: <http://www.geoindex.hu/elemzesi-temakorok/valasztas/bulinegyedrol-tortent-nepszavazas-terbeli-vonatkozasai/>

A 2018 február 18-ai népszavazás részvételi aránya

forrás: <http://www.geoindex.hu/elemzesi-temakorok/valasztas/bulinegyedrol-tortent-nepszavazas-terbeli-vonatkozasai/>

A 2018 február 18-ai népszavazás igen szavazatainak aránya

forrás: <http://www.geoindex.hu/elemzesi-temakorok/valasztas/bulinegyedrol-tortent-nepszavazas-terbeli-vonatkozasai/>

Berlin térképe 1961 és 1989 között a releváns negyedek megjelölésével

Prenzlauer Berg felújítás előtt és után

Palotanegyed kulturális intézményei és egyetemei, térkép

forrás: Budapest Európa Belvárosa, Kulturális-gazdaság Fejlesztési Program, Józsefváros Palotanegyed, Akcióterületi Terv; Rév8 Zrt.; 2009

Terézváros, Erzsébetváros és Józsefváros belső területeinek műemléki védettség alatt álló épületei

forrás: „Európa Belvárosa” Budapest, Megvalósíthatósági tanulmány; Rév8 Zrt.; 2007