

A kelet-német és magyar lakótelepek eltérő sajátosságai

(Budapesti és lipcsei esettanulmányok)

EGEDY TAMÁS¹

Zusammenfassung

Die grundlegenden Unterschiede der ostdeutschen und ungarischen Großwohnsiedlungen

(Fallstudien aus Budapest und Leipzig)

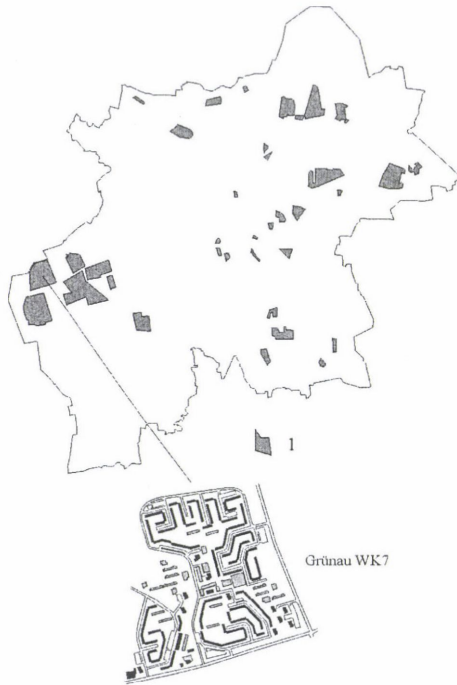
Leipzig und Budapest nehmen in der Siedlungshierarchie von Deutschland und Ungarn verschiedene Positionen ein. Leipzig als regionales Zentrum kann in diesem Sinne mit der Welt- und Hauptstadt Budapest nicht verglichen werden, obwohl seine Bedeutung in einigen Bereichen (z.B. internationale Messen) Budapest übertrifft. Die verschiedenen Rollen dieser Städte riefen wirtschaftliche Unterschiede hervor und Raumordnungs- und Stadtplanungsprogramme übten eine Wirkung auf deren Wohnungspolitik und Wohnungsmarkt aus und somit auf die Lage und Weiterentwicklung der Großwohnsiedlungen.

Zur weiteren Untersuchung der Lage von ostdeutschen und ungarischen Großwohnsiedlungen haben wir Leipzig-Grünau WK7 und Budapest-Havanna ausgewählt. Ihre Vorstellung trägt einerseits zum besseren Kennenlernen bei, andererseits können wir in die aktuellen Entwicklungstendenzen dieser Wohnungsgeneration und in die entsprechenden Probleme einen Einblick erhalten. Die vergleichende Analyse wird auch durch die außergewöhnliche Ähnlichkeit dieser beiden Wohnsiedlungen besonders interessant, was nicht nur für ihre Bauweise, sondern auch für ihre soziale und naturräumliche Umwelt gilt.

Bevezetés

Mind Németország K-i tartományaiban, mind Magyarországon a II. világháború után felépült lakótelepek több generációját különböztethetjük meg, amelyek nem térnek el jelentősen egymástól. Az 1940-es évek klasszikus sorházas építkezését folyamatosan váltotta fel az erősebben zárt lakótelep-struktúra, ami az 1950-es évek meghatározó szerkezetévé vált. Az 1950-es évek második felétől az erőteljes iparosítás következtében az építészeti formák leegyszerűsítésével, tipizálásával, valamint a nyitottabb beépítés alkalmazásával azonos geometriájú, folyamatosan ismétlődő épületeket emeltek. A 60-as és 70-es évek lakótelepeinek többségét ez a szerkezet jellemzi. A 70-es években történtek az első

¹ MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, 1112 Budapest, Budaörsi út 45.



1. ábra. Lipcse lakótelepei. – 1 = lakótelep
 Großwohnsiedlungen von Leipzig. – 1 = Wohnsiedlung

próbálkozások a beépítés változatosabbá, differenciáltabbá tételére, majd a 80-as évek végén visszatért a lakótelepek zártabb, udvaros kialakítása. A kisebb centrumok felépítésével, a gyalogos és autós forgalom elválasztásával, továbbá zöldterületek létesítésével a nagypaneleles technológia adta keretek között megpróbálták a lakótelepeknek egyéni arculatot kölcsönözni (IRION, I.–SIEVERTS, T. 1991; RIETDORF, W. 1992, 1997).

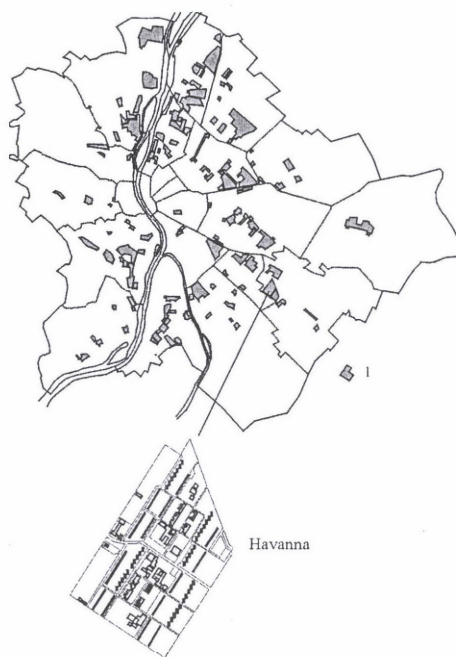
Felvetődik a kérdés, hogy a hasonlóságok ellenére fedezhető-e fel különbségek az egyes országok – esetünkben Németország K-i tartományai és Magyarország – lakótelepei között, s ha igen, melyek ezek? Jelen tanulmány budapesti és lipcsei lakótelepeken végzett kutatások alapján mutatja be a keletnémet és magyar viszonyokat, keresve a választ e lakónegyedek legfontosabb hasonlóságaira és különbségeire. A publikáció szorosan kapcsolódik a Tér és Társadalom 2000/2–3. számában megjelent „A lakótelepek helyzete Németország és Magyarország lakáspiacán” c. íráshoz, amely a két ország lakótelepi lakásállományának kvantitatív vonatkozásait mutatja be (EGEDY T. 2000).

Budapest és Lipcse lakótelepei

Eltérő szerepkör, eltérő lakótelepek

Németország és Magyarország városhierarchiájában Lipcse és Budapest eltérő helyet foglal el. Lipcse, mint regionális központ ilyen tekintetben nem hasonlítható a világvárosi szerepkörrel bíró Budapesthez, bár kétségtelen, hogy egyes területeken (pl. nemzetközi vásárok, kultúra, sport) jelentősége vetekedik a magyar fővárossal. Az eltérő méret a területrendezési és településfejlesztési programokon keresztül hatással volt e városok lakásgazdálkodására, lakáspolitikájára, ezáltal a lakótelepek helyzetére és továbbfejlődésére is.

Lipcseben összesen 30 lakótelep található, ezek közül a 2500 lakásosnál nagyobb lakótelepek száma mindössze 6 (1. ábra). E nagyobb – kizárólag paneles technológiával felépült – telepek közül kiemelkedik Grünau városrész, amelyhez hasonló méretű és jelentőségű a magyar fővárosban nem található. Lipcseben a lakótelepi lakások nagy része ezen a lakótelepen koncentrálódik, a többi nagyobb telep mérete meg sem közelíti a 10 000 lakást. Budapesten ugyanakkor – a város méretéből is következően – a kizárólag lakótelepként számon tartott lakónegyedek száma 121, s ezek közül 34 telepen haladja meg a lakások száma a 2500-at (2. ábra). Ezen belül összesen 7 óriás-lakótelep van, amelyen a lakások száma meghaladja a tízezret. A lakótelepi lakások eloszlása tehát Budapesten sokkal egyenletesebb, mint Lipcseben.



2. ábra. Budapest 1945 után épült lakótelepei.
– 1 = lakótelep

Großwohnsiedlungen von Budapest gebaut nach
1945. – 1 = Wohnsiedlung

érvényesült, nyomai máig felfedezhetők a városszerkezetben. Emellett Budapest esetében sokkal karakterisztikusabban jelentkezik a telepek gyűrűs elhelyezkedése, ami szemléletesen támasztja alá a telepes építkezések folyamatos kifelé, peremkerületek irányába történő tolódását (PREISICH G. 1998).

Itt kell megemlíteni azt az eltérést is, hogy a korábban bemutatott lakótelepi generációk Budapest esetében hiánytalanul megvannak, azaz a város területéről mindegyikre számtalan példa említhető. Lipcséről ugyanez már nem mondható el, hiányos az 50-es évek generációja, ill. a budapesti elitlakótelepekhez hasonlókat sem találunk a német városban. Az épített környezet különbségeinél azt a tényt is meg kell említeni, hogy az egyes telepek felépítésénél – azonos építési technológiák mellett – a két országban *eltérő típusépületeket és lakássablonokat* alkalmaztak. Így lehetséges az, hogy a lakótelepek külső megjelenése többnyire hasonló, a lakásállomány összetétele és a lakások felépítése azonban mutat eltéréseket. A fenti különbségek ellenére mégis megállapíthatjuk, hogy Budapest és Lipcse lakótelepei között inkább több hasonlóságot, mint különbséget fedezhetünk fel.

Nemcsak a lakótelepek számában, de a városon belüli elhelyezkedésében is fedezhetünk fel különbségeket. Míg Lipcsében a városközponthoz egészen közel is találkozunk kisebb lakótelepekkel, ill. a belvárosban felfedezhetjük a *foghíjtelkek utólagos paneles beépítésének nyomait*, Budapestre ez nem jellemző, hiszen itt a városközpontot és a belső lakónegyedeket szinte kizárólagosan a *történeti beépítés* jellemzi. További különbségként említhető, hogy az elavult városrészek 70-es évek elejétől kezdődő szanálása, s ennek keretében a peremkerületi *városközpontok lakótelepi formában történő átépítése* Budapestet sokkal erősebben érintette. A zöldmezős lakótelep-építések mellett tehát ezek is jelentősen megemelték a külső városrészek, kerületek lakótelepi lakásainak arányát.

A volt keleti blokk országaiban több évtizeden keresztül uralkodott a szovjet mintájú építési koncepció, vagyis a városok *É–D-i irányú szalagvárossá* történő átalakítása. Ez Budapesten, mint fővárosban sokkal erőteljesebben

A Lipcse–Grünau WK7 és a budapesti Havanna lakótelep összehasonlító elemzése

A lakótelepek helyzetének jobb megismeréséhez kiválasztottuk a Lipcse–Grünau WK7 és a budapesti Havanna lakótelepeket. Bemutatásuk hozzájárulhat korunk lakótelepeinek jobb megismeréséhez, s betekinthetünk a legproblematisabb lakótelepi generáció aktuális fejlődési irányába Németország és Magyarország esetében. Az összehasonlító elemzést többek között e lakótelepek rendkívüli hasonlatossága is érdekessé teszi, ami nemcsak az épített környezetükre, hanem társadalmi és természeti környezetükre is vonatkozik (*1. táblázat*). 1999-ben a Lipcsei Egyetem Földrajzi Intézete és a Magyar Tudományos Akadémia Földrajztudományi Kutatóintézete magyar és német egyetemi hallgatók közreműködésével Lipcse–Grünau WK7 és a budapesti Havanna lakótelep összehasonlító kérdőíves felmérését végezte el.

1. táblázat. A felmért lakótelepek összehasonlító adatai

Mutatók	Grünau WK7	Havanna
Építési idő	1982–1984 (1976–1988)	1976–1981, 1987–1988
Terület	0,9 km ²	0,6 km ²
Épületek száma	423	140
Emeletek száma	5 és 10	10
Lakások száma	7 135	6 230
A városrész/kerület arányában	19,8%	16,6%
Lakónépség	15 200	19 400
A városrész/kerület arányában	19,9%	19,3%
Távolság a centrumtól	8,5 km	10,5 km

A felmérés során gyakorlatilag azonos, de a helyi viszonyokat (pl. a két ország eltérő iskolarendszerét, kereseti viszonyait stb.) figyelembe vevő háztartási kérdőívezést alkalmaztunk. A többlépcsős véletlen mintavétellel Grünau WK7-ben összesen 265, a Havanna lakótelepen 130 kérdőív került kitöltésre megkérdezéssel módszerrel, amelynek alanya a családfő volt. Emellett önállóan összeállított kritériumkatalógus segítségével mértük fel az épületállományt, a zöldterületek és a szolgáltatások helyzetét. A felmérések eredményei fényt derítettek néhány alapvető hasonlóságra és különbségre, amelyek a keletnémet és a magyar lakótelepek 1970-es évekbeli generációját jellemzik.

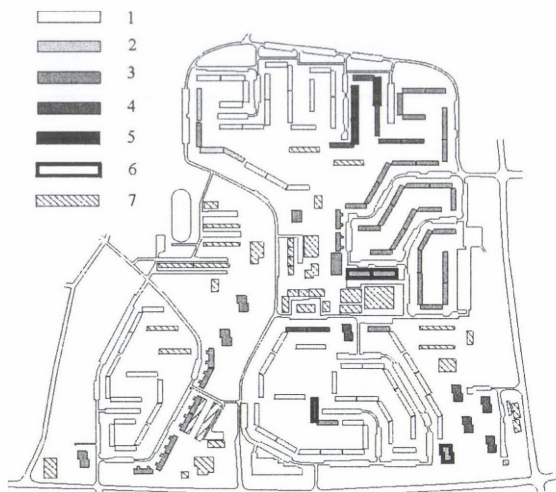
Lipcse Grünau városrészét az 1970-es évek második felében kezdték kiépíteni. Az óriás-lakótelep felépítésére a város K-i vagy Ny-i részén kínálkozott lehetőség, mivel É-on és D-en külszíni barnaszénfejtések, ill. potenciális bányaterületek helyezkedtek el. Klasszikus zöldmezős beruházás volt ez a város peremén, hiszen a lakótelep helyén túlnyomórészt mezőgazdasági területek húzódtak. Három kisebb település is létezett itt korábban: ebből egyet gyakorlatilag teljesen lebontottak (Schönau), míg az 1919-től fejlődésnek indult névadó Grünau falu és az 1930-as évektől kiépült Kirschbergsiedlung családi házas övezetként ma is szerves részét képezi a lakótelepnek. Az 1976-os alapkövetétel után házgyári technológiával láttak neki az épületek felhúzásának, s 1988-ig 423 négy, öt, tíz és tizenhat emeletes épületben mintegy 36 000 lakást adtak át.

Lakásállományával és több mint 76 000 lakosával Grünau jelenleg Németország ötödik legnagyobb lakótelepének számít. A lakótelep több lakóegységből (Wohnkomplex) épül fel, amelyek gyakran nemcsak épített környezetükben, hanem lakónépességük összetételében is jelentős különbségeket mutatnak. Általában elmondható, hogy minél később épült fel az adott lakóegység, annál rosszabb a lakókörnyezet minősége. Ennek megfelelően a legutoljára felépült WK7 és WK8 – amelyek egyébként a legnagyobb lakónépességet tömörítik – helyzete a legrosszabb: ezekben a leghiánycsobb a szociális infrastruktúra, a szolgáltatások hálózata, ill. itt mutatkozik a legtöbb építészeti és épülettechnikai hiányosság (ISR-Studienprojekte 1992). A 80-as évek elején felépült Grünau WK7, amely a lakótelep ÉNy-i részén fekszik, 7200 lakásával és 15 000 lakosával a lakóegységek méretét tekintve a harmadik helyet foglalja el. Szakemberek és helyi kutatók véleménye szerint az egyik legrosszabb helyzetben lévő lakóegységek egyike.

Az I. világháború előtt a XVIII. kerületi (Pestszentlőrinc) Havanna lakótelep helyén még gyár állt. Az 1920-as években a gyár helyiségeit szükséglakásokká alakították át a szegényebb rétegek lakáshelyzetének javítására, szobakonyhás vagy szerényebb lakást biztosítva ezáltal számtalan munkanélkülinek, hadirokkantnak és menekültnek. A fallal körülvett lakótelepen – amely gyakorlatilag külön városrészként funkcionált Állami lakótelep néven – a 30-as évek végén már mintegy 10 000 ember élt nagyon egészségtelen körülmények között. A II. világháború után a telepet lebontották, s helyén építették fel a mai Havanna lakótelepet. A házgyári technológiával készült tízemeletes épületek két ütemben készültek el: 1976 és 1981 között megépült a telep nagyobbik része, majd 1987–1988-ban újabb épületeket húztak fel a területen. Jelenleg a 140, önálló házzal rendelkező épületben 6230 lakás található, ami a kerület lakásállományának 16,6%-a. A Havanna lakótelep népessége megközelítőleg 19 400 fő, vagyis a XVIII. kerület lakónépességének 19,3%-a él itt.

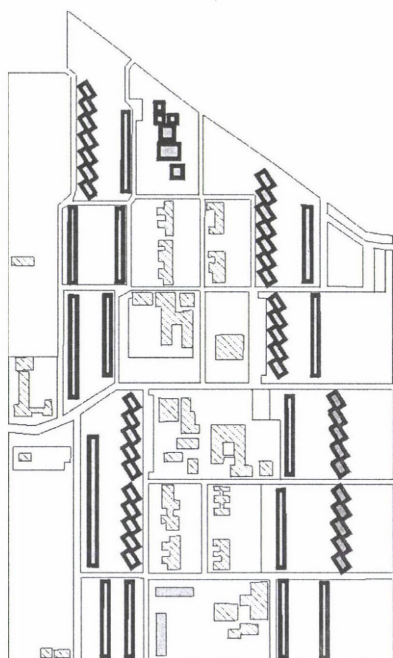
Az épített környezet összehasonlításánál mindenképpen érdemes szót ejteni a két lakótelep épületeinek állapotáról. Mint arra az előző fejezetben is kitértem, Magyarországon a *lakótelepek felújítása* a német állapotokhoz képest gyermekcipőben jár, amit Grünau WK7 és a Havanna összevetése is alátámaszt. Grünau WK7 lakótelepen a felújítási folyamatok évek óta tartanak, aminek következtében az épületek állaga messze meghaladja a Havanna lakótelepét (3–4. ábra). A legrosszabb állapotban a lakótelep ÉK-i részén található idősebb, ötszintes lakóházak, ill. a DK-i rész pontházai vannak, viszonylag kevés antropogén külsérelmi nyommal (pl. falfirkák, vésések stb.). Ebben a tekintetben a Havanna sokkal homogénebb képet mutat: az épületek állapota gyakorlatilag mindenhol közepesnek, vagy rossznak mondható. A felmérések szerint Grünau WK7 épületeinek 48%-a részben felújított, a teljesen felújított lakóházak aránya pedig eléri a 15%-ot és mindkét érték évről évre nő. A Havannán ugyanakkor felújításra váró épületek tömegével találkozunk, arányuk eléri a 70%-ot. A teljesen vagy részben felújított épületek aránya pedig messze elmarad a német lakótelep értékeitől.

Ami a *zöldterületek állapotát* illeti, hasonló kép tárul szemünk elé. Míg Grünau WK7-ben több, kisebb, viszonylag jól ápolat zöldterületet találunk, a Havannán nagykiterjedésű, inkább rossz állapotú, vagy ápolatlan zöldfelületekkel találkozhatunk. Egyedül a telep É-i részén valósult meg egy – s remélhetőleg nem az utolsó – zöldterü-



3. ábra. Grünau WK7 lakótelep épületeinek állapota. -1 = nagyon jó állapot, karbantartott, felújított; 2 = jó állapot, karbantartott, korábban felújított; 3 = közepes állapot, karbantartás nyomai láthatók; 4 = rossz állapot, elhanyagolt, felújítás esedékes; 5 = nagyon rossz állapot, elöregedett, felújítás szükséges; 6 = külső antropogén károk (pl. falfirkák); 7 = egyéb, nem lakófunkciójú épület

Zustand der Wohngebäude in Grünau WK7. - 1 = Zustand sehr gut, instand gehalten, saniert; 2 = Guter Zustand, sichtbar instand gehalten, frühere Sanierung; 3 = mittelmäßiger Zustand, Spuren von Instandhaltung; 4 = vernachlässigt, lange nicht instand gehalten, Sanierungsbedarf besteht; 5 = sehr vernachlässigt, veraltet, schlechter Zustand, starker Sanierungsbedarf; 6 = äußere anthropogene Schäden (Graffiti etc.); 7 = Gebäude ohne Wohnfunktion



4. ábra. A Havanna lakótelep épületeinek állapota. - 1 = nagyon jó állapot, karbantartott, felújított; 2 = jó állapot, karbantartott, korábban felújított; 3 = közepes állapot, karbantartás nyomai láthatók; 4 = rossz állapot, elhanyagolt, felújítás esedékes; 5 = nagyon rossz állapot, elöregedett, felújítás szükséges; 6 = külső antropogén károk (pl. falfirkák); 7 = egyéb, nem lakófunkciójú épület

Zustand der Wohngebäude in Havanna. - 1 = Zustand sehr gut, instand gehalten, saniert; 2 = Guter Zustand, sichtbar instand gehalten, frühere Sanierung; 3 = mittelmäßiger Zustand, Spuren von Instandhaltung; 4 = vernachlässigt, lange nicht instand gehalten, Sanierungsbedarf besteht; 5 = sehr vernachlässigt, veraltet, schlechter Zustand, starker Sanierungsbedarf; 6 = äußere anthropogene Schäden (Graffiti etc.); 7 = Gebäude ohne Wohnfunktion

leti rehabilitáció. Az épített és a természeti környezet állapota természetesen erősen befolyásolja a lakók azonosulását lakótelepükkel, s mint azt látni fogjuk, az elköltözési szándékra is nagy hatást gyakorol.

A két lakótelep lakóinak előző, tehát *beköltözés előtti lakókörnyezetében* eltérések fedezhetők fel. Míg Grünau WK7 esetében a népesség alapvetően lakótelepről érkezett (48%), tehát hasonló jellegű lakókörnyezetbe került a lakóhely-változtatás után is, a Havanna lakossága döntően régi építésű, nem panel társasházak övezetéből érkezett (45%), ill. jóval magasabb a családi házból érkezettek aránya is (35%). Ugyanakkor egy másik lakótelepről történő átköltözés a magyar lakótelep esetében kevésbé volt jellemző.

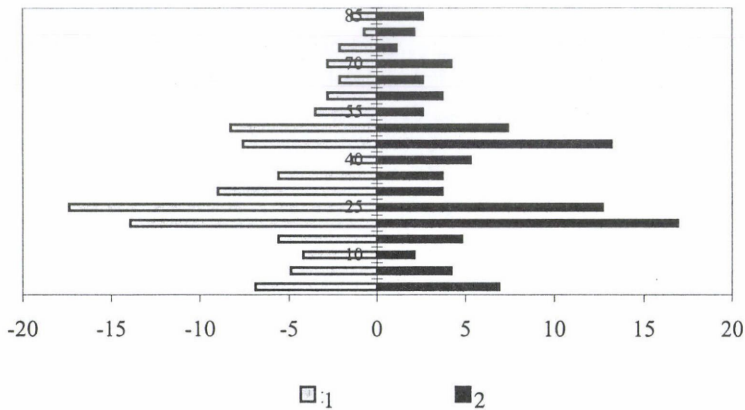
A kerület és a belváros régebben épült, rossz állapotú lakásaiból beköltöző családok a Havannán magasabb komfortfokozatú lakáshoz jutottak, s életkörülményeik ezzel jelentősen javultak a korábbiakhoz képest. Ezt támasztja alá az előző és a jelenlegi lakás nagyságának és felszereltségének összehasonlítása is. A költözéssel mindkét lakótelep esetében jelentős *minőségbeli változások* álltak be a háztartások életében.

Grünau WK7 esetében az előző lakáshoz képest egyrészt jelentősen emelkedett a 20–40 m²-es lakások aránya – ami egyébként az átlagos lakásméretet képviseli ezen a lakótelepen –, másrészt megnövekedett az átlagosnál nagyobb, 80–100 m²-es lakásban élők aránya. Itt tehát két folyamat játszódhatott le a költözés folyamán: a beköltözők vagy kisebb, de komfortfokozatában és felszereltségében jobb lakásba kerültek, vagy a komfortfokozat megtartása mellett nagyobb alapterületű lakásba költöztek be.

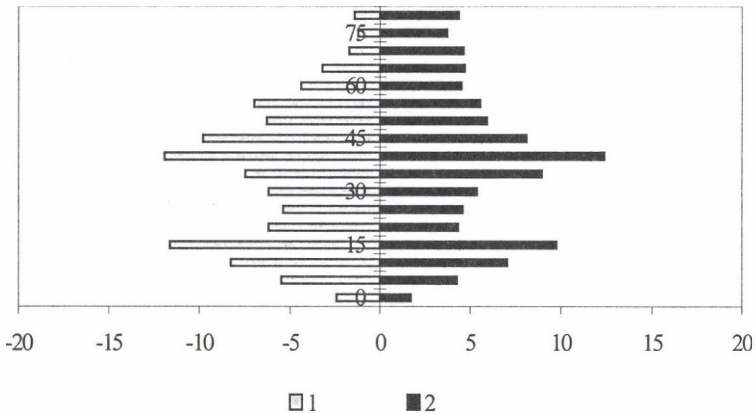
A Havanna lakótelepen ettől eltérő folyamatokat tapasztalhatunk: a beköltözéssel a kis alapterületű lakásokban élő háztartások száma csökkent, míg a 40–60 m²-es – vagyis a lakótelepen tipikus méretű – lakásban élők aránya emelkedett. A Havannára történő beköltözéssel sok család korábbi egyszobás lakását a lakótelepen jellemző másfélszobás, ill. egy és két félszobás lakásra váltotta. A komfortfokozat emelkedése mindkét lakótelep esetében elsősorban a külön fürdőszobát, WC-t, a vezetékes melegvizet jelentette és megemlítendő az erkély és terasz is, ami tovább emelte a lakók komfortérzetét.

Általában a lakótelepek egyik legjellemzőbb tulajdonsága a népesség *kiegyenlített kor szerinti megoszlása*. A felépített lakótelepekre mindenekelőtt fiatal, kisgyermekes családok költöztek be, a 14–20 éves korosztály és az idősek alulreprezentáltak voltak. A lakótelepek tipikus korstruktúráján eszerint két csúcs található: egy a fiatal szülők generációjánál (30–40 év), egy pedig a szülők gyermekeinél (0–10 év).

A kor szerinti megoszlás természetesen összefügg a lakótelep korával is, hiszen minél régebben épült a telep, annál inkább eltolódnak a fent említett csúcsok az idősebb korosztályok irányába (BLANKENFELD, B.–LINDNER, M.–WEEBER, R. 1994). Grünau WK7 esetében a két demográfiai hullám a 40–45 éves korosztálynál, ill. ezek gyermekeinél, a 15–20 éves korosztálynál figyelhető meg, ami teljesen megfelel a fent vázolt korstruktúrának, hiszen ezt a lakóegységet a 80-as évek első felében építették fel (KABISCH, S.–KINDLER, A.–RINK, D. 1997). Teljesen hasonló, kor szerinti struktúra jellemzi a Havanna lakótelepet is annyi különbséggel, hogy – mivel ez a lakótelep öt évvel korábban kezdett kiépülni – a hullámok is eltolódtak az idősebb korosztályok irányába (5–6. ábra).

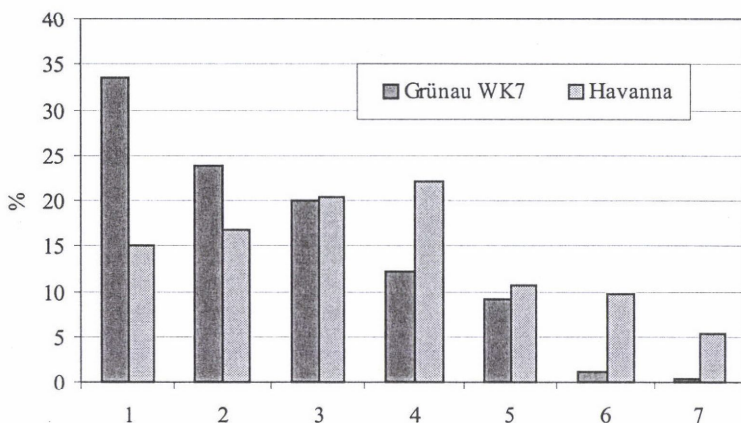


5. ábra. A Havanna lakótelep népességének korfája. – 1 = férfi; 2 = nő
 Lebensbaum von Havanna Wohnsiedlung. – 1 = männlich; 2 = weiblich



6. ábra. Grünau WK7 lakótelep népességének korfája. – 1 = férfi; 2 = nő
 Lebensbaum von Grünau WK7. – 1 = männlich; 2 = weiblich

Megvizsgálva a két lakótelep háztartások szerinti összetételét, jelentős különbségek tárulnak szemünk elé. Grünau WK7 háztartások szerinti összetétele jelentős aránytalanságokat mutat, míg a Havannáéra kiegyenlített struktúra jellemző (7. ábra). Grünau WK7-ben az egyszemélyes háztartások vannak túlsúlyban, de magas a kétszemélyes háztartások aránya is. A felmért háztartások közel 60%-a ebbe a két háztartástípusba sorolható, ugyanakkor a Havanna esetében e háztartástípusok együttesen csak 32%-ot tesznek ki. Grünau esetében a rendszerváltozás után gyorsan emelkedett a telep-re beköltöző fiatal egyetemisták és szakmai képzésben résztvevő, ill. frissen munkába állt fiatalok száma, akik a lakótelepi lakást átmeneti jellegűnek tekintik, s a körükben tapasztalható fluktuáció is lényegesen gyorsabb. Emellett e két kategóriát gyarapítja az egyedülálló és házas nyugdíjasok köre is.



7. ábra. A háztartástípusok megoszlása. – 1 = egyszemélyes; 2 = kétszemélyes; 3 = egy gyermekes család; 4 = többgyermekes család; 5 = csonka család; 6 = több család együtt; 7 = egyéb

Anteil der verschiedenen Haushaltstypen. – 1 = Einpersonenhaushalt; 2 = Zweipersonenhaushalt; 3 = Familie (1 Kind); 4 = Familie (>1 Kind); 5 = Alleinerziehend; 6 = Mehrfamilienhaushalt; 7 = Sonstige

További eltérés a két lakótelep háztartási struktúrájában, hogy a Havannán a gyermekes családok nagyobb arányt képviselnek, ill. a többgenerációs háztartások aránya többszörösen meghaladja a német lakótelepen felmért értéket. Ez utóbbi – hűen tükrözve a magyar viszonyokat és lakáshelyzetet – arra vezethető vissza, hogy a Havanna lakótelepen gyakran találkozhatunk több generáció együttélésével, vagyis a szülők és a gyermekek nem egyszer a nagyszülőkkel élnek közös fedél alatt.

A két lakótelep jelenét, de különösen jövőjét alapvetően befolyásolja lakónépességük *elégedettsége a lakókörnyezettel*, ill. *az elköltözési szándék*. Ebben a tekintetben meghatározó különbségeket fedezhetünk fel Grünau WK7 és a Havanna között, amelyek a két ország lakáspiacának és lakáshelyzetének eltérő vonásaira is rámutatnak.

Mint azt felméréseink mutatták, a magyar lakótelepek lakói mind lakásukkal, mind lakókörnyezetükkel elégedetlenebbek. Bár a lakással és lakókörnyezettel való elégedetlenség mindkét lakótelepen döntő tényező az elköltözési szándékot tekintve, a magyarok nagyobb elégedetlensége ellenére náluk az elköltözési szándék mégis alacsonyabb. Ez is alátámasztja a magyar lakás piac azon jellemzőjét, miszerint a magyar lakótelepi népesség – de általában az egész népesség – lakáspiaci mobilitása sokkal alacsonyabb a németországinál. Ebben alapvető jelentősége van annak, hogy Magyarországon a *saját tulajdonú lakás* meghatározó szerepet játszik a lakás piacon, s a Havannán is a *jó felszereltségű lakás* mellett a telepen maradás leggyakoribb okaként ez szerepel. Ezzel ellentétben Grünau WK7 esetében a telepen maradás leggyakoribb oka a kedvező lakbér, ami a két lakótelep egyik jelentős különbségére is rámutat. Míg ugyanis a Havannán túlnyomórészt saját tulajdonú lakások vannak, Grünauban a bérelt lakások aránya a meghatározó.

Mind Grünau WK7-ben, mind a Havanna lakótelepen a *túl kicsi lakás* és a *rossz lakókörnyezet* a tervezett elköltözés leggyakoribb oka. Az elköltözési szándék

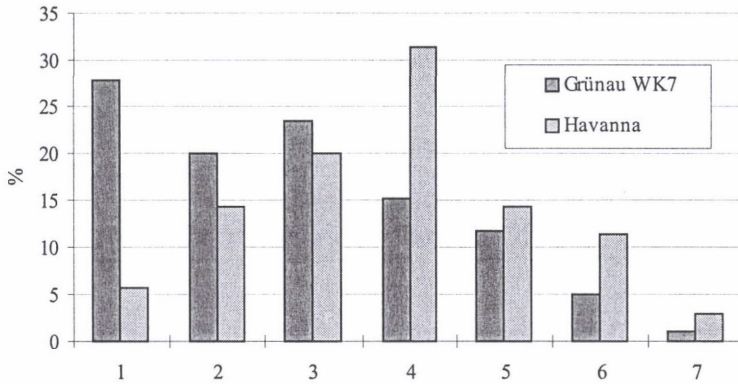
azonban a kor, a képzettség és jövedelem szerint eltéréseket mutat. Általában megállapíthatjuk, hogy az elköltözési szándék a képzettség és jövedelem emelkedésével nő, az életkor előrehaladtával csökken. Mégis van néhány jellemző különbség ebben a tekintetben Grünau WK7 és a Havanna között. Míg a Havannán a középfokú végzettséggel rendelkező lakók esetében a legmagasabb az elköltözési szándék, Grünau WK7 esetében ez a felsőfokú végzettségűeknél tapasztalható. Emellett az alacsony jövedelmű rétegek elköltözési szándéka a Havannán lényegesen alacsonyabb. Mint ezek a példák is mutatják, a magasabb iskolázottságú rétegek elköltözési szándéka a hasonló német lakótelepeken sokkal markánsabban.

További különbség a két lakótelep között, hogy az elköltözési szándék Grünau WK7-ben az egyszemélyes háztartásoknál, míg a Havannán a többgyermekes családoknál a legerősebb. Az egy- és kétszemélyes háztartások elköltözési szándéka a Havannán nagyon alacsony (8. ábra). Ez is arra utal, hogy az egy- és kétszemélyes háztartások összetétele a két lakótelepen nem egyforma, ill. a többgyermekes családok Magyarországon sokkal inkább elvágynak a lakótelepi környezetből.

Azoknak az aránya, akik nem tudják, hogy a városon belül hova költöznének el, ill. akik a város közigazgatási határán kívülre szeretnének költözni, Grünau WK7 esetében sokkal magasabb. Érdekes ugyanakkor, hogy a Havanna lakótelepiek kevésbé kötődnek lakóhelyükhöz, viszont kerületükhöz, városrészükhöz sokkal erősebben ragaszkodnak. Az életkor előrehaladtával egyfajta *kiegyenlítődési folyamat* indul meg a maradási és elköltözési szándék között. Grünau WK7 esetében a 46–65 éves korosztályban tapasztaljuk ezt a kiegyenlítődést, míg a Havannán a 31–45 éves korosztálynál. A kiegyenlítődési folyamat tehát a budapesti lakótelep esetében sokkal korábban lezajlik.

A 70-es évek lakótelepein köztudottan nagy problémát jelent a *szolgáltatások hiányossága*. A rendszerváltozás után jelentős átalakulási folyamatok indultak meg ezen a téren, bár a korábbi struktúrák ma is felfedezhetők. Gyakorlattá vált ezekben a lakónegyedekben, hogy a lakásokban, ill. az emeletes házak földszintjén az erre a célra kialakított helyiségekben különböző szolgáltatások és kiskereskedelmi egységek telepednek meg. A fenti folyamat különösen a Havannán szembetűnő, de számtalan példa akad rá Grünauban is.

Grünau WK7-ben a szolgáltatások a lakótelep közepén található szolgáltatási centrumban (Jupiter center) és környékén koncentrálódnak legtöbbször önálló épületben. Jellemző, hogy viszonylag kevés szolgáltatást találunk lakásokban és a lakóépületek földszintjén kialakított helyiségekben. A Havannán a szolgáltatások két helyre koncentrálódnak: a lakótelep centrumában található üzletsorra, ill. az É-i részen található kisebb üzletcsoportosulásra. Emellett számtalan kisüzlet található a lakóépületek földszintjén, amelyek szerepet játszanak a helyi lakosság napi ellátásában. Míg Grünau WK7-ben egy viszonylag kiegyensúlyozottabb szolgáltatási struktúra figyelhető meg és az idegenforgalmi szolgáltatások kivételével gyakorlatilag mindegyik szolgáltatási szektor megtalálható, addig a Havanna lakótelepen nagy hiányosságok mutatkoznak a biztosítási, a szociális és a postai-távközlési szolgáltatások terén.



8. ábra. Az elköltözési szándék és a háztartástípusok közötti összefüggés. – 1 = egyszemélyes; 2 = kétszemélyes; 3 = egygyermekes család; 4 = többgyermekes család; 5 = csonka család; 6 = több család együtt; 7 = egyéb

Zusammenhang zwischen Umzugswunsch und Haushaltstypen. – 1 = Einpersonenhaushalt; 2 = Zweipersonenhaushalt; 3 = Familie (1 Kind); 4 = Familie (>1 Kind); 5 = Alleinerziehend; 6 = Mehrfamilienhaushalt; 7 = Sonstige

Összefoglalás

Az esettanulmány eredményeit is összegezve a német és magyar lakótelepekről az alábbi következtetéseket vonhatjuk le:

Az azonos generációjú német és magyar lakótelepek között a hasonló építési technológia és hasonló megjelenésű épített környezet ellenére több különbség is felfedezhető. Habár a házigyári technológia alapjaiban meghatározta a lakásállomány összetételét és jellegét, mégis lehetőséget adhatott volna bizonyos mozgástérre a lakások kialakítását tekintve. Ez bizonyítható többek között a két ország hasonló lakótelepi lakásállományának eltérő összetételével is.

Kétségtelen, hogy az 1970-es és az 1980-as években felépült lakótelepi lakások egyértelműen pozitív változásokat hoztak az adott országok lakáshelyzetében. A lakótelepekre költöző népesség magasabb komfortfokozatú, minőségileg jobb, gyakran nagyobb lakáshoz jutott.

A vizsgált lakótelepek népessége (társadalmi környezete) mutatja a legnagyobb eltéréseket. Ez elsősorban nem a népesség korstruktúrájára, hanem háztartások szerinti összetételére vonatkozik. Ez is rámutat arra, hogy az egyes lakótelepek társadalma és lakáspiaci helyzete, ill. lakáspiacon játszott szerepe között szoros összefüggés van.

A vizsgált lakótelepi generáció leggyakrabban emlegetett problémái, vagyis az épített környezetben tapasztalható hiányosságok egyértelműen kimutathatók a lakók elégedettségében és elköltözési szándékában. Úgy tűnik, ez független nemcsak a vizsgált ország helyzetétől és a rendszerváltozás óta bekövetkezett változásoktól, de a vizs-

gált lakótelepek népességének összetételétől is. Többek között ezért is rendkívül fontosak az épített környezet feljavítására tett és a jövőben teendő lépések. Ezen a téren azonban már jelentős különbségek fedezhetők fel a keletnémet és magyar lakótelepek között.

IRODALOM

- BLANKENFELD, B.–LINDNER, M.–WEEBER, R. 1994. Quartiersbezogene soziale und kulturelle Einrichtungen in den großen Neubaugebieten der neuen Bundesländer – Informationen zur Raumentwicklung, Heft 9., pp. 619–628.
- EGEDY T. 2000. A lakótelepek helyzete Németország és Magyarország lakáspiacán. – *Tér és Társadalom* 14., 2–3., pp. 147–157.
- Großwohnsiedlungen – Dokumentation der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Stand 1. Oktober 1997.
- IRION, I.–SIEVERTS, T. 1991. Neue Städte – Experimentierfeld der Moderne – Deutsche Verlags-Anstalt, Stuttgart, 296 p.
- KABISCH, S.–KINDLER, A.–RINK, D. 1997. Sozialatlas der Stadt Leipzig. – UFZ-Umweltforschungszentrum Leipzig–Halle GmbH
- PREISICH G. 1998. Budapest városépítésének története 1945–1990. – Műszaki Könyvkiadó, Bp., 284 p.
- RIETDORF, W. 1992. Umfang, Entstehung und Lage der Großsiedlungen in Mittel- und Osteuropa. – In: Internationales Forschungsseminar – Große Neubaugebiete. Dokumentation des Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn/Bad Godesberg, pp. 68–77.
- RIETDORF, W. 1997. Zur Situation der Großwohnsiedlungen ehemals sozialistischer Länder und zur Entwicklung der Großwohnsiedlungen im östlichen Deutschland. – In: MÜLLER, E. (Hrsg.): Großwohnsiedlungen in europäischen Städten, Beiträge zur regionalen Geographie, Heft 45., Selbstverlag Institut für Länderkunde, Leipzig, pp. 7–16.