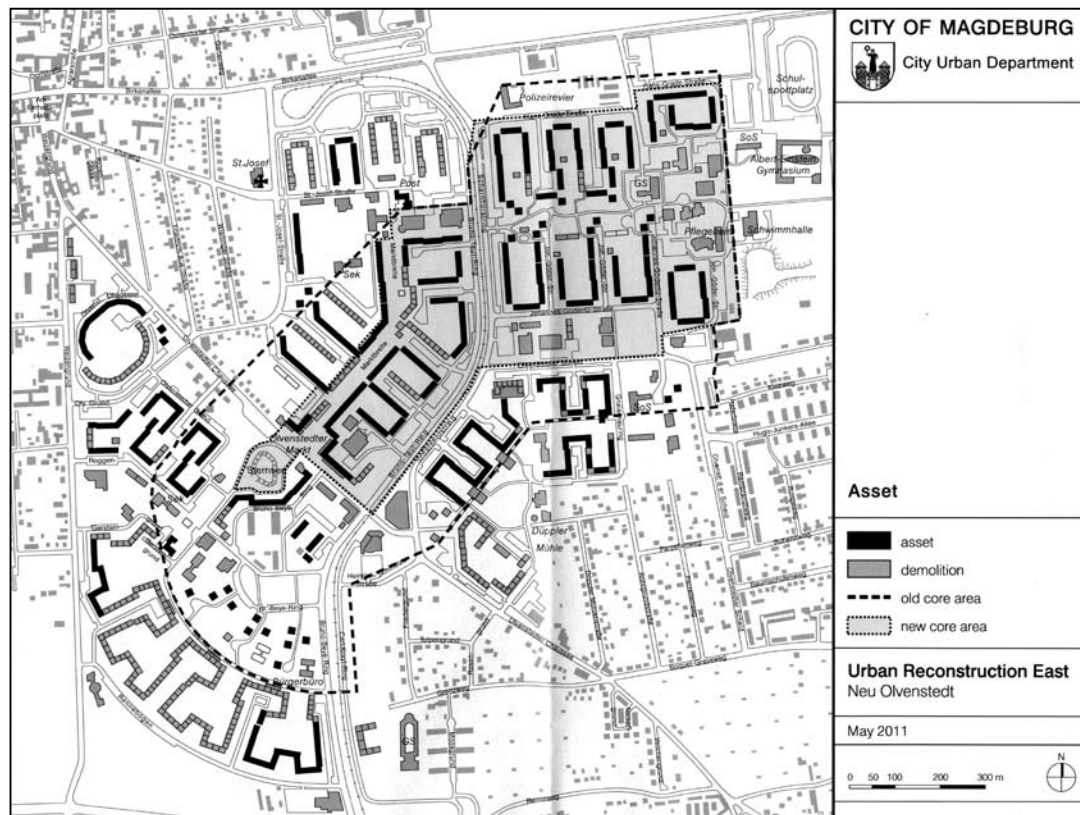


LAKÓTELEPSORS 2. – ÓVATOS ÚTKERESÉSEK A 21. SZÁZADBAN

NEU OLVENSTEDT LAKÓTELEP, MAGDEBURG, NÉMETORSZÁG 1980-1989

SZÖVEG ÉS FOTÓK TEXT AND PHOTOS: BENKŐ MELINDA



MAGDEBURG, NEU OLVENSTEDT VÁROSFEJLESZTÉSI TERVE

Az építésük korában szakmailag elismert európai paneles lakótelepekről az MÉ 2014/2. számában indult cikksorozat. Grenoble után a második írás Magdeburgba vezet, és a posztmodern korszak hajnalán tervezett Neu Olvenstedt lakótelep kialakítási elveit, sajátos értékeit, problémáit és jelenlegi komplex megújítási folyamatát mutatja be.

Magdeburg Berlintől kb. 120 km-re Nyugatra, az Elba folyó partján helyezkedik el. A 805-ben alapított város a történelemben mindig jelentős kereskedelmi és kulturális szerepet játszott. A második világháborúban súlyos veszteségek érték, központja szinte teljesen elpusztult és a város lakosainak harmadát elveszítette (1940-ben 347 000, 1945-ben már csak 225 000 lakosa volt). 1945 és 1990 között a Német Demokratikus Köztársaság szocialista városfejlesztési elveinek megfelelően ipari városként épült újjá. A német újjáegyesítést követően Szász-Anhalt tartomány székhelye lett, de az országban zajló politikai, gazdasági és társadalmi változások következtében Németország egyik drámaian zsugorodó és öregedő városává vált. Tíz év alatt lakosságának ötöde elhagyta, és Magdeburg nem célterülete az új betelepülőknek sem (2013-ban a bevándorlók aránya a városban csak 2,1%, míg a német társadalom egészében 19%). Jelenleg 230.000 lakosa van, az átlagéletkor magas (45,9 év), a munkanélküliség 9,1%-os. A legjelentősebb foglalkoztató az önkormányzat, az egyetem és a város mellett lévő szélenergiatermelés. Infrastruktúrája (úthálózata, közösségi közlekedése, kerékpárút hálózata) kiváló, energiateljesítményének meghatározó része megújuló energia (szél, víz, nap), az épített és természeti környezet általános állapota irigylésre méltó.

Neu („Új”) Olvenstedt lakótelep a város észak-nyugati szélén az

1980-as években épült. Korának kísérleti lakótelepe, ahol szakítva a paneles lakótelepek modernista beépítésével, keletnémet és szovjet tervezők az akkoriban születőben lévő posztmodern várostervezés elveinek alkalmazására törekedtek. Magdeburgban és szovjet testvérvárosában, Gorkijban (a mai Nyiznyij Novgorodban) párhuzamosan jött létre egy-egy új lakótelep. Az épületek mérete lecsökkent, nincsenek hatalmas sávházak és toronyházak, hanem a 3-6 szintes paneles épületek történeti mintákat idézve keretes egységeket alkotnak. Újból megkülönböztethető az „utcai” és az „udvari” oldal, a növényzet a házakkal együtt él, a jármű- és gyalogosforgalom elválasztott. A korabeli normatív tervezés az alapellátáson túl (bölcsődék, óvodák, iskolák, boltok, rendelő) itt már a szabadidős tevékenységek számára is biztosított kisebb földszintes középületeket. A helyi kerámiaipar termékeit felhasználó művészeti alkotások díszítették a közterek utcabútorait és a házakat: a bejáratok, az erkélyek korlátjai, néhány panel színes

mintázatot kapott. 12.741 állami lakás épült, ezek közel fele három kis szobás, átmenő, átlagosan 60 m²-es. Az építkezés 1980-ban kezdődött, az első lakók 1981-ben költöztek a telepre, 1989-ben pedig már 32 000 lakosa volt az új városrésznek.

A lakótelep az 1990-es német újjáegyesítést követően hat különböző lakástársaság tulajdonába került. A hazaitól eltérő privatizáció miatt (a





lakók többsége nem tulajdonos) a megújításnak alapvetően más lehetőségei vannak. A technikai kérdésekre fókuszáló (szigetelés, fűtőrendszer-újítás stb.) rehabilitáció első üteme már a 90-es években lezajlott, a projekt 1997-ben a német városfejlesztési díjat is megkapta (German Urban Development Prize). A fizikai környezet, az épületek és szabad terek minőségileg megújultak, ugyanakkor a szociális problémák egyre komolyabbá váltak. A zsugorodó városban megugrott a lakáskínálat; akik Magdeburgban maradtak, a panel helyett családi házba költöztek, a telep egyre jobban leértékelődött, 2004-re már a lakások 40%-a üresen állt. Az itt zajló neonáci zavargások országszerte ismertté tették, a média könnyen megbélyegezte a helyet. 2012-ben már csak 9 300 lakosa volt és az elöregedés, a beköltözés hiánya miatt a csökkenés várhatóan még kb. 8 000 főig folytatódik.

Magdeburg megállíthatatlan zsugorodását elfogadva – melynek legnagyobb vesztesei a város nagy lakótelepei – 2007-ben új, participatív, workshopokkal tagolt tervezési folyamat kezdődött Neu Olvenstedtben. A tervezők bevonták a tulajdonos lakástársaságokat, az üzemeltetőket, a lakosokat (bérelőket), a civileket, a helyi intézmények vezetőit. A 2008-2012 közötti időszak az önkormányzat, a lakástársaságok és a közüzemi szolgáltatók a stabil fejlesztési környezetet megalapozó együttműködési keretszerződést kötöttek (District Agreement Plan between the Coope-



ratives). A terv teljesen újrastrukturálja a területet és a volt lakótelepet kisebb – a tulajdoni viszonyokkal is összefüggő, a meglévő adottságokra alapuló – városzerkezeti egységekre osztja. A megújítás része lett a bontás, 2013-ban már csak az eredeti épületek fele áll (6 856 lakás), jó néhány épületet hatszintesről három-négszintesre alakították át, a többit – a mai igényeknek műszakilag maximálisan megfelelően – igényesen felújították.

A lakótelep megújításában nagy szerepe van a magántulajdonban lévő lakástársaságoknak. Lehetőségeik, fejlesztési elveik és céljaik sokat változtak az elmúlt két évtizedben. Többek között egy, a lakótelepet ellátó közüzemi szolgáltató cég (a Post und Energie) 3 700 panellakás tulajdonosa lett. Eleinte mindent megtettek, hogy értékesítsék házaikat, de nem sikerült, mivel az akkoriban kezdődő elvándorlás elsősorban a volt kelet-német lakótelepeket sújtotta. Ezt követően megpróbálták minél többet bontani (2012-ig 539 lakásukat bontották el), hogy ne terhelje a céget a fenntartás költsége, üres építési telekként vagy új fejlesztési területként eladható legyen a terület. Végül, az időközben megváltozott társadalmi



és gazdasági közegben, politikát váltva komplex felújításokba is kezdtek, és céljuk a minőségi, korszerű lakás- és lakókörnyezet kialakítása a volt paneles lakótelepen. Egyik épületfelújításuk 2011-ben német építészeti díjat is nyert, ahol az energetikai átalakítás mellett lényeges volt az életminőség, az egyre idősödő lakók lakhatási körülmények javítása. A hatemeletes lakóházat háromszintesre visszabontották, megtartották a hat méteres szerkezeti traktust, de a válaszfalakat már száraz technológiával, gipszkartonból építették. A kisebb lakásokat összevonva új, 80 m²-es átmenő lakásokat alakítottak ki, terasszal és homlokzatra helyezett, így természetes szellőzésű és megvilágítású nagyméretű fürdőszobával, külön háztartási tároló helyiséggel. Az épület szélein – nagy családok részére – még nagyobb lakásokat hoztak létre, és a telken 32 zárt, illetve védett parkolót építettek. A felújításnál nagyon fontos volt az akadálymentesítés, a földszinti helyiségekbe kiszolgáló funkciók, kisboltok telepítése, a közös terek, lépcsőházak minősége, a külső megjelenés átfarmálása. Ebben az épületben egy négyzetméter felújítása 1 293 euróba került (!), ebből 1059 euro/m² a magánbefektető költsége, a 134 euro/m² különbség pedig állami támogatás volt. A lakások bérleti díja 2013-ban 5-6 euro/m².

A Neu Olvenstedt lakótelep sorsa azonban már nem elsősorban a fizikai, sokkal inkább a társadalmi kérdések kezelésén múlik. A lakótelepen komoly közösségfejlesztő munka zajlik, több állami és civil szervezet is



val túlnő a lakótelep határain. Mindemellett a lakótelep különlegessége a már a '80-as években itt megjelenő köztéri művészet, amire megpróbálják mai identitását is alapozni. Kerámiaburkolatok a házak teraszmellvédjein, a bejáratoknál, a párkányoknál, a köztereken, illetve szobrok ennek a viszonylag egységes stílusnak a jellegzetesen NDK-retró elemei.

Ugyanakkor ott járva minden szépnek és mozdulatlanak tűnik, túl nagy a csend és a nyugalom, mintha már nem lennének lakótelepek. Ennek ellenére úgy tűnik, hogy Németországban a volt paneles lakótelepek kortárs köz- és magánfejlesztések célterületei, komplex szemlélettel, igényes szakmaisággal foglalkoznak velük. Bízunk benne, hogy felújítások, átalakítások, bontások által fenntartható pályára állítható a 20. század második felének épített öröksége.

A cikk az MTA Bolyai János Kutatási Ösztöndíj támogatásával készült.

Jegyzetek:

¹ A szerző 2013 októberében, az UrbAct Re-Block projekt keretében járt a magdeburgi Neu Olvenstedtben, információit angol nyelvű publikációkra, helyi urbanistákkal, építészekkel készült interjúkra és a helyszínbejárásra alapozza.

tevékenykedik a területen. A Bürgerinitiative Olvenstedt e.V. például egy nagyon jól felszerelt gyermek- és családsegítő központ, emellett van ingyenes étkeztetés, időszópolás, a köztereken szociális munkások dolgoznak stb. A Németországban is egyedülálló helyi média, az OLVEN TV havi 30 perces műsorral jelentkezik; alapítója és mindenese egy lakótelepi lakos, akinek célja a lakótelep imázsának javítása, a negyed identitásának erősítése. A helyben dolgozó negyed-menedzser feladata köztéri rendezvények szervezése, kapcsolat- és hálózatépítés. Érdekes kezdeményezés, hogy az önkormányzat évi 2300 eurót a lakók rendelkezésére bocsát, hogy demokratikusan, közösen döntsék el, milyen közcélra fordítják. Ez a viszonylag kis összeg, a beleszólási lehetőség aktivizálja az embereket, segíti a közösségépítést. Felhasználásával az elmúlt évben buszmegálló épült és felújították a kerékpárút egy szakaszát. A gyerekeknek fantasztikus minőségű, az iskolán kívüli időtöltést segítő intézményeik vannak. Az egyik a Spielwagen e.V., ahol különböző alkotási, játsszási, sportolási lehetőségeket találnak. A másik egy volt malom mellett, a lakótelep központjában több mint húsz éve kialakított alternatív játszótér, ami egész évben szabadtéri főzéssel, barkácsolással, kisállatkerttel, műhelyekkel várja a gyerekeket. Ezek az intézmények egész Magdeburgban ismertek, vonzáskörzetük jó-



THE FATE OF A HOUSING ESTATE NO. 2.

NEU OLVENSTEDT HOUSING ESTATE, MAGDEBURG, GERMANY 1980–1989



Neu („New”) Olvenstedt housing estate was built on the north-western outskirts of Magdeburg in the late 1980s as an experimental project which broke away from the Modernist development typical of prefab housing estates: its East German and Soviet designers ambitioned to apply the principles of post-Modernist urban planning which was born right then. Six various housing companies and associations came to possess the housing estate after the reunion of Germany in 1990. Focussed on technical issues (such as insulations, the upgrading of the heating system, etc.), the first stage of rehabilitation had been completed in the 1990s, and the project itself was awarded the German prize for urban development in 1997. Its physical environment, the buildings and their areas left undeveloped underwent high-standard facelifts, whilst social problems grew more and more serious. In 2007 a new design procedure was launched in Neu Olvenstedt including new participative workshops. Designers then involved the owners – housing companies and societies –, the operators, dwellers (tenants), non-professionals and managers of local institutions. This scheme basically restructures the area concerned and subdivides the former housing estate into units of the existing city fabric based on ownership and present-day faculties. Finally, comprehensive modernizations also started to create high-standard a modern housing and residential environment.