

Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem  
Gazdaság- és Társadalomtudományi Kar

**A budapesti rozsdáövezetek  
ingatlanfejlesztési lehetőségei**

Ditróy Gergely

Közgazdász-gazdálkodási szak

Regionális terület- és településfejlesztési szakirány

Dr. Kopasz Marianna

témavezető/konzulens

**2006**

## **Tartalomjegyzék**

1. Bevezetés .....	3
2. A rozsdáövezet meghatározása .....	6
3. Budapesti ipari övezet története városszerkezeti szempontból.....	9
3. 1. Kialakulása 1870-től - 1980-ig .....	9
3. 2. Az ágazati problémákkal összefüggő változások .....	13
3. 3. Funkcióváltások, hasznosítási típusok, megújult és megújulásra váró rozsdaterületek Budapesten .....	14
4. Rozsdáövezetek kulturális jellegű megújulása .....	18
4. 1. Nemzetközi kitekintés.....	18
4. 2. Hazai projektek, kezdeményezések .....	20
4. 3. Elő- és átmeneti kulturális hasznosítás, és ennek jelentősége .....	27
5. A rozsdáövezetek sikeres funkcióváltása – az átalakítás legfontosabb tényezőinek elemzése.....	29
5. 1. Városszerkezeti elhelyezkedés, fizikai jellemzők .....	29
5. 2. Környezeti és műemlékvédelmi szempontok .....	30
5. 3. Jogi feltételek.....	32
5. 4. Szervezeti feltételek .....	33
5. 5. Tervezés, várospolitikai .....	34
5. 6. Pénzügyi feltételek.....	36
5. 7. Megvalósult projektek hatása .....	37
6. Óbudai Gázgyár kulturális funkcióváltásához szükséges feltételek értékelése.....	39
6. 1. Az Óbudai Gázgyár története .....	40
6. 2. Fejlesztési környezet.....	41
6. 3. Helyzetkép – peremfeltételek .....	45
6. 3. 1. Aktuális helyzet és feladatok .....	45
6. 3. 2. Épületek, műemlékek, régészet .....	48
6. 3. 3. Közlekedés, infrastruktúra .....	49
6. 3. 4. Szennyezettség.....	51
6. 3. 5. Jogi háttér, szervezeti felépítés .....	52
6. 4. Tervek, elképzelések.....	57
6. 4. 1. A Gázgyár megjelenése a városfejlesztési tanulmányokban .....	57
6. 4. 2. Fejlesztési célok, irányok, lehetséges funkciók .....	62
6. 4. 2. 1. Fejlesztési célok.....	62
6. 4. 2. 2. Fejlesztési irányok .....	63
6. 4. 2. 3. Egyéb lehetséges fejlesztési funkciók.....	65
6. 5. Előhasznosítás.....	67
6. 6. Záró megjegyzések a terület kulturális típusú hasznosítása és előhasznosítás szempontjából .....	69
Képek az Óbudai Gázgyár néhány épületéről.....	70
7. Összegzés.....	71
Irodalomjegyzék .....	74
Mellékletek .....	79
Annotáció/Annotation.....	84

## 1. Bevezetés

A rozsdáövezetek rehabilitációja világszerte az ingatlanfejlesztés egyik legfiatalabb területe, mivel a dezindustrializációs folyamatok csak az 1960-1970-es évektől kezdődtek el. Magyarországon később, 1989-től, a rendszerváltást követően indult el az ipar hanyatlása és átalakulása, mivel itthon mesterséges eszközökkel, politikai utasításra fenntartották az egyébként, önmaguktól talpon maradni képtelen gyárakat, üzemeket, sőt egész iparágakat. A dezindustrializáció, mint kifejezés tartalmát tekintve az ipar hanyatlását, sorvadását vagy leépülését jelenti (Takács, 2003 13. old.). A budapesti rozsdáövezetben megtalálható ipari, vasúti és katonai területek igazi értéke nem a meglévő épület állományukban rejlik (amik elsősorban problémát hordoznak magukban), hanem elsősorban városszerkezeti elhelyezkedésükben és már meglévő infrastruktúrájukban. A jelenlegi rozsdáövezetek városi szövetben való elhelyezkedése az ipari fejlődés folyamatainak köszönhető. Az 1900-as évek elejétől az akkori városhatáron felépült ipar vonzotta a környékre a munkások tömegeit, és ez a fajta növekedés segítette elő a környezet infrastrukturális fejlődését is. Ezek a területek a bennük rejlő potenciálok és elhelyezkedésükből származó értékek miatt keltették fel az érdeklődésemet, mivel elengedhetetlennek tartom a város egészének fejlődését a rozsdáövezetek minél előbbi és teljes rehabilitálása nélkül. A budapesti rozsdaterületek egyik meghatározó eleme a Duna. A hat, egymástól jól elkülönülő budapesti ipari övezet közül öt határos Budapest folyójával. A városi szerkezet alakulásában nagy szerepet játszott, hogy míg az ipar már a kezdetektől, az 1800-as évektől, a város peremén, vagy annak irányába fejlődött, ez a városi külterület hirtelen a város közepévé vált, és egy csapásra létrejött belőle az úgynevezett átmeneti zóna Nagy-Budapest 1950-es megalakulásával.

A dolgozat szerkezetileg két nagyobb részre tagolódik. Az elsőben egy általánosabb leírás és vizsgálat található a rozsdáövezetokről, már megvalósult rehabilitációkról, azok problémáiról, fejlesztésük hatásairól. A második részben pedig egy konkrét, az Óbudai Gázgyár megújulását vizsgáló elemzés, amely részletesebben foglalkozik a terület jelenlegi problémáival és a lehetséges előhasznosítással és végső fejlesztéssel. A dolgozat a rozsdáövezet fogalmának definiálása után bemutatja a budapesti ipari övezet kialakulását, majd meghatározza az e területek hagyatékaként létrejött rozsdáövezeteket. Számba veszi a már létrejött, és a még csak tervezett rehabilitációk funkcionális

jellegét, és részletesebben foglalkozik a kulturális típusú megújulásokkal, valamint a jellemzően sikeres előhasznosításokkal, mind hazai, mind nemzetközi szinten. Ezt követően tér ki az átalakulások legfontosabb tényezőire, mint az infrastrukturális, környezeti, tulajdonjogi, városszerkezeti hatások és problémák, valamint pénzügyi feltételek és forrás bevonási nehézségek szerepére. Majd a második részben, mindezen tapasztalatok, és információk segítségével és felhasználásával vizsgálja meg az Óbudai Gázgyár kulturális típusú megújulásának és előhasznosításának feltételeit, lehetőségeit és környezetére gyakorolt hatásait.

A dolgozat magában foglalja a rozsdaovezet definiálását és a budapesti helyzet - kialakulás és jelen állapot - vizsgálatán túl, konkrét, a múltban, vagy a jelenben lezajlott és lezajló rozsdaovezeti megújulásokat, különös tekintettel a kulturális típusú rehabilitációkra. Rövid vizsgálat készül e projektek problémáiról, mint például a talajszennyezettség és a sokszor előkerülő műemlékvédelem kardinális kérdései, a tulajdonviszony gyakran megoldhatatlannak tűnő problémái, valamint elemzés a projektek által okozott hatásokról, mind területi, környezeti, városszerkezeti és infrastrukturális szempontból.

A kutatás magját képező anyagok leginkább kisebb vagy nagyobb terjedelmű elemzések, felmérések és tanulmányok, valamint nagyszámban használok az újságcikkek és az internetes oldalak anyagait. A rozsdaovezetek vizsgálatához szükséges naprakész információk beszerzése azonban ennél egy fokkal bonyolultabb, hiszen az ingatlanfejlesztés e területe folyamatosan változik, fejlődik, az új területek bevonásának és az új típusú fejlesztéseknek köszönhetően. A fejlődés megmutatkozik az építészeti és technológiai megoldások, a finanszírozás, vagy akár a hasznosítási funkciók területén is. Ezek miatt is szükséges és elengedhetetlen, hogy a rozsdaovezeteket, illetve az azokat érintő témákban szervezett előadásokat és konferenciákat, a lehetőségek szerint, minél nagyobb számban látogassa az, aki a mélyebben foglalkozik a témával. Az ilyen, rozsdaterületekkel is foglalkozó konferenciákon mindig a legfrissebb információkat, terveket és ötleteket ismerhetjük meg a különböző fejlesztésekkel kapcsolatban. Az újságcikkek és internetes oldalak megállapításai és közlései sokszor nem megalapozottak, azaz egyszerűen pontatlanok, előfordulhat, hogy elfogultságból állítanak negatív vagy pozitív dolgokat egy adott esettel, fejlesztéssel kapcsolatban. A tévedésekből és szándékos félrevezetésből származó hibák elkerülése érdekében, folyamatos szűrés, a különböző helyekről

származó információk egyeztetése, és az illetékesekkel való konzultáció lehet az, ami minimálisra csökkentheti a tévedés lehetőségét.

Dolgozatom elkészítéséhez felhasznált legjelentősebb szakmai források között kell megemlítenem a Magyar Tudományos Akadémia – Regionális Kutatások Központja (MTA RKK) által készített és megjelentetett irodalmakat és tanulmányokat. Továbbá köszönet illeti az együttműködésért, a témában legjáratosabbak közé sorolható és tanulmányaikkal sokat segítő Budapest zRt.-t, Ecorys Magyarország Kft.-t, és Studio Metrpolitana Kht-t. Végül, de nem utolsó sorban köszönet illeti konzulenseim Hegedűs Viktória (alosztályvezető, Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatal, Főépítészeti Iroda), és Dr. Kopasz Marianna (egyetemi adjunktus, BMGE, Szociológia és Kommunikáció Tanszék), és mindenki más szakmai segítségét.

## 2. A rozsdáövezet meghatározása

A bevezetésben taglalt és meghatározott irodalmak, meghallgatott előadások és átbeszélgetett interjúk segítségével fejtem ki a budapesti rozsdáövezet, elsősorban kulturális típusú megújulásának eddigi történetét és jövőbeni esélyeit. A dolgozat vizsgálatának előterében a város egyik emblemikus, leendő kulturális és vegyes jellegű megújulását, az Óbudai Gázgyár rehabilitációjának terveit részletezem. Előtte egy leegyszerűsített, de átfogó képet adok a már megvalósult budapesti kulturális típusú rozsdáövezeti fejlesztésekről, valamint az ilyen típusú területek elő- vagy átmeneti hasznosításnak jelentőségéről és körülményeiről.

Ahhoz azonban, hogy tárgyalni tudjuk a budapesti rozsdáövezetek helyzetét és lehetőségeit, először meg kell ismerkednünk magának a rozsdáövezetnek a fogalmával. A következőkben a leggyakrabban használt és elfogadott meghatározásokat összegzem.

A rozsdáövezet fogalmát a szakirodalomban és a köznyelvben is sokféleképpen definiálják. Következzen - a teljesség igénye nélkül – néhány, az általam ismert és megismert rozsdáövezet (barnaövezet) definíciókból, mint például az amerikai, az angol, az európai, a közép-kelet európai, azon belül is elsősorban a magyar értelmezés.

Az eredeti, amerikai szakirodalom által megfogalmazott jelző, ami nem más, mint *brownfield*, magyar fordításban barnamezőt, barnazonát, vagy barnaövezetet jelent, és az 1980-as években, mikor a fogalom kialakult, még csak az elhagyott ipari területeket jelentette. A dezindusztrializáció felgyorsulásával a *brownfield* fogalma is terjedt, és egyre újabb tartalmat kapott. Az Egyesült Államokban környezeti szennyezettséggel társították a fogalmat és ezt a szempontot helyezték előtérbe (Barta, 2004).

Az angol meghatározás szerint a *brownfield* az a terület, amelyet korábban ipari vagy más célokra használtak vagy fejlesztettek, illetve amelyet részlegesen jelenleg is használnak, kis hatékonysággal, most elhagyott, gazdátlan, lepusztult és szennyezett. Ebben a megközelítésben a terület „alulhasznosítottsága” van kihangsúlyozva (Barta 2004, 9. old.).

Az EU-ban CLARINET (Contaminated Land Rehabilitation Network Technologies) nevű speciális munkacsoport jött létre a rozsdáövezetek rehabilitációjára. A 2002-ben kiadott dokumentumukban a következő meghatározás szerepelt: „A brownfield az a hely, amelyet előzőleg használtak már, jelenleg elhagyott, vagy kevésbé

hasznosított; feltárt vagy feltételezett szennyezettségi problémákkal küszködik; főként a városi térségben található; a hatékony újrahasznosítás érdekében beavatkozásra van szükség.” (Barta 2004, 9. old.).

A nálunk, és a hozzánk hasonló közép- és kelet-európai országokban használt definíció, az uniós állásponthoz áll közelebb. Az itteni szakértők fontosnak tartják, hogy a terület már hasznosítva volt korábban, jelenleg elhagyott, vagy kis hatékonysággal használják, és sűrűn megjelenik a környezeti, leginkább talaj és víz szennyezettség problémája is (Barta 2004).

Az MTA Regionális Kutatások Központjában végzett felméréshez a következő barnaövezeti meghatározást alkalmazták: A barnamezős területek kisebb hatékonysággal hasznosított (alulhasznosított), esetenként kiürült, volt iparterületek. De ide soroljuk a rosszul hasznosított, vagy elhagyott vasúti és a már kiürült katonai területeket is (Barta 2004, 10. old.). Valamint ide sorolhatók a különböző iparterületek közé szorult lepusztult lakótelepek. A VÁTI azonban csak az ipari és a katonai területeket vizsgálta (Barta 2006 ppt.).

Összességében megállapítható, hogy nincs egy általánosan elfogadott definíció a rozsdáövezetek meghatározására, de sokszor még azon is megy a vita, hogy egyáltalán lehet-e a rozsdáövezetet és a barnaövezetet szinonimaként használni. Néhányan úgy tartják, hogy a két fogalom nem fedi le egymást tökéletesen, mivel más halmazzal bírnak, és ily módon, felcserélt használatuk nehezen értelmezhető.

Az MTA-RKK által kiadott 2004-es kutatásban, Beluszky Pál és Győri Róbert fejezetében olvashatunk ezen fogalmak magyarázatáról. Meghatározásukban három alapfogalmat definiálnak.

1. *Átmeneti terület*: ami a belváros és a kertváros között húzódó térség, amely tartalmazza a barnamezőt és a hozzákapcsolódó, nagy kiterjedésű mezőgazdasági területeket, zöldterületeket (temetők, parkok, sportpályák, stb.), valamint a közlekedési-szállítási térségeit.

2. *Barnamezős térség, barna zóna*: ez a tradicionális (volt) ipari terület – közlekedési, lakótelepi zárványokkal. Budapest területének 13%-a, kb. 68 km<sup>2</sup>, melynek egy része már megújult, vagy most van a megújulás fázisában.

3. *Rozsdáövezet*: a barnamezős térség még meg nem újult területe, azok a térségek, amelyeket korábban intenzíven hasznosítottak – ipari, közlekedési, raktározási területek, laktanyák, esetleg lakóterületek stb. -, ám hasznosításukkal felhagytak, vagy annak intenzitása erősen visszaesett (s amely területeken rendszerint a felhagyott tevékenység

feleslegessé vált, leromlott infrastruktúrája – elhagyott üzemépületek, raktárak, iparvágányok stb. – is megtalálhatók) (Beluszky-Győri, 2004 71. old.)

Az azonban világosan kitűnik, hogy a barnaövezet jelentése, valami az iparhoz, olykor a katonasághoz közelálló terület, amely ma már lehetőségeihez képest elenyészően vagy egyáltalán nincsen hasznosítva, és többnyire küzd valamilyen szennyezettségi és/vagy tulajdonjogi problémával. Továbbá bármennyire is igazolt, belátható és értelmezhető a barnaövezet és a rozsdáövezet fogalmi kettéválasztása, a „köznyelvben” azon laikusok között, akiknek egyáltalán van bármilyen elképzelése ezekről a területekről, egyelőre a két fogalom legtöbbször összemosódik, és valamilyen pszichológiai- vagy divattényezőnek köszönhetően, a rozsdáövezet elnevezés nagyobb népszerűségnek és gyakoribb használatnak örvend.

Bármelyik megközelítést is vesszük alapul, mindenképp valami olyan dologgal fogunk szembe találkozni, ami elsősorban csak problémát, nem esztétikus, a környezethez nem illő területet jelent, és itt kell meglátni, az e területekben rejlő lehetőséget. Jómagam is az európai típusú definícióhoz kötődöm, de csavarva rajta egyet kicsit kiegészítem a kizárólag materializált definíciót. Ha az anyagi megfogalmazástól eltérve szeretnénk értelmezni magát a rozsdáövezetet, akkor mindezen racionális jelzők mellé, oda lehet tenni, a potenciált rejtő területek, a városi tér megújulását előidéző területek, a gazdaság és a társadalom fejlődését segítő területek, és egyéb jelzőket is, amelyek kifejezik mindazon értéket, amit a területek különféle típusú rehabilitációja hozhat létre.



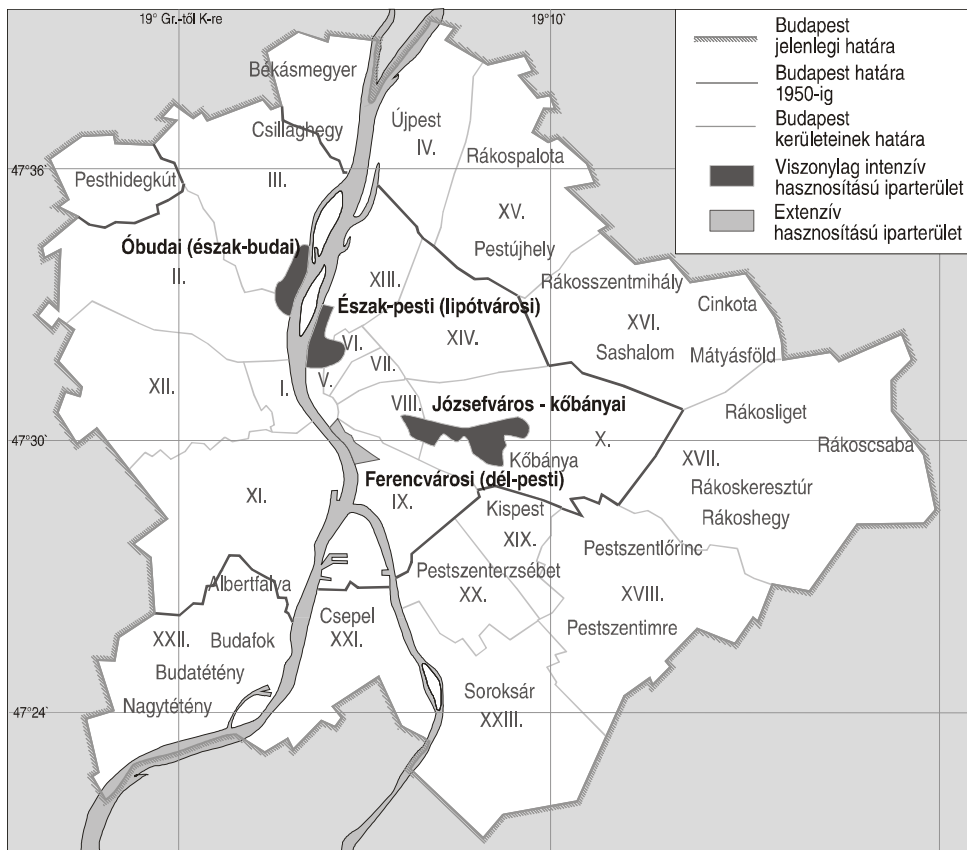
### 3. Budapesti ipari övezet története városszerkezeti szempontból

A budapesti ipari övezet történetét vizsgáló fejezet bemutatja az övezet kialakulását, az ipari területek fejlődését ábrázoló térképek segítségével. A vizsgálat az 1870-es évektől kezdődik és az 1980 körüli állapotig jut el, innentől kezdve már csak csökkent és átalakult a városi ipar területe. Továbbá foglalkozik a dezindusztrializációs folyamatok problémáiból adódó változásokkal, valamint a lehetséges funkcióváltásokkal.

#### 3. 1. Kialakulása 1870-től - 1980-ig

##### A budapesti ipari övezet 1870 körül

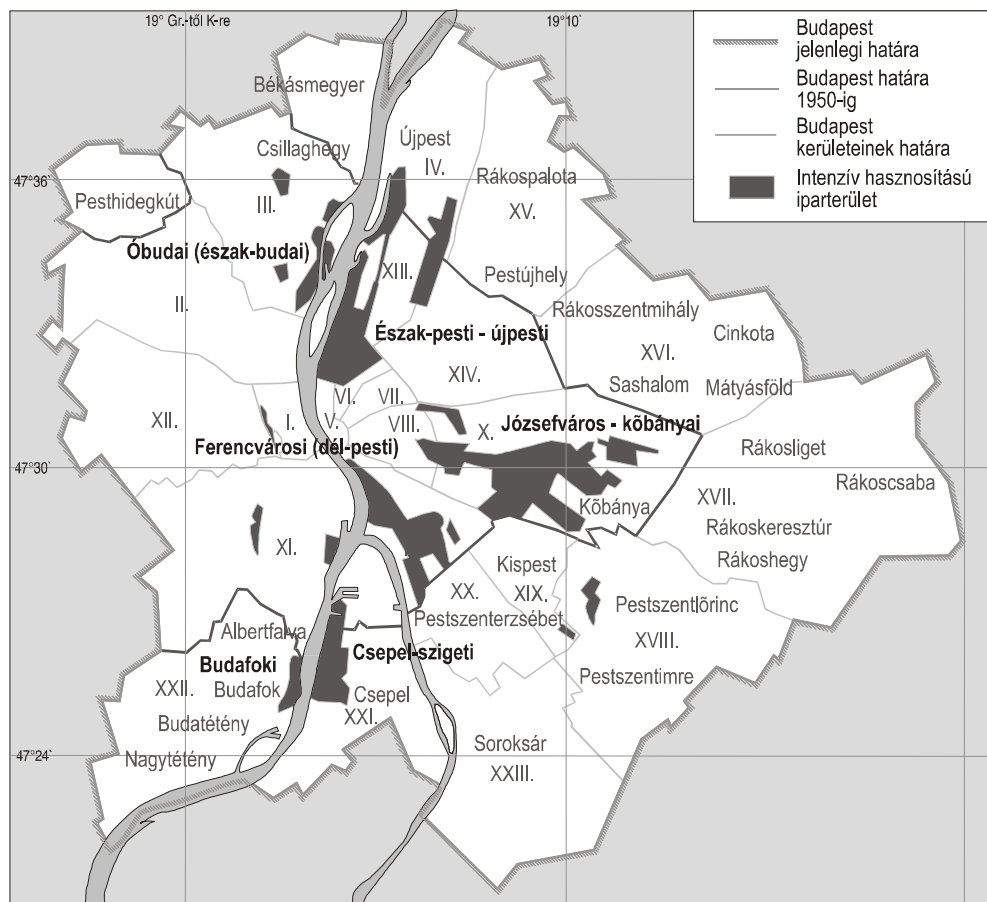
Igaz, hogy az első budapesti gyárak már az 1700-as évek végétől megjelentek a városban, mégis az 1800-as évek második harmadára tehető az első, hagyományosnak vett ipari övezetek kialakulása. Ez főként területi, valamint infrastrukturális egységet jelentett. Az első négy, jól körülhatárolt ipari övezet az óbudai (észak-budai), az észak-pesti-újpesti (lipótvárosi), a Józsefváros - kőbányai, valamint a kevésbé intenzív hasznosítású ferencvárosi (dél-pesti) voltak.



1. ábra Forrás: Barta, 2004

## A budapesti ipari övezet 1910 körül

A vas-, fémipar, és a gépgyártás megerősödésének hatására, valamint a háborús konjunktúra következményeképpen, addig nem látott mértékben kezdtek el növekedni a gyárak, mind foglalkoztatott létszám, mind területi szempontból. A már meglévő ipari övezeteken túl, amik jelentősen növekedtek az első világháborúig, új övezetek is megjelentek. Ilyen új ipari területek a csepeli, és a dél-budai ipari övezet, és a már említett négy korábbi térség intenzív növekedése. Ez a növekedés elsősorban kifelé irányult, vagyis a város határa felé kezdtek terjeszkedni az ipari övezetek.



2. ábra Forrás: Barta, 2004

## A budapesti ipari övezet 1980 körül

A budapesti ipari övezeteket jellemzően három vagy hat nagyobb területi egységre szokták bontani, olykor azonban előfordul ennél árnyaltabb, nagyobb számú területi egységet megjelölő vizsgálat is. A három nagy övezet az északi (1), a keleti (2), és a déli (3) ipari övezet. A hatékonyabb jellemzéshez, a hat területi egységet megjelölő felosztást használom, mely a budapesti ipari területet észak-pesti, délkeleti, csepeli, dél-budai, észak-budai és dél-pesti övezetekre tagolja.

Az **észak-budai ipari térség** kizárólag Óbuda területét érintette, kivéve egy-két szóróványt. A környék, a többi ipari térséghez hasonlóan kedvező adottságokkal rendelkezett mind infrastrukturális, mind ingatlanpiaci tekintetben. Itt is a gépipar, valamint a textilipar volt a jellemző ágazat, valamint itt működött, a későbbiekben részletesebben tárgyalt Óbudai Gázgyár is.

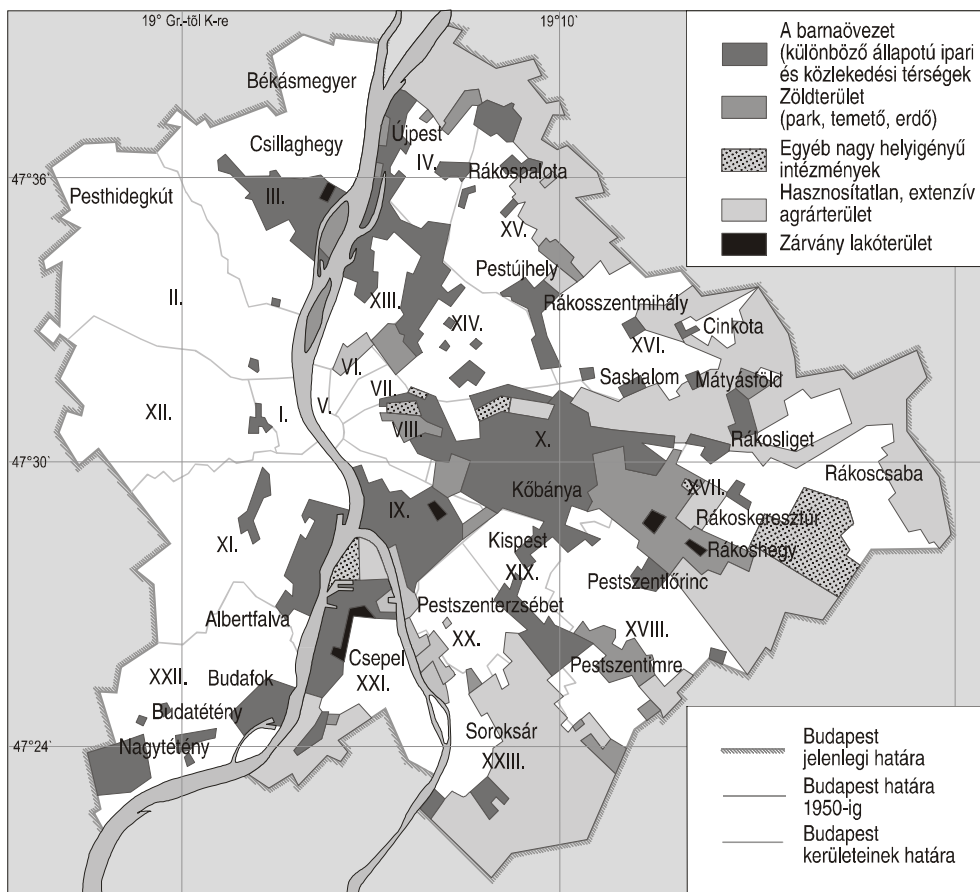
Az **észak-pesti ipari térség**, amely az újpesti és az angyalföldi övezetre terjed ki, Budapest legnagyobb összefüggő ipari területeként van számon tartva. Közkedvelt terület volt, és a mai napig az, ez az újonnan megtelepedni kívánó cégek számára. Ennek oka a terület kiváló elhelyezkedése, a Duna közelsége, a környéken meglévő szolgáltatások széles skálája, a víz- és gázvezetékek gyors megépülése, és számos más, az ipart csalogató feltétel. Az ipari szereplők közül gépipari, textilipari, és bőr- és cipőipari cégek voltak a legnagyobb számban jelen ezen a területen.

A **délkeleti ipari térség**, Budapest legrégebbi ipari övezete, mely Kőbányát és a környező kerületeket foglalja magába. Eleinte az építőanyag-ipar volt a jellemző a környékre, de később a gépipar, a textilipar, és az élelmiszer- és vegyipar lettek a vezető ágazatok. Sokáig hátrányt jelentett a környéken a vízhálózat hiánya.

A **csepeli ipari térség** fejlődésében a Duna, és más ipari térségek (dél-budai és dél-pesti) közelsége játszott nagy szerepet. A terület előnyös ingatlanpiaci helyzete miatt telepedett meg itt Budapest legnagyobb vállalata is, a Weiss Manfred Acél- és Fémművek Rt. (a későbbi a Csepel Vas- és Fémművek), valamint a kisebb, de a Duna vizét hasznosítani jól tudó Papíripari Vállalat.

**Dél-budai ipari térség**, amely magába foglalja a budafoki, a lágymányosi és a kelenföldi vállalatokat. Itt is meghatározó szerepet játszik a Duna közelsége. Jellemzően a gépipar és a textilipar gyárai telepedtek meg a környéken, a Fehérvári út és a Budafoki út mentén, elsősorban a két világháború közötti időszakban.

Végül, de nem utolsó sorban, a **dél-pesti ipari térség**, amely Ferencváros és Pesterzsébet ipari területire terjedt ki. Szintén előnyös infrastrukturális adottságokkal rendelkezett a terület, és ez volt a budapesti élelmiszeripar központja a malmokkal, a húsfeldolgozóval, és a konzervgyárakkal, továbbá a textiliparba tartozó gyapjúfeldolgozásban is érdekelt volt a terület. (Barta, 2004)



3. ábra Forrás: Barta, 2004

A rövid helyzetelemzésből kitűnik, hogy az ipari területek megtelepedésére a legvonzóbb hatással a Duna volt, amely egyszerre jelentette az akkoriban még aktív folyami szállítás és közlekedés jó kihasználhatóságát, valamint az ipari termelés számára elengedhetetlen vízhez való egyszerű hozzájutást, és a keletkező szennyvizek könnyű elvezetésének lehetőségét. Ha kicsit jobban megnézzük a térképünket, a három nagy ipari terület közül, vagy a hat részre felbontott budapesti ipari zónák közül, egyedül a dél-keleti ipari térség nem kapcsolódott a Dunához, ami sokáig hátrányt is jelentett a terület számára a vízhiány miatt. Térszerkezetileg pedig, egy jól kivehető kifli formát láthatunk, ahogy az ipari övezetek észak-Buda felől, a pesti oldalon félköröszerűen haladva visszaérnek Csepelen keresztül dél-Budára. Az ipari területek szinte minden kerületben megvetették a lábukat, hol kisebb, hol nagyobb mértékben. Az ipar által leginkább megszállt kerületek a mai III., IV., IX., X., XI., XIII. és a XXI. voltak, de jelentős területet foglalt el a II. kerületben a Ganz gyár is. Ezek azok a kerületek, amelyek a mintegy 68 km<sup>2</sup>-es budapesti barnaövezeti térségnek, amely Budapest területének 13%-a, a nagy részét adták. (Beluszky-Győri 2004.)

### 3. 2. Az ágazati problémákkal összefüggő változások

A magyarországi helyzet, ahogy rengeteg más dologban is, rendkívül hasonlít a Nyugat-Európában és az Egyesült Államokban végbement folyamatokhoz. Úgy ahogy az iparosodásnál (indusztrializációnál) követték a nyugatot, úgy követjük ennek a folyamatnak a sorvadásában, a dezindusztrializációban is.

A nyugati országokban, Nagy-Britannia, USA, Franciaország, Németország az ipar sorvadásának hatásai nagyon hasonlóak voltak, mind egymáséhoz, mind Magyarországéhoz. Elsősorban a nehézipart, acélipart és bányászatot érintették a negatív folyamatok, amik azonnali problémákban jelentkeztek, mint a munkanélküliség, kimerült fizikai környezet és társadalom, elvándorlás, rozsdáövezetek kialakulása, befektetők hiánya. A válság kezelésének az intézkedési már nem voltak ennyire hasonlóak. Volt ahol a szolgáltatói szektort és magát a város fejlesztését helyezték előtérbe, máshol a kultúrára és a turizmusra koncentráltak, megint máshol megtartották az ipari funkciókat, ám azokat modernizálva kezdték el újra használni (Takács, 2003).

Az ágazati válság az iparon belül, és a budapesti iparon belül is, elsősorban önmagán belül keresendő. A szocializmus éveiben, ugyanis a megszokott menete a dolgoknak nem volt más, minthogy a rosszabbul teljesítő vállalatok hiányát a jobban menőek nyereségéből kompenzálták. Ezzel azonban leginkább azt sikerült elérni, hogy évtizedeken keresztül a minőség, a hatékonyság, és a minimális munkamorál megkövetelése nélkül működtek ezek a vállalatok. A másik jelentős probléma pedig abból fakadt, hogy a túl-kereslet vagy inkább az alul-kínálat miatt, a vállalatok a minőségtől függetlenül szinte minden terméküket el tudták adni, így nem voltak rákényszerítve a fejlesztésekre, innovációra, ami a rendszerváltás környékén megnyílt piac idején, elég nagy csapás volt az ágazatra.

Az 1960-as évektől - ekkor 650 ezer ember dolgozott Budapesten az iparban - megkezdődött egy lassú csökkenés az ipari foglalkoztatottak létszámában, de a szocializmus akkor még erősnek bizonyult ahhoz, hogy kitartsa a világban végbemenő trenddel szemben. Ez különösen igaz volt Budapestre, amely a legjelentősebb ipari városa, és ily módon politikai mellett gazdasági jelképe is volt az országnak. Budapest azonban még ma is jelentős, sőt a legjelentősebb ipari városa az országnak, a maga 100 ezer ipari foglalkoztatottjával. 1994-től egy újabb növekedés tapasztalható a budapesti iparban, aminek a legjelentősebb részét a vegyipar, a gépipar és az élelmiszeripar teszi ki.

A politikai és gazdasági változások, ágazati problémák következményeképpen, az ipar vállalatainak is lépniük kellett. Többféle átalakulási módot is láthatunk. Vannak olyanok, akik egységüket megőrizve tovább folytatták tevékenységüket, mint például a GE-Tungstam, a Taurus, az ELMŰ, a Telefongyár és a gyógyszeripari cégek többsége. Mások, kisebb méretben, de szintén megmaradtak eredeti telephelyükön és tevékenységükben. A több cég összevonásából létrejött óriáscégek széthullottak, és külön működtek tovább. Akadnak olyanok, akik ugyan meg nem szűntek, de a városból kitelepülve folytatják tevékenységüket, és nagyszámban vannak olyanok is, amelyek teljesen felszámolódtak és eltűntek a gazdasági életből (Barta-Kukely, 2004). Ezekben, az átalakulási folyamatokban nem kis szerepet játszott a privatizációs stratégia. A vállalatok egy része felaprózódott és így próbált meg új tulajdonost szerezni hol sikeresen, hol kevésbé. A vállalatok egy részét tevékenységük és piaci szerepük miatt vásárolták meg befektetők, de akadtak bőven olyanok is, amiket eleve ingatlanfejlesztők privatizáltak befektetési és fejlesztési céllal.

A rozsdáövezetek megújulása szempontjából az egyik meghatározó jelenség, a régi, nagy cégek telephelyét hasznosító több száz kisebb cég, amelyek egy adott terület rehabilitációját tekintve, rengeteg tulajdonjogi és kiürítési problémát jelenthetnek, nem beszélve az esetleges szennyezettség kérdéséről, amit a cégek egy részének, mint jogutódok vállalniuk kellene, mint például az Óbudai Gázgyár esetében a Fővárosi Gázművek Zrt.-nek.

### **3. 3. Funkcióváltások, hasznosítási típusok, megújult és megújulásra váró rozsdaterületek Budapesten**

A rozsdáövezetek funkcióváltását több tényező is befolyásolja. Szennyezettségi, tulajdonjogi, gazdaságossági, területrendezési, műemlékvédelmi, infrastrukturális és olykor politikai tényezők vannak hatással egy rozsdaterület megújulására. Egy adott fejlesztéshez, a fent említett összetevők mindegyikének meg kell felelnie, sőt, még ezeken túl rengeteg más apró dolognak is. A rozsdáövezeteket elsősorban magánbefektetők rehabilitálják, Budapesten különös tekintettel, mivel ezek a magáncégek rendelkeznek megfelelő mértékű tőkével a beruházásokhoz, ellentétben az önkormányzatokkal vagy az állammal, akik jellemzően korlátozott pénzügyi és politikai

keretek között tudnak csak mozogni. Ezek a befektetők azonban nem arról ismertek, hogy jótékony beruházásokkal a kultúra, a sport és a szabadidő különböző formáinak teremtenek nagyobb teret, hanem jól felfogott üzleti érdeküknek megfelelően, a profitjukat maximalizálva, a befektetett tőkéjüket minél hamarabb viszontlátva szeretnék elvégezni a beruházásaikat. Akad persze, főleg az utóbbi időkben olyan példa is, amikor vegyes felhasználással, vagy PPP<sup>1</sup> konstrukcióban születnek meg az új projektek, de ezektől függetlenül még mindig a nyereség a cél.

Jellemző rehabilitációs típusok az irodaházak építése, lakóparkok, kiskereskedelmi fejlesztések (bevásárlóközpontok), kulturális típusú megújítások (színház, múzeum, hangversenyterem, kiállítási csarnok, alkotó központ), és parkok, zöld felületek, sport és szabadidős fejlesztések. Bár fejlesztésnek nem tekinthető, mégis érdemes megemlíteni az egykori gyárterületeken létrejött önszerveződő inkubátorházakat, amiket persze nem lehet összehasonlítani a valódi inkubátorházakkal, kizárólag a tekintetben, hogy itt is sok kis cégnek ad „menedéket” az egykori nagyvállalat telephelye.

Budapest rozsdáövezetei közül a leghamarabb azok újultak meg, amiknek a legjobb volt az elhelyezkedésük. Ezek természetesen a város belsejében található területek voltak, köztük a MOM Parkkal (egykori Optikai Művek), ami három különböző funkciót valósít meg, hiszen található itt bevásárlóközpont, irodaházak, és lakópark is. A Mammut bevásárló- és szórakoztatóközpont az egykori Ganz Művek területén jött létre, hasonlóképpen az egyik legnagyobb állami rozsdáövezeti beruházáshoz, a Millenáris Parkhoz, amely kiállítások, koncertek és egyéb rendezvények befogadása mellett, szabadidős funkcióval is rendelkezik. Folytatva a bevásárlóközpontok sorát, megtalálható még a WestEnd City Center, ami a Nyugati pályaudvar Váci úti oldalán épült a MÁV által már nem használt területen, és a kiskereskedelmi funkción túl szálloda és iroda funkcióval is rendelkezik<sup>2</sup>. A Pólus Center és a Duna Plaza hasonlóképpen az előbbiekhöz, valamilyen rozsdáövezeten jött létre, előző egy üres laktanya területén, utóbbi a Transelektro vállalat egykori iparterületén létesült. Budapest két legsikeresebb kiskereskedelmi központja a Mammut és a WestEnd City Center, ami a

---

<sup>1</sup> PPP = Public-Private Partnership. A PPP egy olyan finanszírozási forma, amikor egy hagyományosan állami-közintézményi vagy önkormányzati feladat magántőkéből (nagyértékben projekthitelből) valósul meg. Jellemzően, közúti-, vasúti-, sport és kormányzati infrastruktúra-fejlesztés; börtön, honvédelmi, egészségügyi, oktatási és kulturális beruházások.

<sup>2</sup> <http://www.selyeuni.sk/hun/kutatointezet/bevasarlokozpont.pdf> Sikos T. Tamás – Hoffmann Istvánné: Budapesti bevásárlóközpontok tipológiája 2006-09-14  
Sikos T. Tamás (2004). Siker vagy kudarc? A barnaövezet hatása a budapesti bevásárlóközpontok fejlődésére. In: Barta Györgyi (szerkesztő, 2004): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest

jó marketingen és a menedzsment rátermettségén túl, elsősorban a rozsdáövezeti területek által nyújtott kiváló elhelyezkedésnek köszönhető. Budapest legnépesebb, közel 140. 000 főt számláló, és jelenleg az egyik legdinamikusabban fejlődő kerületében, a XI. kerületben épült meg a kelenföldi Új Buda Center. A bevásárlóközpont, az egykori Kábelgyár rozsdáövezeti területén jött létre, és sok más társához hasonlóan a kiskereskedelmi funkciókon túl, iroda, kulturális, sport és szabadidős tevékenységekre is biztosít lehetőséget.<sup>3</sup> Ahogy az már közhely, de újra és újra előtérbe kerülő tény, hogy egy ingatlanfejlesztés egyik legmeghatározóbb eleme az elhelyezkedés, ami hosszútávon sikeressé vagy sikertelenné teheti a projektet.

Persze nemcsak bevásárlóközpontok létesülnek az egykori ipari övezetek, mára már rozsdáövezetekké vált területein. Nagyszámban épülnek az irodaházak, a lakóparkok, és más vegyes felhasználású, vagy egyéb fejlesztések is. A rozsdáövezeti irodafejlesztések leginkább a Váci útra és környékére koncentrálódnak, továbbá megindult a dél-pesti terület, Ferencváros ilyen jellegű fejlődése is. A következő nagy irodafejlesztések lehetnek, a kormányzati negyed fejlesztése, a Nyugati pályaudvar mögötti területen, amely 160-200 ezer négyzetméternyi irodaterületet adna, valamint a befektetők által nagyon várt magassági korlát eltörlése okán elinduló fejlesztések, mely utat adhat az első budapesti felhőkarcolók megépítésére. Nagy esély van rá, ahogy a kormányzati negyed is tanúsítja, hogy ezeket a grandiózus beruházásokat rozsdáövezeteken valósítanák meg, így csökkentve a rehabilitációra váró területek számát.

Egy átlagos város legjellemzőbb ingatlanhasznosítási funkciójaként a lakások is elkezdtek terjeszkedni a rozsdáövezetekben, szintén a magánbefektetői beruházások hatására. A város több pontján is láthatunk lakáscélú rozsdáövezeti ingatlanfejlesztéseket, köztük a már említett MOM Park vegyes felhasználású területével, az egykori Mechanikai Mérőműszer Gyár szintén vegyes felhasználású fejlesztésével a II. és a III. kerület határán. További lakáscélú rehabilitációkra kerül és került sor a Duna mindkét partján, mint például a Marina Part, a Prestige Towers, a Duna Bay, a Sun Palace, a Riverloft Ház, a Gizella Malom, a Milleneumi Városközpont és a Duna City. A legújabb trendek közé tartoznak a lakáspiacon a loft típusú lakások, melyek nagy belmagasságokkal és osztatlan terekkel hívják fel magukra a figyelmet. Az ilyen loft típusú lakásokat nyugaton elsősorban a művészek és a művész életformát

---

<sup>3</sup> [http://www.ujbudacenter.hu/\\_Uploads/1ujbudacenter.pdf](http://www.ujbudacenter.hu/_Uploads/1ujbudacenter.pdf) 2006-10-24, Szigeti Ildikó (2006-05-31), Bevásárlóközpont Kelenföldön, Újbuda (1.old.)



kedvelők létesítik előnyben, de sok cég is szeretné ilyen típusú épületbe költöztetni irodáját. Magyarországon a loftok divat jellege miatt, ezt egyelőre a tehetősebb rétegek engedhetik meg maguknak, mintsem a művészek.

Összességében kiskereskedelmi, iroda és lakástípusú rehabilitációkat láthatunk legnagyobb számban, ebben a banán alakú, külső és belső városrészt elválasztó fejlesztési környezetben<sup>4</sup>, ami nagymértékben köszönhető a budapesti rozsdáövezet jó megközelíthetőségének, és adottságainak. Találhatunk azonban példát más típusú rehabilitációra is, bár nem mindegyik külföldi példa jelenik meg nálunk. Ilyen alternatív hasznosítási típusok:

- kulturális típusú megújítások, erre több példa is van Budapesten
- sport és rekreációs fejlesztések, golfpályák, parkok, wellness központok
- logisztikai parkok, inkubátor házak, amelyek kis cégek indulását és fennmaradását segítik
- előfordul az útépitésbe bevont rozsdáövezeti terület is, ahogy azt az M6-os építésénél is láthatjuk (az egykori Metallochemia üzem, talajszennyezés szempontjából különösen problémás területe került az autópálya nyomvonalába, így számolták fel az egykori iparterületet)
- akadnak tervek a barnamezős területek közlekedési, azaz intermodális csomópontokká<sup>5</sup> való átalakítására is

A városrendezés feladata, hogy a hasznosítási lehetőségek közül a lehető leghatékonyabban jelölje a különböző akcióterületeket, ügyelve a mindenkori egyensúlyra a különböző hasznosítási típusok között. Mindegy ki melyik irányt preferálja a lehetőségek közül, egy olyan regionális központnak, mint amilyen Budapest kíván lenni a jövőben, fontos, hogy mindenféle típusú fejlesztés megvalósuljon.

---

<sup>4</sup> Kovács Ágnes Lilla (2005-11-3), Felfénylő rozsdá foltok, Figyelő (46-50 old.)

<sup>5</sup> A közúti-vasúti, helyközi-helyi és közforgalmú-egyéni közlekedési átszálló kapcsolat csomóponti kiépítése, a hozzá kapcsolódó kereskedelmi és vendéglátási fejlesztésekkel együtt.

## 4. Rozsdaövezetek kulturális jellegű megújulása

Néhány külföldi és hazai példán keresztül mutatom be az eddig megvalósult kulturális típusú rozsdaövezeti rehabilitációkat, melyek példaként állhatnak a leendő fejlesztések előtt. Továbbá megvizsgálom, az egykori ipari területek jövőbeli fejlődését nagymértékben elősegítő és társadalmi elfogadásukat ösztönző, előhasznosítási folyamatokat jelentőségét.

### 4. 1. Nemzetközi kitekintés

A nemzetközi tapasztalat elsősorban észak-amerikai és nyugat-európai tapasztalatokat jelent, mivel az itteni országokban található nagyobb számban rozsdaövezeti és azon belül is kulturális jellegű megújulásokat. Az egykori ipari területek rehabilitálásának pénzügyi támogatása, kidolgozott programok és koncepció nélkül, nem feltétlenül jelent garanciát a sikeres átalakulásra. Ahhoz, hogy országos és nemzetközi szinten is követendő példa lehessen egy rozsdaövezet rehabilitációjából, biztos pénzügyi háttér, jól felépített partneri és kommunikációs rendszer is szükséges. Apróbb internetes újságcikket leszámítva, nehezen hozzáférhető a külföldi rozsdaövezetek kulturális fejlesztéseinek finanszírozási struktúrája (ezért ezt, a dolgozat részleteiben nem is tárgyalja), így elsősorban a funkcionális átalakulásukkal foglalkozom. Annyi azonban megállapítható, hogy a nagyberuházásokat jellemzően PPP konstrukcióban finanszírozzák, míg a kisebb fejlesztéseket elsősorban a magán és a helyi civil és közszféra támogatja. Néhány jellegzetes, nemzetközileg elismert példán, mint a bécsi vagy az amszterdami gázgyár, a londoni Tate Modern, a berlini UFA Fabrik, vagy a párizsi La Vilette, mutatom be a nyugati rozsdaövezetek fejlesztési irányát és eredményeit.

A bécsi gázgyárat, a *Vienna Gasometer*<sup>6</sup>, a budapestihez képest 15 évvel hamarabb adták át 1899-ben. A hasonló szolgáltatásra kialakított épületegyüttes legfontosabb építészeti különbsége az óbudaiéval szemben, hogy a gáz tárolására emelt épületek stabil falakkal rendelkeztek, míg az óbudai gyár gáztárolói mobil falakkal. Ez annyit jelent, hogy a bécsi gáztárolók állandó úrtartalmú fix téglapépületek voltak, ellentétben

---

<sup>6</sup> Barta Györgyi (témavezető, 2003): *Rehabilitációs megoldások az európai nagyvárosok rozsdaövezetébe*, MTA RKK Budapesti Osztály  
<http://www.gasometer.hu/hu/>

az óbudaival, ahol a már elbontott gáztárolók, a bennük lévő gáz mennyiségétől függően változtatták magasságukat és így a palástjuk felszínét. Ebből kifolyólag volt



4. ábra Gasometer lakásai

lehetőség a bécsi gázgyár jelenlegi rehabilitációjára, ami egy igazán vegyes felhasználású fejlesztésre sikerült. A négy épületben, megtartva a műemléki építményeket, lakásokat, irodákat, bevásárló és szórakoztató központot és kulturális tereket hoztak létre. A befektetés egyik legfontosabb eleme a bécsi 3-as metró Gasometer állomásának megnyitása volt, ami

elengedhetetlen feltételnek bizonyult a sikeres fejlesztéshez.

A *Tate Modern*, egy egykori erőmű épületnek felújított változatában jött létre London szívében. Az épület ma Nagy-Britannia elsőszámú nemzetközi kortárs művészeti központjának ad helyet, nem kis népszerűséggel. 2000-es megnyitása óta folyamatosan rendezik a legkülönbözőbb kiállításokat. Nagy szerencséje az épületnek a központi elhelyezkedése, hiszen a Temze partján, a bank negyeddel szemközti parton található, így kedvelt célpont mind a turisták, mind a helyiek körében.<sup>7</sup>



5. ábra Tate Modern

#### További jellegzetes fejlesztések

A kisebb, alulról jövő, civil- önkormányzati típusú kezdeményezések közül a Trafóhoz hasonló jelleggel létrejött berlini UFA Fabrikot és az amszterdami Melkweget érdemes kiemelni.<sup>8</sup> A *Melkweg* és az *UFA Fabrik*<sup>9</sup> is a multi-funkciós kulturális típusú rozsdáövezeti rehabilitációkhoz tartozik, hiszen a területükön színház, mozi, kiállító terem és rendezvények lebonyolítására alkalmas terület egyaránt megtalálható, kiegészülve a már jól ismert szolgáltató funkciókkal, mint az étterem és a kávézó. Az óbudai és a bécsi gázgyárhoz hasonlóan Amszterdamban fontos szemponttá vált az elavult ipari terület és a környezet rehabilitálása, így megtervezték és megalkották a *Culture Park Westergasfabriek* névre hallgató projektet, melyben a már helyet kapott bár, mozi, galéria és szabadidős funkciók mellett az elkövetkező években tovább bővül

<sup>7</sup> [http://en.wikipedia.org/wiki/Tate\\_Modern](http://en.wikipedia.org/wiki/Tate_Modern), 2006-12-07

<sup>8</sup> Keresztély Krisztina (2004). Ipari épületek kulturális célú hasznosítása Budapesten.

<sup>9</sup> <http://www.ufafabrik.de/en/nav.php?pid=44>, 2006-12-01

a kulturális kínálat. A jövőben kiegészül a terület művész házzal, teázóval, 3D-s mozival, gyerek szobával, irodákkal és divatüzlettel is.<sup>10</sup> Hasznos tapasztalatokat gyűjthetünk a jövőben az amszterdami gázgyár esetéből a saját projektjeink részére a több ütemes rehabilitálásból. A következő érdekes és az egyik legátfogóbb projekt az Antwerpenben megvalósuló *Het Eilandje*<sup>11</sup> elnevezésű fejlesztés, amely a város legrégebbi kikötőjének újjáélesztését tűzte ki célul. Ezen a hatalmas területen az ingatlanfejlesztés minden ága képviselteti magát. Található a területen szálloda, iroda, lakás, étterem, kávézó, sportközpont és nem utolsósorban kulturális fejlesztés is. A kulturális részen működnek a belga filharmonikusok, valamint egy galéria.<sup>12</sup> A párizsi *La Vilette*-et a francia főváros egyik jellegzetes rozsdáövezeti fejlesztése, amely a város északi részén található, és az egykori vágóhidak helyén jött létre. A Millenáris Park funkcióihoz nagyon hasonlító tematikus park számos kulturális funkció mellett, helyet ad egy technikai múzeumnak is.<sup>13</sup>

Az Egyesült Államokban Seattle-től New York-ig, az ország egész területén találhatunk példákat a legkülönbözőbb rozsdáövezeti beruházásokra. Valahol egyelőre csak kármentesítés zajlik, de van olyan terület is, ahol már az egykori iparterületen csúcstechnológiájú kutató központ működik. A finanszírozás itt is vegyes, jellemzően jó adottságokkal rendelkező területekhez nem szükséges kormányzati beavatkozás, itt a magántőke önerőből oldja meg a helyzetet, míg a rosszabb helyzetben lévő területek esetében, állami pénzen, pályázatok segítségével próbálják ösztönözni a megújulásokat.<sup>14</sup>

## 4. 2. Hazai projektek, kezdeményezések

A kulturális és kikapcsolódási funkciójú rozsdáövezeti megújulások érintik a legnagyobb tömegeket, ezért is az egyik legközkedveltebb fejlesztési forma a lakosság körében. Egy ilyen típusú megújulás, jóval többet képes adni az emberek és a közösségek mindennapjaihoz, egész életminőségükhöz, mint egy iroda-, vagy

---

<sup>10</sup> [http://www.westergasfabriek.com/engels\\_welcome.php](http://www.westergasfabriek.com/engels_welcome.php), 2006-12-07

<sup>11</sup> Barta Györgyi (témavezető, 2003): *Rehabilitációs megoldások az európai nagyvárosok rozsdáövezetébe*, MTA RKK Budapesti Osztály

<sup>12</sup> <http://www.eilandje.be/wat/index.htm>, 2006-12-07

<sup>13</sup> <http://www.villette.com/us/mainprog.htm>, 2006-12-07

<sup>14</sup> <http://www.djc.com/search/news.html?formact=search&date=&quick=true&searchlevel=basic&query=brownfield>, 2006-12-07

<http://www.hud.gov/content/releases/bedi.cfm> 2006-12-07

[http://www.historicboston.org/99cb/public\\_and\\_private\\_preservation\\_.htm#Gasometer](http://www.historicboston.org/99cb/public_and_private_preservation_.htm#Gasometer), 2006-12-11

lakásfejlesztés, a maga ingatlanfejlesztői, befektetői, és leendő tulajdonosi haszonélvező körével szemben. Az ilyen fejlesztések, jellemzően a lassú megtérülésük miatt, elsősorban állami és önkormányzati forrásokra számíthatnak. Profitorientált fejlesztési funkciók csatolásával, mint kávézó, kocsmá vagy belépő díjas rendezvény, van lehetőség a magántőke részleges bevonására. Egy megfelelően egyeztetett és körüljárt együttműködés elengedhetetlen alapját képezi egy gördülékeny fejlesztésnek. Anyagi támogatást, az állam és az önkormányzatok mellett, a már működő kulturális centrumoknak a legkülönbözőbb alapítványok, pályázatok, szponzori-rendszerek és a mecénás hálózat nyújthat.

Túlnyomó részben kulturális célú rehabilitáció tehát kevés van, mivel a legkevésbé sem mondhatóak profit orientált vállalkozásnak. Ebből kifolyólag, nagy valószínűséggel csak a közsféra fog teljes egészében, vagy nagy részben ilyen típusú megújulásba beruházni. Arra azonban nagyobb számban akad példa, hogy egyéb fejlesztésekkel együtt, úgynevezett vegyes felhasználású területen, helyet kapjon kulturális típusú fejlesztés is. Ilyenek a bevásárlóközpontokban helyet kapó időszakos kiállítások és rendezvények, vagy az egyik legjövedelmezőbb kulturális tevékenységet folytató létesítmények a mozik, melyek a város és az ország, szinte minden nagyobb bevásárlóközpontjában, és azon kívül is, megtalálhatóak. Jellemző, hogy a fejlesztők igyekeznek valamilyen kisebb vagy nagyobb kulturális típusú funkciót is létrehozni a leendő fogyasztók becsábítása érdekében a közösségi terekkel rendelkező fejlesztéseknél. Nem csoda tehát, hogy a kulturális típusú kapcsolt beruházások, jellemzően a kiskereskedelemmel és a szabadidővel összekapcsolva jelentkeznek, és nem a lakás- vagy irodafejlesztéseknél.

### **Néhány hazai példa**

#### Millenáris Park (Jövő Háza Központ)<sup>15</sup>

A Millenáris Park néven létesült egykori Ganz gyár, mai nevén Jövő Háza Központ, Budapest egyik legismertebb és legkedveltebb rozsdáövezeti kulturális rehabilitációja, amit az akkori Kormány közvetlenül finanszírozott. A budai oldal szívének számító Moszkva tér közvetlen közelében megépült Park kiváló példája a multifunkcionális ingatlanfejlesztésnek. A Központ négy nagyobb, különálló egységből épül fel. A

---

<sup>15</sup> <http://park.jovohaza.hu/Engine.aspx> 2006-11-29

legnagyobb területet maga a park foglalja el, mely kiváló helyszín szabadtéri rendezvények megtartására, mint szabadtéri előadások, tömegrendezvények, valamint szabadidős programok. A területen megtalálható legnagyobb épület együttes a Nagycsarnokot, a Kiscsarnokot, és a Pixel Galériát magában foglaló múzeumi komplexum. Ez a három épület ad közösen teret állandó kiállításoknak, tanfolyamoknak és workshopoknak, valamint magában foglal számos kiegészítő szolgáltató funkciót. A Teátrum elnevezésű épület egy, a legmodernebb eszközökkel felszerelt stúdióvá lett átalakítva a régi szerelőcsarnokból, továbbá ehhez az épülethez tartozik szerkezetileg a szabadtéri színpad, valamint egy rendezvényterem. Az utolsó egység a Fogadó épülete, mely a '30-as években épült, és ma kávézónak, koncertteremnek, és előadóteremnek ad otthont, mindemellett egy híd segítségével kapcsolatban van a területen található egyik legérdekesebb formájú építménnyel, a Csiga Galériával, mely kortárs kiállításokra és kisebb állófogadásokra lett megalkotva.



**6. ábra Millenáris Park (Jövő Háza Központ) látkép**

A Millenárison a rendezvények legszélesebb körét találhatjuk meg, úgymint: koncertek a fedett és a szabadtéri színpadon, állandó és időszakos kiállítások, gyermekprogramok, majálisok, tudományos előadások, filmszemle, díjátadók, nemzeti ünnepek, tömeg rendezvények (óriás kivetítős focimeccs nézés, vagy újévköszöntő), tánc fesztiválok, oktatási események, street art akciók, és számtalan egyéb kulturális és szabadidős program.

### Nemzeti Színház<sup>16</sup> és Művészetek Palotája<sup>17</sup>

Az egykori vasúti területen létrejött óriás beruházás tekinthető a Kormány másik nagy kulturális típusú rozsdaovezeti fejlesztésének, bár kétségtelen, hogy ezen a területen az épített vasúti környezet jellegénél fogva nem volt lehetőség egyetlen épület rehabilitálására sem. Ennek ellenére rozsdaovezeti fejlesztésnek tekintjük őket, hiszen egykori vasúti területen jöttek létre, a ma méltán népszerű és díjnyertes épületek, melyek közül a Nemzeti Színház elsősorban színházi előadásokkal, míg a Művészetek Palotája valamivel komplexebb repertoárral, hangversenyekkel, kiállításokkal, valamint színházi előadásokkal csábítja a közönséget. A két egymással szomszédos épület a

<sup>16</sup> <http://www.nemzetiszinhas.hu/szinhas.php>, 2006-11-30

<sup>17</sup> <http://www.muveszetekpalotaja.hu/>, 2006-11-30



Milleniumi Városcsopontban, a pesti oldal Petőfi híd és Lágymányosi híd közötti részén található, és szomszédságában erősen növekedő lakó és irodai környezet van folyamatos fejlődésben.

Művészetek Palotájához fogható kulturális beruházásra 150 éve nem volt példa hazánkban. A projekt teljes költségvetése nettó 31,298 milliárd forint, pénzügyi konstrukciója az Európai Unióban gyakran alkalmazott PPP (Public Private Partnership) struktúrához hasonlít. A magán- és a közszféra hatékony együttműködése révén megszületett új kulturális létesítmény ahhoz is hozzá kíván járulni, hogy Magyarország Közép-Európa regionális kulturális és turisztikai központjává váljon.



7. ábra Nemzeti színház



8. ábra Művészetek Palotája esti fényénél

### Közraktárak<sup>18</sup>

Az Közraktárak kulturális típusú megújulása ugyan még csak terv a Fővárosi Önkormányzat asztalain, de remélhetőleg rövid időn belül futó projekteként találkozhatunk vele.

A Közraktárak esetében egy alapterületében kicsi, szennyezettségi és infrastrukturális problémákkal kevésbé küszködő, jó megközelítéssel bíró területről beszélhetünk. Itt az előzetes elképzelések szerint 2008-ra kiállító termek, kisebb rendezvények és koncertek lebonyolítására alkalmas helyszínek, kávézók és



9. ábra Közraktárak

kocsmák kialakítására kerülhet sor. A terület kapcsán fontos megemlíteni az egyik épületben, és nyáron a dunaparti részen folyó előhasznosítást (itt működik az Inside nevű szórakozóhely több egységgel is, valamint nyáron a beach rész, amely egy nyitott szórakozóhelyet jelent tavasz végétől ősz elejéig) amely igen komoly marketing értéket képvisel a terület megítélése kapcsán. A Főváros másik jelentős rozsdadövezeti

<sup>18</sup> <http://www.kozraktar.hu/indexhu/indexhu.htm> 2006-11-30

fejlesztési területe, amit a tervek szerint szintén elsősorban kulturális jelleggel kívánnak megújítani az Óbudai Gázgyár, melyet a 6. fejezetben részleteiben is megvizsgálók.

### Petőfi Csarnok, Trafó, Fonó, MEO, A.P.A.!<sup>19</sup>

Budapesten a Petőfi Csarnok, közkezdveltebb nevén a PeCsa, volt az első, amely egykori ipari épületből kulturális hasznosítású ingatlanná alakult át 1985-ben. Az eredeti épületet 100 évvel korábban, 1885-ben kezdték el építeni a mai Városliget



10. ábra Petőfi Csarnok

területén, és az 1896-os ezredéves kiállítás egyik központjává szolgált az Iparcsarnok.<sup>20</sup> A II. világháborúban az épület kiégett, de a Budapesti Nemzetközi Vásár alkalmával újjáépítették. Ezt követően számtalan kiállítást és rendezvényt szerveztek az épületbe, ami mai napig az egyik legkedveltebb és legismertebb országos szintű rendezvény központ hírében áll. Az egykori kiállítási épület 1985-től az egyetlen városi szintű ifjúsági-kulturális intézmény volt, így nem csoda, hogy széles körben tett ismertségre szert.

Civil-önkormányzati kezdeményezések közül a Fonó Budai Zeneház<sup>21</sup> és a Trafó Kortárs Művészetek Háza<sup>22</sup> emelendő ki. A Fonó volt az első igazi intézményesített keretek között létrejött kulturális központ. A XI. kerületi Sztregova utcában lévő egykori állami vállalat garázs és autószerelő műhely jellegű épületrészét az alapító, jelenlegi tulajdonos, a vállalat felszámolásakor vette át végkielégítésként, majd kisebb felújítások után, útjára indította a mára már határokon átívelő kulturális vállalkozását. A non-profit alapon szerveződő és működő központ mára nép- és világzenei stílust kedvelők körében az egyik elsőszámú célponttá vált. A kulturális és hagyományőrző rendezvények mellett a Fonó Records lemezkiadó keretein belül igényes értékmegőrzés is folyik.



A Fonónál valamivel tudatosabb kulturális típusú megújulás volt, a mára az egyik legismertebb kortárs művészeti központként nyilvántartott Trafó. A Trafó művészeti központ, a IX. kerület egyik, az előző évszázad elején épült és az ötvenes évekre már

<sup>19</sup> Keresztély Krisztina (2004). Ipari épületek kulturális célú hasznosítása Budapesten.

<sup>20</sup> <http://www.pecsa.hu/magunkrol.htm> 2006-11-30

<sup>21</sup> <http://www.fono.hu/> 2006-11-30

<sup>22</sup> <http://www.trafo.hu/> 2006-11-30



bezárt transzformátorházában lett kialakítva a '90-es évek végén. A terület, egy a Főváros számára értékes Andrassy úti ingatlanból való kiköltöztetés után került a figyelem középpontjába, miután francia művészek egy egész nyáron át rendeztek különböző programokat az elhagyatott épületben. A Fonótól eltérően a Trafó épületének



a megvásárlását és felújítását a Fővárosi Önkormányzat közvetlenül támogatta, miután a világkiállításról megmaradt forrásból megvásárolta az épületet a IX. kerületi önkormányzattól, majd 220 millió forintból felújította, és elindította az intézményt. A kezdetektől fogva önkormányzati támogatásokkal segített kezdeményezés, 2003-tól állami normatív színházi támogatást kap, ami nyilvánvalóan stabil finanszírozást biztosít. A Trafó az intézmény vezetői szerint nem más, mint „egy intézmény, egy épület, egy tér, egy közeg, vibrálás, intellektuális kaland, kockázat, lehetőség. Egy ház, ami a kortárs művészeteké. Egy hely, ahol a táncról, színházról, képzőművészetről, irodalomról, zenéről szól az élet”.<sup>23</sup> Valamint kiváló hely koncertek és bulik megtartására.

A magánszféra néhány vállalkozója is lát azért fantáziát a kulturális megújulásokban. Nekik köszönhető többek közt a MEO<sup>24</sup>, a kortárs művészetek



11. ábra MEO

Kiegészítő szolgáltatásként pedig könyvesbolt és kávézó működik a jellemzően kortárs magyar művészek alkotásait bemutató épületben. A felújítási munkák finanszírozását tekintve érdekesség, hogy a teljesen magánpénzből rehabilitált épületet a fejlesztő cég egy Kht.-nak adja bérbe, amely a IV. kerületi önkormányzat áll szerződésben.

Az A.P.A.<sup>25</sup> (Ateliers pro Arts) névre hallgató műhely-galéria, szintén magánerebből valósult meg. Célja, hogy nemcsak a végterméket bemutató kiállításoknak kíván terepet

<sup>23</sup> <http://www.trafo.hu/art.php?a=miatrafo>, 2006-12-07

<sup>24</sup> <http://www.meo.org.hu/info/ameorol/> 2006-11-30

biztosítani, hanem, magának a munkafolyamatnak a támogatását is fontosnak tartja. A fiatal művészeknek 6 darab műterem áll rendelkezésre az alkotáshoz, melyeknek egy éves használatát pályázat útján nyerhetik el. A kizárólag magántőkéből létrehozott non-profit intézmény, a piacon jól ismert kiegészítő tevékenységek bevételeiből tartja el magát, mint az étterem-kávézó, és az egyéb rendezvények, tánc, színház, koncertek bevételei. Továbbá fontos szerepet játszhat az intézmény a még csak most alakuló józsefvárosi kulturális jellegű fejlődésében.

### Loftok

A lakáspiaci, irodapiaci és kulturális típusú megvalósítás határán mozgó loft típusú fejlesztés az egyik legújabb trend nyugaton, ami lassan egy-egy áll loftlakás fejlesztésben hazánkban is kezd megjelenni. Adott esetben ez a fajta rehabilitáció számíthat kulturális típusú megújulásnak, annak ellenére, hogy jellemzően lakó és iroda funkciókkal szokták azonosítani, hiszen ezeket a tereket jellemzően egykori gyárépületek rehabilitációjából alakítják ki. Sok esetben még műemlékvédelem alatt is áll a kiszemelt épület, így korántsem elhamarkodott a loft típusú terek kulturális jellegű fejlesztéséről beszélni. Nyugati példákból kiindulva jól látszik, hogy ez a komplex funkcióval bíró tér egyszerre jelenti a benne élő művész lakóterét, „irodáját”, és alkotó műhelyét.<sup>26</sup>

### Ipari műemlékek

Szintén egy érdekes területe a kulturális típusú rehabilitálásnak az ipari műemlékek kialakulása. Az ilyen típusú átalakítások technológiailag elavult ipari eszközök megmentésére irányulnak. Attól függően, hogy maga az épület, vagy a különböző termelés során használt eszközök számítanak műemléknek, alakítanak ki műemléki ingatlanokat (pl. malom), és rendeznek be bennük múzeumot, vagy gyűjtik össze a különböző eszközöket egy úgynevezett műemlék parkba. Ilyen műemlékpark létrehozására tettek javaslatot legutóbb Miskolcon, ahol a HVG egyik publicistája szerint, „az LKM és a Digép területén Nemzeti Technikatörténeti Emlékparkot kellene létesíteni”<sup>27</sup>.

---

<sup>25</sup> <http://www.ateliers.hu/ateliers/>, 2006-11-30

<sup>26</sup> Sütő András – Soóki-Tóth Gábor – Valkó Dávid (2004). „Loftprogram” – a budapesti barnazóna reurbanizálásának esélyei. In: Barta Györgyi (szerkesztő, 2004): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest

<sup>27</sup> Pusztai László: Nagyvárosi álmodozók, HVG (2005-12-24, 136-138 old.)

Fontos megállapítani az ilyen óriás beruházások kapcsán, hogy komoly tervezési és előkészítő munkát igényelnek, hiszen a hibásan megtervezett konstrukciók, az összhangban nem lévő funkciók egymás mellé helyezése akár kudarcot is eredményezhet. Belátható tehát, hogy a rehabilitálandó terület lokációja az egyik legfontosabb elem egy fejlesztés során, hiszen ez az egyetlen, ami megváltoztathatatlan. A fejlesztőknek tehát ezt a szempontot kell legelőször és legkörültekintőbben körbe járniuk a sikeresség érdekében. A lokáció mellett további fontos szempontok a finanszírozás kérdése, a partnerség, a koncepció, az értékteremtés, az infrastruktúra fejleszthetősége, a párbeszéd, és az ezekhez kapcsolódó egyéb elemek.

#### **4. 3. Elő- és átmeneti kulturális hasznosítás, és ennek jelentősége**

Az elő- és átmeneti kulturális típusú hasznosítás az egykori ipari épületekben az egyik legnépszerűbb végleges fejlesztés előtti felhasználási forma. Ennek több oka is van, egyfelől a kultúra némely ágaihoz minimális beruházásra van szükség egy egykori, például gyárépület kihasználására, hiszen egy alkalmi kiállítás, egy performance, egy buli megrendezéséhez jóval kevesebb állandó infrastruktúrára van szükség, mint bármely más felhasználási formához. Kivételt csak a szintén alkalmazott raktározási funkció jelent, ám ennek minimális emberigénye, és csekély hozzáadott értéke van.

A kulturális előhasznosítás egy kifejezetten pozitív felhasználási forma mind a terület tulajdonosának, mind az ott tevékenykedő szervezeteknek, cégeknek. Két fontos haszna van a tulajdonos és egy a terület használók szemszögéből, így nem csoda, ha az anyagi gondokkal küszködő rozsdáövezeti területek szeretnék megnyerni néhány előhasznosítót a kihasználatlan területeikre. Egyfelől a bérleti díjából folyamatos bevétel származik a tulajdonosnak, amit különböző fejlesztésekre vissza lehet fordítani, így téve egyre értékesebbé, használhatóbbá és vonzóbbá a területet. A másik nagy előny, hogy a terület ismertségét és presztízsét növeli, így egy pozitív kép alakul ki az emberekben. Ezeken felül, pedig a működő funkció alakítja és gondozza a környezetét, így a terület környezete és az épületek bizonyos szinten folyamatosan karban vannak tartva. A későbbi értékesítés szempontjából kifejezetten előnyös lehet gazdaságilag is az előhasznosítás engedélyezése és támogatása. A területet hasznosítók szempontjából pedig egy költséghatékony lehetőség arra, hogy saját területet szerezzenek maguknak, ahol

az elképzeléseiknek megfelelő programokat, rendezvényeket szervezhessenek és alkotó tereket, műhelyeket, klubokat alakíthassanak ki.

### Kulturális típusú előhasznosítások Budapesten

Az egyik legnagyobb területet elfoglaló előhasznosítás az Óbudai Hajógyári-sziget területén folyik több helyszínen is. A sziget északi, jellemzően zöld felében, elsősorban szabadtéri programokat rendeznek. Van itt tavasztól ősziig üzemelő nyitott szórakozóhely (Mokkacuka), és állandó hétfégi családi és gyermekprogramok, továbbá ezen a területen kerül megrendezésre Közép-Európa legnagyobb kulturális és zenei fesztiválja a Sziget. A sziget déli felében, az egykori hajógyár épületeiben, ma irodák és raktárak üzemelnek, valamint, a szintén kulturális körbe tartozó elektronikus tánczenét kedvelők legnépszerűbb nyitott és fedett mulatói, a Dokk, a Bed és a Studio elnevezésű szórakozóhelyek. A Hajógyári sziget szórakoztató létesítményeihez hasonló felhasználás előzte meg a mai Dorottya Ház irodaépületet is. Az egykori Caola üzem rehabilitációja előtt, állandó jelleggel rendeztek itt hétfégi rave partikat.<sup>28</sup> A közeljövőben pedig az egykori Csepel Művek egyik hangára fog helyet adni a Technofestival nevű rendezvénynek.

A Főváros tulajdonában lévő Közraktárak egyik épülete, valamint a hozzá tartozó dunai partszakasz is az előzőekhez hasonló előhasznosítási funkciókat tölt be. A három épületből álló egykori raktárhelyiség egyik épületében kialakított kétszintes szórakozóhely, az Inside, véleményem szerint, a maradék két épület önkormányzati rehabilitációja után is fennmaradhat, így esetleg véglegesedne a területen.

A fentiekől eltérő funkciókkal jött létre a Tűzraktár<sup>29</sup>, amely azontúl hogy koncerteknek és buliknak is ad helyet, kiállításokkal és egyéb kulturális programokkal próbálja vonzani a közönséget. A Tűzraktár projekt tekinthető az egyik klasszikus értelemben vett kulturális előhasznosításnak, hiszen nem próbálták meg a teret a maguk képére formálni, hanem inkább megpróbálták beilleszkedni.

---

<sup>28</sup> Keresztély Krisztina (2004). Ipari épületek kulturális célú hasznosítása Budapesten.

<sup>29</sup> <http://tuzrakter.hu/projekt.html>, 2006-11-30

## **5. A rozsdaovezetek sikeres funkcióváltása – az átalakítás legfontosabb tényezőinek elemzése**

Ahhoz, hogy egy egykori ipari, jelenleg rozsdá terület megújulhasson és újra a városi szerkezet aktív része lehessen, jellemzően elég sok feltételnek kell megfelelnie. Ezek a feltételek vagy adottak, és akkor a terület számíthat a fejlesztők figyelmére, vagy csak részben adottak, ilyenkor a terület tulajdonosa hosszú munkával megpróbálja megteremteni a hiányzó feltételeket, és bízik abban, hogy minél hamarabb eljut arra a szintre, hogy felkeltse egy fejlesztő érdeklődését. Ilyen feltételek lehetnek a környezeti tényezők, az infrastruktúra, a közlekedés, melyeken leginkább pénzzel és jó lobbitevékenységgel lehet változtatni. Az ilyen lobbitevékenységek elsősorban a városfejlesztési tervek programjaira, pénzügyi eszközeire, a szabályozási tervek különböző módon való elfogadására, módosítására terjednek ki. Akadnak azonban más, kizárólag a rehabilitálandó területtel kapcsolatos problémás feltételek, mint a szennyezettség, a műemlékvédelem, az épületek fizikai állapota, vagy a tulajdonosi helyzet. Ezek elrendezése és megoldása elkerülhetetlen egy fejlesztés megindításához, ráadásul a gazdasági szuburbanizáció is kedvezőtlen hatással van a barnaövezetek megújulására, és jelentősen lassítja a folyamatot.<sup>30</sup>

### **5. 1. Városszerkezeti elhelyezkedés, fizikai jellemzők**

A közlekedésnek és magának a megközelíthetőségnek a fejlesztése, elsősorban a külső rozsdaovezeti területeknél, sok más mellett az egyik legfontosabb tényező. „A jó helyen fekvő, jól elérhető, jó minőségű és biztonságos környezet a globális körforgásból magához vonzza azokat a gazdasági, pénzügyi, kereskedelmi funkciókat, amelyeknél fontos a személyes jelenlét. Ahol nagy a személyes jelenlét igénye, ahol a kapcsolatok, együttműködések sűrűsödnek, ott kedvező a táptalaja a kultúrának, a tudománynak, a zenének, a művészeteknek és a humánszféra egyéb eseményeinek.” – fogalmaz Molnár László (Dr. Barta, 2004. 301. old.). A város növekedésével, az egyéni mobilizáció elterjedésével, a különböző funkciók térbeli szétterülésével, mint a lakás, az iroda, a szórakozás, rendkívüli módon felértékelődött a közlekedés szerepe. Ezen elméleti feltevés mentén kell hát a különböző tervezési és rendezési koncepciókat,

---

<sup>30</sup> A Magyar Köztársaság Kormánya (2006): Közép-magyarországi operatív program 2007 – 2013, Egyeztetési változat

városfejlesztési elképzeléseket kidolgozni, és a megfelelő és gyors források hozzárendelése után megvalósítani.

Egyelőre kevés teljes megújulást hozó projekt készült el Budapesten, mivel eddig jellemzően a mozaikos fejlesztés volt előtérben a rozsdáövezeti rehabilitálásokkor. Ennek elsősorban gazdasági okai voltak és vannak. Egyelőre az sem tendencia, hogy teljes megújulás lenne egy ilyen fejlesztés helyén, inkább csak a mikro-környezet az, ami jelentősen megújul. Jó ellenpélda a Váci út és környéke, ahol szintén csak mikrokörnyezeti megújulásokról beszélhetünk ugyan az adott projektek esetében, mégis az egymást érő beruházások kezdenek egységesen megújuló képet adni a teljes területnek. A Váci út és vonzaskörzete ma az elsőszámú újiroda központ Budapesten, amit nem kis mértékben köszönhet az alatta közlekedő 3-as számú metrónak, ami könnyen elérhetővé teszi a környéket a város szinte minden pontjáról. Az infrastruktúra, a közlekedés és a teljes környezet lényeges fejlődésére a közeljövő nagy projektjei kapcsán lehet számítani, mivel eddig jellemzően azokat a helyeket találta meg a rehabilitáció, amelyek eleve jó infrastruktúrával, közlekedéssel és elhelyezkedéssel rendelkeztek valahol a belső városrészben.

A rehabilitált területek kisebb vagy nagyobb mértékben, de pozitív hatással vannak környezetükre. Az ingatlan árakat tekintve jellemzően pozitív ez a hatás, de más esetekben, például közúti forgalomnövekedés és/vagy kiskereskedőknek konkurencia megjelenése negatívak is lehetnek egy irodaház vagy egy bevásárlóközpont környékbeli fejlesztésénél. Továbbá előfordulhat semleges kihatás is, mint a kőbányai Gergely utcai lakópark esetében, amely egyelőre semmilyen következménnyel nincs a környezetére, ám az elképzelések szerint egy hosszú fejlesztési folyamat első lépésének szánták. A nagyméretű lakóparkok és irodaházak főként forgalomnövekedést okoznak, ami a helyi kiskereskedőknek egyértelműen előny, de a korábbi lakóknak adott esetben hátrány is lehet egy-egy új beruházás.

## **5. 2. Környezeti és műemlékvédelmi szempontok**

Az egykori ipari övezetek nagy részén találhatóak, kisebb vagy jelentősebb környezeti problémákkal sújtott területek, valamint műemlékvédelem alatt álló, egykori ipari épületek, csarnokok. A környezeti problémák közé tartoznak a zajterhelés, a légszennyezettség, a vizuális szennyezettség, a talaj és a talajvíz szennyezettsége, valamint a hátra maradt veszélyes hulladékok megléte. Az ismert szennyezett területek

mellett, mint a MÁV egyes területei, a Metallochemia egykori gyára, vagy az Óbudai Gázgyár, megfogalmazhatunk potenciálisan elszennyezett területeket is. Tehát, „az ismert területek mellett potenciálisan elszennyezettnek számítanak, - a felhagyott, rekultiválatlan kommunálishulladék- és törmeléklerakók, - a vasúti, vasútüzemi területek, - laktanyák, lőterek, gyakorlóterek, - a nagy volumenű veszélyes hulladékot termelő volt üzemi telephelyek, - a központi buszgarázsok és nehézgéptároló telephelyek, - a kiterjedt, illegális hulladékkal fedett területek, - valamint mindezek közvetlen környezete”<sup>31</sup>.

Budapest térségében a levegőt, a talajt, a vizeket és a lakókörnyezetet legnagyobb mértékben a vegyipari üzemek, vegyipari technológiákat is alkalmazó egyéb üzemek, az építőipar, majd a nagy elemeket és szerkezeteket megmunkáló ipari létesítmények, továbbá a nagymennyiségű áruszállítást igénylő üzemek károsítják. Ezen gyárak tevékenységének szabályozásával, a tevékenységük felhagyásával és az okozott kár felszámolásával lehet biztos alapot teremteni a későbbi fejlesztéseknek.

Míg a talajszennyezettség minden szempontból hátrányos körülmény egy terület megújulása szempontjából, addig a műemlékekkel és régészeti leletekkel kapcsolatos helyzet adott esetben lehet pozitív hatású is, amennyiben szándék van ezen emlékek megóvására, a fejlesztésbe való beillesztésre. A Hajógyári-szigetre tervezett „Álom Sziget” projekt kereteiben feltárt Hadrianus-palota még turisztikai értéként is könnyen eladható a megaprojekt terveiben, melynek feltárási költségeit, a szigetet fejlesztő cég állja.<sup>32</sup> Az egykori Úttörő Áruház helyén építkező vállalat nem bánt ilyen jól a fejlesztési területén lévő Reáltanoda utca 8. számú épület védett homlokzatával, és a lebontás miatt milliós nagyságrendű bírságra, valamint néhány kicsi, de legtöbbször annál hangosabb civilszervezet nyilvános megvetésére számíthat.<sup>33</sup>

Az épületek élettartamára vonatkozó alapelveként tekinthetünk a következő meghatározásra: „Ne feledjük: az épületek általános sorsa, hogy megépítésük után addig szolgálják használóikat, ameddig funkcióikat mind fizikai, mind szellemi értelemben jól be tudják tölteni, ameddig egyáltalán szükség van rájuk. Ezután elbontják, átépítik őket, vagy fenntartás hiányában tönkremennek, értékes helyüket más épületeknek adják át.”<sup>34</sup> Ezt a gondolatot követve kell szemlélnünk minden egyes rozsdáövezetben ránk maradt

<sup>31</sup> Nagy Katalin (2004). A környezetállapot jellemzői a budapesti barnaövezetben. In: Barta Györgyi (szerkesztő, 2004): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest 103. o.

<sup>32</sup> Vitéz F. Ibolya: Romáлом, HVG (2006-05-06, 102-104 old.)

<sup>33</sup> Ismeretlen: Lebontott műemlék, HVG (2006-05-06, 16. old.)

<sup>34</sup> Erő Zoltán (2004). Az ipari örökség megőrzésének lehetőségei Budapesten. In: Barta Györgyi (szerkesztő, 2004): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest

épületet, és annak értéke és lehetőségei szerint megalapozott tervek alapján kell lebontani vagy rehabilitálni. Kiváló példákat találhatunk műemléki épületek megóvásáról, mint a Millenáris Park (egykori Ganz gyár) kulturális rehabilitációja, ahol igényesen, élvezhetően és használhatóan sikerült több műemléki épületet is megmenteni, vagy a Dorottya-udvar, amely az egykori Caola gyár helyén ma irodáknak ad otthont. Jelentős műemlékvédelmi fejlesztések várhatók a közeljövőben néhány egykori ipari terület fejlesztése kapcsán is, ilyen az Óbudai Gázgyárban jó néhány épület és a jellegzetes kátránytoronyok és víztorony, továbbá a remélhetőleg mihamarabb fejlesztőt találó Kőbányai Sörgyárak épülete is. A rehabilitálásra váró műemléki épületeket még hosszan lehetne sorolni, mégis a legfontosabb talán az, hogy találunk jó példákat ilyen típusú fejlesztésekre, és remélhetőleg folytatódik a befektetői kedv a műemlékek igényes és funkcionálisan is elsőrangú fejlesztése és hasznosítása érdekében.

### **5. 3. Jogi feltételek**

A jogi feltételek két legfontosabb része a területekre vonatkozó szabályozási kérdések, valamint a tulajdonjogi és hozzá kapcsolódó egyéb jogi viszonyok. A leendő fejlesztések legfontosabb előfeltételei közé tartoznak. Ma Budapesten egyikből sem állunk olyan jól a rozsdavezeték tekintetében. Ez a szabályozási terv esetében még jól is jöhet a fejlesztőnek, hiszen így saját elképzelései szerint tudja az önkormányzattal együttműködve meghatározni, vagy módosítani a terület fejlesztésének irányát (megvalósítható funkciók, közművek elhelyezkedése, beépítettség, egyebek). Sok esetben változtatnak a meglévő szabályozási terveken, de olyan is előfordul, hogy nem léteznek ilyen tervek, így ezeket az önkormányzat a fejlesztővel készítteti el, aki cserébe felújít vagy megépít valamit az önkormányzat számára.<sup>35</sup> A tulajdonjogi viszonyok esetében azonban nem ilyen vidám a helyzet, mivel a sokszor ténylegesen kibogozhatatlan tulajdoni szerkezet (lásd Ganz-Mávag) alapjaiban akadályozza meg a fejlesztési folyamatot, és sokszor csak igen komoly munkával lehet csak feloldani ezeket a problémákat.

A szabályozási terv tulajdonképpen az önkormányzat azon jogi eszköze, amellyel befolyásolhatja saját és a nem a saját tulajdonában lévő területek fejleszthetőségét. Ez az a dokumentum, hivatalos nevén KSZT azaz Kerületi Szabályozási Terv, amely

---

<sup>35</sup> G. Tóth Ilda: Toronyláz, HVG (2005-05-13, 69-72 old.)



meghatározza a fejlesztés olyan elemeit, mint az építési hely határvonala, környezet védelmét szolgáló védősáv, építmények magassága és kialakítása, területen elhelyezhető szolgáltatások, és egyéb a beruházás során előkerülő tényezők. A szabályozási terv néha olyannyira a fejlesztő elképzelései szerint alakulhat egy területen, hogy a Transelektro egyik fejlesztéséhez az angyalföldi önkormányzat egyszerűen rábízta a cégre annak kidolgozását. Hasonló dolgok történnek máshol is, a XI. kerületben a Kopaszi-gát területével kapcsolatban akadnak érdekes dolgok az önkormányzat és a területet fejleszteni kívánó érdekcsoportok között.<sup>36</sup>

A rozsdáövezetek egyes részein, a tulajdonjogi helyzet legnagyobb problémája a felaprózottság (sokszor rengeteg tulajdonos), valamint az, hogy minden négyzetcentiméternek van a gazdája, de nem mindig lehet kideríteni, hogy ki az és, hogy hol van. A Csepel Művek is ebben a cipőben járt, de itt úgy látszik, kezd már megoldódni a helyzet, kezdenek kitisztulni a viszonyok. Ugyanezt a Ganz-Mávag még mindig nem mondhatja el magáról, ugyanis jelenleg megközelítőleg 300 tulajdonos van a területnek, és akkor még nem beszéltünk a földhivatali papírokon bejegyzett egyéb szolgálmi, bérleti, haszonélvezeti, jelzálog és egyéb jogokról, amelyek megléte joidőre meghatározza a terület fejlesztésének esélyeit. A vállalati telkek tulajdonviszonyai egyelőre nem stabilizálódtak, de sokak a meglévő részesedésükkel inkább spekulálnak, és kivárájk a térség fejlődésének megindulását.<sup>37</sup>

#### **5. 4. Szervezeti feltételek**

Nagy gondot jelent a rozsdáövezeti területek rehabilitációja szempontjából a már említett kármentesítési, műemlékvédelmi, tulajdonjogi, és egyéb problémák kezelése. A súlyos költséget jelentő kártalanítás és tereptisztítás az első és egyik legkényesebb pontja a tényleges megvalósításnak a jogi és szabályozási környezet rendezése után. Az optimális megoldás szerint a lehető legnagyobb külső - uniós vagy állami - támogatás előirányzása vagy pályázati támogatás elnyerése szükséges a károk magántőkét kímélő enyhítésére, hogy így vonzóvá válhasson a terület a befektetők számára is.

Nagy szükség van továbbá a szabályozási oldalról az önkormányzatok közreműködésére is, ugyanis megint csak a befektetők szemszögéből nézve, nem

---

<sup>36</sup> Wurshing Zoltán: Odafenn délen, HVG (2005-05-13, 71. old.)

<sup>37</sup> Barta Györgyi (témavezető, 2002): *Gazdasági átalakulás Budapest barnaövezetében*. MTA RKK Budapesti Osztály

mindegy az sem, hogy mekkora beépíthetőséggel, milyen létrehozható funkciókkal, és egyéb lehetőségekkel szolgál az adott terület. A szervezeti felépítésnek tehát a projekt előkészítésben, vagyis a beruházást akadályozó problémák elhárításában van jelentős szerepe. Az ilyen nagyobb beruházásokra, mint egy-egy rozstdaövezet rehabilitálása jellemzően projektcégeket hoznak létre a fejlesztők, ahová a megfelelő tőkét, fizikai eszközállományt, szakmai tapasztalatot, és magát a fejlesztési területet is apportálják. Az így létrejövő cég kezdi meg a fejlesztési munkálatok előkészítését, adott esetben a terület felvásárlásától kezdve, a szabályozási terv módosításán, az önkormányzattal való egyeztetésen, a kármentesítésen, és az esetleges állagmegőrzésen keresztül, majd kezdi meg az építkezést és rehabilitálást. A 100%-ig magántulajdonban lévő területek esetén ezek a projektcégek is az anyacég döntésétől függően teljesen vagy részben maradnak a cég tulajdonában. Az önkormányzati kezelésben lévő területek esetén a projektcégekbe az önkormányzat által delegált képviselők kerülnek a projektben esetlegesen résztvevő magáncég képviselői mellé, mivel az önkormányzati tulajdonrészhez jellemzően kerül magántőke is, ami elég sikamlós területté teszi ezt a fajta fejlesztési formát a gazdasági érdekek lehetséges összefonódásai miatt. Projektcégekben való tulajdonosi szerepvállalás megoszlására példa az Óbudai Gázgyár esete, ahol a Főváros hozott létre a terület megújulása érdekében egy projektcéget, amely 80%-ban a Főváros, míg 20%-ban egy piaci szereplő a Graviton Kft. tulajdona. Ennek, és sok más projektcégnek a feladata végigvinni a tulajdonosok elképzeléseit a fejlesztésekkel kapcsolatban és megoldásokat találni a felmerülő gondokra és problémákra.

## **5. 5. Tervezés, várospolitikai**

Budapest és a budapesti rozstdaövezet jövőjét, jelenleg két alapidokumentum határozza meg. Az egyik a 2003 márciusában elfogadott Budapest Városfejlesztési Konceptiója (BVK), mely 15 évre szól, valamint a 8 évre szóló Budapest Középtávú Városfejlesztési Programja (2005-2013), más néven a Podmaniczky Program. Zárójelben ide lehet sorolni egy harmadik tervet is, melynek jövőbeli megvalósulását egyre többen hangoztatják az illetékesek. Ez a program nem más, mint a Budapest2010 Európa Kulturális Fővárosa cím elnyerése céljából készült, és nagyszabású kulturális funkciókkal felvértezett terveket tartalmazó pályázat. A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő két rozstdaövezeti terület, az Óbudai Gázgyár és a Közraktárak kulturális típusú megújulása is szerepel a pályázat elemei között. A legfontosabb

különbség a két várostervezési dokumentum között pontosan az, ami a nevükben is rejlik. Míg a BVK egy átfogó és hosszú távú elképzelés, egy koncepció nagyszabású tervekkel, addig a Podmaniczky Program már konkrét ötleteket és kiemelt fejlesztéseket tartalmaz. A barnaövezet kitüntetett szerepe, sajnálatos módon egy kicsit háttérbe szorult, a több éven át készülő BVK alakulásában. Az első változatban még az egyik legfontosabb súlyponti eleme volt a tanulmánynak, míg a végleges ötödik változatban jóval kisebb figyelmet kap, és óvatosságból csak mintaprojekteket szorgalmaz. A Podmaniczky Tervben azonban kihangsúlyozva szerepel az Óbudai Gázgyár és a Közraktárak kulturális jellegű rehabilitációja. A Gázgyár területe pedig sokszorosan kitüntetett figyelmet élvez a program szempontjából, mivel a kulturális funkción túl más, központi funkciókat is ruháztak rá, többek közt egy tudásváros kialakítását és egy új városközpont kiépítését a környező területekkel (Mocsáros-dűlő) összekapcsolva.<sup>38</sup>

Szerencsésnek mondható a kultúrát kedvelők és támogatók számára mindkét tanulmány, mivel nagy hangsúlyt fektetnek e terület fejlesztésére. Ezt jelzi a Budapest 2010 pályázat is, melyben konkrét építészeti és felhasználási tervekkel jelentek meg a rehabilitálandó területek, és amelynek elnyerése esetén Budapest egy évig Európa kulturális fővárosává lehetett volna (a pályázatot a Kormány döntése alapján Pécs városa nyerte el). A pályázat Budapest számára elbukott, de a tervek és az ötletek megmaradtak, melyek jó alapot biztosíthatnak a város számára a jövőbeni fejlesztésekhez. A kultúrát azonban nem csak rozsdáövezeti rehabilitációkon keresztül kívánják támogatni, hanem szinte minden területen külön figyelmet kap, amely kezdeményezés előbb-utóbb önmagától teheti Budapestet Európa egyik kulturális, de még inkább multikulturális fővárosává.

Nagy hangsúlyt fektetnek a tanulmányok a lehetséges finanszírozásra, így kerül egyre többször előtérbe a PPP-s konstrukció, valamint a különböző fázisok más szektor által történő szerepvállalására. Ilyen többciklusú fejlesztés például, mikor jelentős Uniós forrásból megtörténik egy kármentesítés, melyet a közsféra csak nehezen tud finanszírozni (a magánszektor meg nem akar), majd az illetékes önkormányzatok segítségével elkészülnek a szabályozási tervek, amit a befektető által finanszírozott tényleges építések, felújítások követnek. A város fejlődését meghatározó tervek

---

<sup>38</sup> Tosics Iván (2004). Elképzelések az átmeneti zóna és a barnaövezet jövőjére a Budapest Városfejlesztési Koncepciójában és a kidolgozás alatt álló Középtávú Városfejlesztés Programjában. In: Barta Györgyi (szerkesztő, 2004): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest

bizalomra adnak okot a rozsdáövezet megújulása szempontjából, már csak a megfelelő forrásokat kell hozzárendelni az elképzelések egyes elemeihez.

## 5. 6. Pénzügyi feltételek

A megvalósításokhoz és működtetésekhez szükséges pénzügyi háttér alapvetően két szegmensre bontható. Van egy erős, jellemzően külföldi részesedésű magántőke állomány, valamint a közszféra forrásai, melyben az állam, az önkormányzat és az uniós támogatások szerepelnek.

A közpénzek két nagyobb csoportba bonthatók, Európai Unió, vagy hazai források. Az Európai Unió pénzek a rozsdáövezetek rehabilitációjára a ROP-ból, vagyis a Regionális Operatív Programból érkeznek. A budapesti területek, Pest Megyével karöltve, a Közép-magyarországi operatív programból részesülhetnek támogatásban. 2007-2013 közötti időszakban, a végleges döntéstől függően, 418 – 451 milliárd forint áll majd a programban szereplő célok fejlesztésére. Ebből az összegből, mintegy 15%-nyi, azaz körülbelül 65 milliárd forintnyi fejlesztési pénz jut a városi és települési területek megújítására.<sup>39</sup> Ez persze közel sem jelenti azt, hogy ennyit pénzt lehet a következő hét évben a budapesti rozsdáövezetek fejlesztésére felhasználni, hiszen Pest megyét is illeti a pénz, és a rozsdáövezeteken kívül sajnos vannak még olyan városi és települési területek, amik rehabilitációra szorulnak. A helyzetet tovább nehezíti, hogy a hatályos szabályok szerint uniós támogatást csak 40 hektárnál nagyobb terület fejlesztésére lehet kapni, amibe a budapesti rozsdáövezetek jelentős része nem fér bele.<sup>40</sup>

A közszférából elérhető, fejlesztésekre fordítható források megismerése után, könnyű belátni, hogy nagymértékű magántőkére van szükség minden egyes beruházás megvalósításához. A profitorientált fejlesztések többségénél ez kisebb gondot jelent, hiszen a projekt cég egy finanszírozó bank segítségével, a fejlesztés kockázatainak és megtérülésének elemzése után könnyedén juthat a kivitelezéshez szükséges pénzeszközökhöz. A fejlesztés jellegétől függően, pedig a bérleti díjak, vagy a közös költségek biztosítják hosszú távon a megfelelő működéshez szükséges anyagi hátteret.

Az állami vagy önkormányzati fejlesztéseknél kicsit eltér a finanszírozás formája. Különböző elszámolási és költség elaprózási szempontok alapján a közszféra

---

<sup>39</sup> A Magyar Köztársaság Kormánya (2006): Közép-magyarországi operatív program 2007 – 2013, Egyeztetési változat

<sup>40</sup> Szabó Gábor: Barna Veszedelem, HVG (2005-12-24, 138. old.)

beruházásait, jellemzően a magántőke segítségével valósítják meg. Azért, hogy az államnak vagy az önkormányzatnak ne kelljen egyszerre hatalmas összegeket kifizetni, úgynevezett PPP jellegű finanszírozási formát, vagy gazdasági társaság létrehozását választják. A PPP esetében a megrendelő csak a projekt elkészülte után kezd el törleszteni egy fix összeget, úgy 20-30 évig, míg a gazdasági társaságban részt vállal a közszféra a fejlesztésből, de bevonja az egyes fázisokba a magánszereplőket. A beruházás végeztével a közszféra tulajdonában lévő kulturális, szórakozási és egyéb intézmények üzemeltetését el is kell látni, amit egyrészt a működési bevételekből, esetleges bérbeadásokból, vagy normatív támogatásokból oldhat meg a tulajdonos állam vagy önkormányzat.

A megvalósítás költségei rendkívül eltérőek lehetnek az egyes fejlesztési területeken. Befolyásolják a kiadásokat: a talajszennyezettség, a szabályozási korlátok, esetleg a korlátok felszámolása érdekében végzett tárgyalások eredményeként egyéb kiadások (útépítés, parkosítás, területrendezés, plusz infrastruktúra fejlesztése), rehabilitálandó épületek állapota. Ezek azok a tényezők, amik a terület saját jellegéből származnak, továbbá vannak azok, amik a fejlesztéshez kapcsolódnak attól függően, hogy mit álmodtak meg a befektetők.

## **5. 7. Megvalósult projektek hatása**

A rozsdaovezeti fejlesztések, leszámítva néhány semleges példát, egyértelműen pozitív hatással vannak környezetükre. Az addig gondozatlan, elhagyatott, rossz látványt nyújtó és sokszor rossz hírnévnek „örvendő” területek megújulása egyértelműen kihatással van a környékre is. A legjellemzőbb pozitív hatások az ingatlanárak növekedése, az infrastruktúra fejlődése, és az egyik legfontosabb változás, a környék megítélésének és presztízsének javulása, ami a közösség szempontjából az egyik legértékesebb. Tény azonban az is, hogy előfordul olyan fejlesztés, mint például, hulladéklerakó, szennyvíztisztító, vagy más nagyobb ipari jellegű beruházás, melyek megvalósítása gondos körültekintést igényel, mivel a makro környezetre gyakorolt pozitív hatásai ellenére, mint új munkahelyek létrejövetele, az infrastruktúra javulása, a lakosság részéről erős ellenállást válthatnak ki. Nem is csoda, hiszen a lakókörnyezet közvetlen közelében létrejövő ipari jellegű beruházások negatív hatással van a környék presztízsére, és ezáltal az ingatlanárakra.

Sok példát lehetne hozni olyan estekre, amikor egy megvalósult rozsdáövezeti rehabilitáció pozitív irányba változtatott egy területet, hiszen Budapest szinte minden egyes rozsdáövezeti fejlesztése büszkélkedhet ezzel az eredménnyel. A fontosabb, talán az, hogy mekkora mértékben volt képes változtatni. A kutatások azt mutatják, hogy az eleve frekventált területen létrejött fejlesztések (MOM Park, Mamut, Millenáris Park) sokkal kisebb mértékben tudtak pozitívan hatni a környékre, ott is elsősorban csak a közvetlen környezetre, azaz a határoló utcákra, mint a presztízs értékben elmaradottabb területek nagy ívű fejlesztései. Látni kell azt is, hogy a fejlesztésre szoruló területek megújítását, a minél hatásosabb eredmény érdekében, a lehető legnagyobb léptékekben kell elvégezni, így elkerülve az elaprózódást.

Ez a nagyléptékkel történő megújítási folyamat, amely igazi hatást tud kiváltani a környezetből, az említett paramétereken keresztül, már elindult a városban. Többek között olyan projektek sorakoznak a tervező asztalokon, mint a Vizafogó projekt a XIII. kerületben, amit olyan befektetők neve fémjelez, mint az Autóker Holding, Transelektro, Duna-Bay, Bouwfounds vagy a Fadesa, a Kopaszi Gát projekt az Infoparktól délre, vagy a Duna City projekt, amely a Lágymányosi híd pesti hídfőjétől délre található. Továbbá az egyik legrosszabb megítéléssel rendelkező VIII. kerület hatalmas lakópark és irodafejlesztése a Corvin - Szigony projekt, vagy a már jó ideje épülő és alakuló Milleneumi Városközpont Ferencvárosban. Az átfogó fejlesztésekhez tartozik az Óbudai Hajógyár és a Gázgyár rehabilitálandó területe és a MÁV hatalmas rehabilitálásra váró ingatlanvagyonra is, köztük a Nyugati pályaudvar mögött tervezett kormányzati negyeddel.

## **6. Óbudai Gázgyár kulturális funkcióváltásához szükséges feltételek értékelése**

### **Bevezetés**

Az Óbudai Gázgyár leendő kulturális típusú rozsdáövezeti rehabilitációja, az egyik legjelentősebb Fővárosi ingatlanfejlesztési beruházás, ráadásul egy hajdani ipari övezetben valósul majd meg. Ez a rozsdáövezeti jelleg és a kulturális típusú fejlesztési irányvonal voltak azok az elemek, amik megragadták az érdeklődésemet a területtel kapcsolatban, és nem csak a Főváros számára, de számomra is a zászlóhajó-projektté vált a dolgozatomban a hasonló típusú kezdeményezések között. A környék múltja és jelene, a területben rejlő kulturális, szabadidős, és zöldövezeti potenciál teszik véleményem szerint alkalmassá a Gázgyárat, egy ilyen volumenű rozsdáövezeti fejlesztés sikeres megvalósítására.

A fejezet célkitűzése az Óbudai Gázgyár helyzetének és jövőképeinek, teljes körű bemutatása, előtérben a kulturális típusú megújulás és átmeneti hasznosítás szempontjából. A rövid történeti áttekintés után, ami magában foglalja, mind a régmúlt, mind a közelmúlt eseményeit, ismertetem a Gázgyárat körbevevő fejlesztési környezetet, és az aktuális helyzetét. A helyzetkép vizsgálatán belül, részletesen kerülnek tárgyalásra az aktuális feladatok, az épületekkel kapcsolatos állapotbeli és műemléki kérdések, a közlekedés és az infrastruktúra megléte és használhatósága, a szennyezettséggel kapcsolatos halaszthatatlan problémák tárgyalása, valamint a szervezeti felépítés és a jogi háttér vonatkozó részeinek vizsgálata. A jogi háttér elemzése kitér a területet felügyelő társaság megalakulásáról és kötelezettségeiről szóló részekre, mint például a Vagyonkezelő Szerződés fejlesztési tervre vonatkozó pontja. A szervezeti felépítésben, a Gázgyár rehabilitálására létrejött Budapesti Városfejlesztési és Városrehabilitációs Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban: Budapest zRt.) struktúráját, valamint az ingatlanfejlesztési folyamatát vizsgálom meg. A 7. 4.-es pont tartalmazza az Óbudai Gázgyár városfejlesztési koncepciókban és programokban elfoglalt helyét, valamint a fejlesztési célok, irányok, és lehetséges funkciók vizsgálatát. Az utolsó fejezetben pedig az előhasznosítás lehetőségeiről és problémáiról találunk egy összefoglalást.

Végül, egy rövid összegzésre kerül sor, mely a Gázgyár, lehetséges jövőbeni kulturális típusú hasznosítására és előhasznosítására helyezi a hangsúlyt. Továbbá

megtalálható egy rövid képsorozat, a Gázgyár néhány műemléki védeltséget élvező épületéről, annak érdekében, hogy könnyebben elképzelhessük a területen lévő építészeti örökség jellegét, és összességében, az egész terület által nyújtott képet.

## 6. 1. Az Óbudai Gázgyár története

A környék történelmi múltja egészen a bronzkorig vezethető vissza. Az 1880-ban kezdődött, és a mai napig folyamatosan tartó ásatások során talált tárgyak és sírok arról árulkodnak, hogy már bronzkorban éltek ezen a helyen emberek. Később, az ókorban, Aquincum polgárvárosa feküdt itt. A terület történelmi emlékeit az Aquincumi Múzeum mutatja be részletesen, melyet 1894-1904 között építettek.

1815-ben Széchenyi Istvánnak első angliai útja során tetszett meg a gázzal való világítás ötlete, és elhatározta, hogy ezt Magyarországon is megvalósítja. Az első

gázgyár az egykori Lóvásár (ma Köztársaság) tér területén jött létre 1856-ban, de a növekvő fogyasztás miatt, új és korszerűbb gyárra lett szükség, ezért a Főváros 1908-ban úgy döntött, hogy létrehozza Óbudán az új gázgyárat. Egy nemzetközi pályázatot írtak ki az új gázgyár építésére, melynek igen komoly pénzdíja is volt. A kijelölt terület egy 400 ezer



12. ábra Az Óbudai Gázgyár

négyzetméternyi óbudai telek volt, mely az aquincumi romkert, a körvasút és a Duna közötti területen feküdt. A terület előnyeikhez tartozott, a vasúti csatlakozás, a vízi szállítás (az üzemhez szükséges víz a Dunából biztosítható volt), az út és a vízvezeték a telek határig ki voltak építve. Gondot csak az árvízveszély jelenthetett, amit a Duna szabályozásával elég jól tudtak kontrollálni. Továbbá nagyban nehezítették a gyár működését, az előre nem látott, háborúk által okozott károk.<sup>41</sup>

A gyárat 1910-ben kezdték el építeni, Albert Weiss zürichi városi gázgyár igazgató tervei alapján. Az építkezésre 40 millió koronát, és mindössze 32 hónapot adtak. A sietséget az is indokolta, hogy a már működő gázgyárak lassan elérték teljesítő képességük határát. Első körben a 2 km-es parti védmű megépítésével, és a terület

<sup>41</sup> Az Óbudai Gázgyár története, <http://epiteszforum.hu/?q=node/3372> 2006-11-23



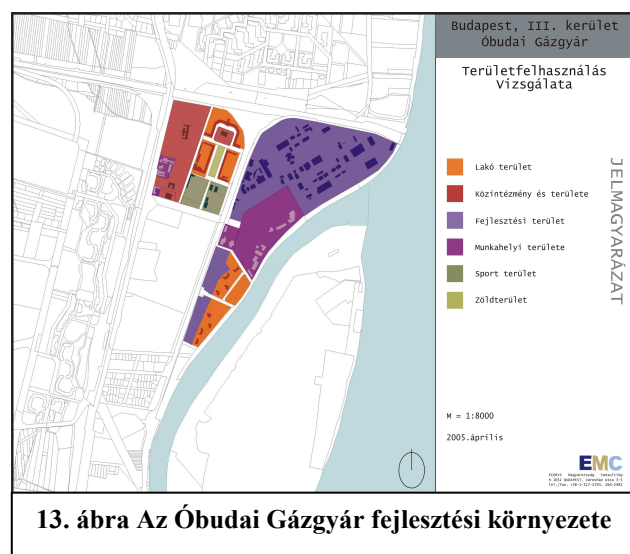
feltöltésével foglalkoztak, majd 1911-ben kezdődött meg a tényleges építkezés. A munka jelentős része 1912-ben zajlott, és 1913 októberétől fokozatosan kezdték üzembe helyezni a gyárat. Így, négyéves munka után, 1914. június 13-án került sor a végleges átadásra, egy hónappal az első világháború kitörése előtt, amely nagymértékben megnehezítette a gyár kezdeti működését. Az Óbudai Gázgyár volt a Főváros utolsó békeidőbeli nagyberuházása.

A maga idejében az óbudai gyár a legmodernebb gázgyárak közé tartozott. Napi 250 ezer köbméter gáz termelésére volt tervezve, és tíz kilométer hosszú vágányrendszer kanyargott a területén<sup>42</sup>. A két világháború közötti időre a fejlesztések voltak jellemzők, többek közt azért is, mert 1922-ben leállították a ferencvárosi üzemet, így az óbudai gyárnak egyedül kellett megoldania az egész város gázellátását. A második világháború és a dunai áradások sem kímélték a területet, hol a bombák, hol a víz okozott hatalmas károkat.

1984-ben szüntették meg a szénalapú gázgyártást a gyárban, és 1988-ra egész Budapest gázszolgáltatása földgázra állt át, így a gyár elvesztette eredeti funkcióját.<sup>43</sup>

## 6. 2. Fejlesztési környezet

A terület fejlesztési környezete igen szerteágazó. Az északnyugati részen (pirossal) található az Aquincum Múzeum és intézményei a Szentendrei út és a Sújtás utca között elterülő részen. A Múzeum mellett, a Sújtás és Jégtörő utcák között terül el a sportkomplexum a hozzá tartozó munkásszállóval (sötétzöld), valamint a munkástelep lakásai és egyéb intézményei (narancssárga), melyeket a Gázos utca határol. Sötétlila színnel lett jelölve a szóban forgó Fővárosi tulajdonban lévő fejlesztési terület, melyből 1 hektár már értékesítésre került a Graphisoft



13. ábra Az Óbudai Gázgyár fejlesztési környezete

<sup>42</sup> Óbudai Gázgyár, [http://hu.wikipedia.org/wiki/%C3%93budai\\_G%C3%A1zgy%C3%A1r](http://hu.wikipedia.org/wiki/%C3%93budai_G%C3%A1zgy%C3%A1r) 2006-11-25

<sup>43</sup> Vásárlókra vár az Óbudai Gázgyár, <http://www.viztorony.hu/h/budapest/17.html> 2006-11-18

Park (lila) északnyugati területsávjával határosan. Az irodapark területétől délre helyezkedik el a tiszviselőtelep lakóövezete a Dunával határosan, valamint egy további fejlesztésre kijelölt terület a Jégtörő út mentén. (a térkép forrása)<sup>44</sup>

A terület egy kisebbik részét (középső részét) a kilencvenes évek végén adták el. Ezen a területen ma a Graphisoft Park található, ami egy sikertörténetnek számít a budapesti ingatlanfejlesztés, iroda-ingatlanfejlesztés palettáján, és többek közt, olyan cégeknek ad otthont, mint a Graphisoft, Microsoft, Canon, SAP, és sokan mások. Összesen 25 cég, közel 900 embere számára működnek itt irodák, mintegy 18. 000 m<sup>2</sup> alapterületen, mely előreláthatóan csak bővülni fog. A Fővárostól megvásárolt 1 hektáros földterület három éven belüli fejlesztésével, a tervek szerint, közel duplájára növekszik majd az iroda-négyzetméterek száma.<sup>45</sup>

Az építkezést 1997-ben kezdték meg, és mára már, több mint 18 ezer nettó négyzetméternyi „A” kategóriás iroda áll a bérlők rendelkezésére. A Graphisoft Park, egy újfajta munkahelyi környezet megteremtésével próbált elszakadni az eddigi trendektől. Állításuk szerint, az ember és a természet harmóniájának előtérbe helyezésével, egy újfajta szellemiséget teremtettek az irodaingatlan-fejlesztés piacán. A kezdetben villaszerű irodaépületek és jelentős zöldfelületek, az eddigi nagyvárosi irodaépületektől eltérően egy természetközelibb légkört teremtettek, ami véleményük szerint a kreativitást és az alkotó munkát igénylő tevékenységeknek biztosít táptalajt. A Park tervezői a kezdetektől igyekeztek megteremtteni egy egységes képet, a Gázgyár régi épületei és az új irodaépületek között, továbbá fontos szempont volt számukra a Duna-parti sétány megőrzése.<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> Óbudai Gázgyár és környezete fejlesztési program (2005) megrendelő a Fővárosi Önkormányzat Főépítész Irodája, készítette Ecorys Magyarország Kft.

<sup>45</sup> Székér Szimonetta: Fokozatos részoktatás, FigyelőTrend, 2006-04, 64-66 old

<sup>46</sup> Rólunk, <http://www.graphisoftpark.hu/> 2006-11-23



**14. ábra Graphisoft Park látványterv és a Gázgyár**

Az első épületeket 1998-ban adták át, és ezzel egy időben készült el a teljes terület rekultivációja, közművesítése, valamint folyamatos volt a parkosítása. 1999-ben került felújításra a Mozdonyszín épülete, amelynél műemlékvédelmi szempontokat is figyelembe kellett venni. A tervek szerint 2008-ra a 8,5 hektáros területen összesen 14 épület fog állni, amely irodaházakon túl magában foglal étermet, konferenciaközpontot, kutatólaboratóriumot, valamint egy logisztikai és raktárépületet is. Fontos a Park fejlődése és rendeltetése a szomszédos önkormányzati terület rehabilitálása szempontjából, mivel a már megépült irodaövezet befolyásolhatja a még csak most fejlődésnek induló Fővárosi terület arculatát, épületeinek leendő funkciót és elrendezését, annak ellenére, hogy alapvetően két különálló, és ezt a különállást megtartani képes területi egységről van szó.

A korábban nem értékesített területet a Gázművek Rt. 2004 decemberében adta át a Fővárosnak. Ezt követően 2005-ben a Főváros, egy 1 hektáros részt értékesített a területből a Graphisoft R&D Rt.-nek, amelyből azóta kivált az ingatlanfejlesztői és üzemeltetői részleg Graphisoft Park Ingatlanfejlesztési Kft. néven. Az új 1 hektáros területen, a cég az új, „H” jelű épületüket fejleszti, melyet a tervezők elmondása szerint, a Gázgyár területén található ikertornyok inspiráltak, és a tervek szerint átmenetet fog képezni egy középület és egy ipari épület között.

A területen továbbá megtalálható egy exkluzív, 40 lakásos villapark is, melyben 50 m<sup>2</sup> és 150 m<sup>2</sup> közötti lakásokat árulnak, a fizetőképes vásárlóknak. Az épületegyüttes jól illeszkedik az irodapark által elindított építészeti vonalhoz, mely a kezdetektől igyekezett a Gázgyár építészeti örökségének jelenbeni átültetésére. A Dunapart Aquincum Villaházak névre keresztelt lakópark egyedi adottságokkal rendelkezik a

budai oldalon elhelyezkedő, lakáscélú ingatlanok között, hiszen közvetlen vízparti jellegénél fogva, szinte egyedülálló a lakóingatlanok piacán.<sup>47</sup>



15. ábra Aquincum Villaházak

Kérdéses lehet azonban, a lakófunkció későbbi megítélése, hiszen a szabályozási tervben engedélyezett, lehetséges fejlesztési funkciók közül, a lakás típusút vetik el a leginkább (néhány lehetséges loft lakást leszámítva, amik sokak feltételezésével ellentétben biztosan nem a tornyokban jöhetnek létre), a várható éjszakai programok, nagy létszámú rendezvények, és a parti sétányon megélénkülő gyalogos és kerékpáros forgalom miatt. Így tehát könnyen elképzelhető, hogy a ma még a „béke szigeteként” megvásárolt ingatlanok, néhány éven belül, a most ott lakók számára nem kívánatosá fognak válni, ami persze nem jelent automatikus értékcsökkenést is, legfeljebb a lakóközösség jelentős átalakulását.



17. ábra Munkástelepi lakások

A környék harmadik jelentős környezeti eleme és egyben fejlesztési potenciálja a munkás- és tisztviselőtelep és a hozzá tartozó sport és egyéb létesítmények. A gyár építésére szánt költségeken spórolva, lehetőség nyílt az ország akkori legkorszerűbb lakótelepének a megépítésére. A terület déli végében, a Graphisoft Park-tól délre, az úgynevezett belső részen, található a tisztviselő rész, ahol a gyár igazgatója és egyéb vezetői laktak villaszerű házaikban. A terület külső, észak-nyugati részén található a munkáslakótelep és a hozzá tartozó intézmények (óvoda, kultúrház, szolgáltató egységek), mely a jelenlegi koncepciókban megőrzendő történeti építészeti együttesként szerepel, a mintegy 19. 000 m<sup>2</sup>-es területével. A munkástelephez közvetlen szomszédságában található a Záhony utcai sporttelep, ami közösségi épületeket és sportpályákat foglal magában, mintegy 35. 000 m<sup>2</sup>-en. A Fővárosi Sportingatlan-fejlesztési Koncepció szerint, a Záhony utcai sporttelep értékesítésre



16. ábra Tisztviselő-telepi villa

<sup>47</sup> [http://www.ujlakas.info/index.php?cmd=lakas\\_profile&lakopark\\_id=412](http://www.ujlakas.info/index.php?cmd=lakas_profile&lakopark_id=412), 2006-11-27



kijelölt terület, melyen sport-rekreációs (wellness), illetve szálláshely funkciójú fejlesztés valósulhat meg.<sup>48</sup>

## 6. 3. Helyzetkép – peremfeltételek

### 6. 3. 1. Aktuális helyzet és feladatok

A Főváros számára a terület egyes részeinek értékesítése után is az építészetileg értékesebb, ugyanakkor problémásabb rész maradt meg. A terület egy részét egy jó darabig még a Gázművek Rt. használta, de a megállapodás értelmében 2005-ig kellett kivonulnia, és 2004-ben már teljesen átadta a terület a Fővárosi Önkormányzatnak. Az egykori munkás és tisztviselő lakótelepeken ma is laknak és a Főváros 5-10 éves szerződésekkel adja bérbe ezeket a műemlékvédelem alatt álló ingatlanokat. Az épületek közül jó néhányat vontak már műemlékvédelem



18. ábra Az Óbudai Gázművek légifelvétel

alá, mint például, az egykori felújítóműhelyt és villamos központot, a régi élelemtárat, a kazánépületeket, a víz-, illetve kátránytornyokat, a gép- és műszerész-műhelyeket vagy a mázsaházat. Ezeket a kiemelt épületeket a leendő fejlesztőnek az eredeti formájukban kell meghagynia. A területre készített, de még jóvá nem hagyott szabályozási tervben, azonban egyértelműen fogalmazznak a leendő funkciókkal kapcsolatban. Megengedett a lakás és a szálláshely, a műterem, a kutatásra és fejlesztésre használt iroda, a kis bolt és a vendéglő. A területen azonban nem rendezhetnek be nagy teher- és áruszállító forgalommal üzemelő létesítményt, termelőüzemet, önálló raktárat és nagykereskedelmi létesítményt. Minden egyébhez - már ha egyáltalán megfelel az intézményinek nyilvánított területre szabott követelményeknek - környezeti hatástanulmány kell.<sup>49</sup>

A területen fennálló, kardinális jellegű problémák között szerepelnek a következők. A Duna-part, mint kisebb veszélyforrás a meggyengült védgátak következtében, a

<sup>48</sup> <http://nol.hu/gyujtesek/lelohely/framed/6635/> 2006-12-05

<sup>49</sup> <http://www.viztorony.hu/h/budapest/17.html>, 2006-11-18

terület hosszú távú fennmaradását alapjaiban meghatározhatja egy esetleges áradás esetén, bár környéken vannak jóval problémásabb részek is ebből a szempontból. Az épületek fizikai leromlottsága és szennyezettsége, ami miatt egyáltalán nem biztonságos az épületekben való hosszútávú tartózkodás, és így csak minimális kihasználtságot lehet elérni az előhasznosítás területén, mint például az egyes épületek átmeneti raktárként való hasznosítása (az egykori óraház, ma régészeti leletek tárolására szolgál). A 16 megőrzendő műemlék épület, melyek egyszerre jelentenek problémát és potenciált, hiszen a jól megőrzött műemlékek fontos turisztikai vonzerővel és így gazdasági előnyökkel bírnak. A közművek használhatatlansága, ami az egyik legnagyobb akadálya az előhasznosításnak, és vélhetően, csak az új építések vagy felújítások megindulásával jut rá megfelelő anyagi fedezet. A zsákterület jelleg és a tömegközlekedés hiánya, szintén elsődleges fontosságú, hiszen a megközelíthetlenség alapjaiban akadályozza meg, még egy sikerre ítélt fejlesztés felfutását is. Végül, de nem utolsó sorban, az egyik legtöbbet hangoztatott, és az egyik legnagyobb bizonytalanságot hordozó probléma a kármentesítés és régészeti feltárás. Ezeket, a teendőket, a lehetőségek szerint, az építésekkel összehangolva kell majd kezelni.

#### Aktuális feladatok<sup>50</sup>

- Út, Aquincumi híd nyomvonal
  - KSZT aktualizálás
  - EU pályázati források biztosítása
  - Közművesítés előkészítés
  - Projekt pozicionálás, USP, marketing
  - Ingatlanfejlesztői párbeszéd
  - Előhasznosítás
- 
- Az Aquincumi híd és a Körvasút menti körút megépítése, elsődleges fontosságúak a terület megközelíthetősége és fejlődése érdekében.
  - Lényeges a KSZT (Kerületi Szabályozási Terv) aktualizálása, hiszen a nélkül nem lehet elkezdni a fejlesztéseket, építéseket, átalakításokat.
  - EU pályázati források biztosítása, melyek pénzügyileg segítik a terület megújulását.

---

<sup>50</sup> Gróf Imre, Vagyonkezelői elképzelések előadás ppt. dokumentuma 2006-09-29

- Közművesítés előkészítése, melynek hiánya lehetetlenné tesz bármiféle emberi használatra szánt rehabilitációt.
- Projekt pozicionálása, USP (Unique Selling Points, magyarul: értékesítési pontok), marketing, melyek segítségével széles körben lehet terjeszteni a leendő gázgyári funkciókat és növelni a terület gazdasági és presztízs értékét, így téve vonzóbbá a befektetők és a fogyasztók számára egyaránt.
- Ingatlanfejlesztői párbeszéd, az egymást támogató megvalósítások átgondolása és az optimális terület-felhasználás érdekében. Az ingatlanfejlesztők bevonása elengedhetetlen, hiszen a Főváros saját forrásaiból képtelen egyedül rehabilitálni a területet, így létfontosságú, a mindkét fél számára kedvező, kompromisszumos megoldás keresése.
- Előhasznosítás, ami sok problémába ütközik a területen a hiányos közüzemi hálózatok, higiéniai, biztonsági, infrastrukturális és egyéb problémák megléte miatt. Igaz ugyan, hogy rengeteg akadállyal és problémával kell szembenézniük az előhasznosítási folyamat szorgalmazóinak (tulajdonos, bérlők, fogyasztók, külső támogatók), de mindenképp kívánatos a terület szempontjából, hogy sikeres legyen számukra ez a küzdelem. A Gázgyár számára talán ez bírna a legnagyobb marketing értékkel (hasonlóan más, volt ipari terület esetéhez), ha az emberek látnák élni a területet. A közönséget egyértelműen valamilyen kulturális, szabadidős, szórakozás vagy turisztikai funkcióval lehetne idecsábítani a területre, így ez a fajta előhasznosítási mód az, amely elsődlegesen kívánatos.
- Gázművekkel való együttműködés, ami magában foglalja a területről történő kivonulást, valamint a szennyezéssel kapcsolatos problémák kezelését, hiszen a Gázművek egyedüli jogutódként, felelősséggel tartozik a szennyezés következményeiért.
- Kulturális hasznosítással kapcsolatos egyeztetések. A Főváros a különböző városfejlesztési programjaiban egyértelműen kijelölte az Óbudai Gázgyár számára követendő irányt, ami nem más mintegy, kulturális-fesztivál, valamint egy innováción alapuló kutató-oktató bázis felépítése. Az elképzelések szépek, a szándék nemes, csak a pénz kevés, ahogy az, máskor is szokott lenni. A Gázgyár papíron egy nagyon kedvelt és szeretett fejlesztési terület. Azontúl, hogy mindenfajta Fővárosi és Kerületi koncepcióban és tervben kiemelt helyen szerepel a fejlesztése, még a Főváros és a Kormány által kötött Budapest Szerződésben is jutott neki hely, ám ezek ellenére, mégsem nagyon folyik a pénz a területet kezelő

cég számlájára. Jó lenne, szép lenne, ha lenne, de ne nekem kelljen finanszírozni, mondják a közszféra szereplői.

A Budapest zRt. jelenleg az Országos Műszaki Múzeum (OMM) beköltözéséről tárgyal, melynek koncepciójában az szerepel, hogy 10 darab, kizárólag műemlékvédelem alatt álló épületet kívánnak hasznosítani, mintegy 15. 000 m<sup>2</sup> területen. Az OMM elgondolása szerint, a jelenleg a XI. kerületben található értékes raktárépületük eladásából származó bevétel, szolgálhatná a Gázgyár megújulását. A koncepció egyenként dolgoz ki és javasol a múzeum számára kiszemelt épületeknek jövőbeni funkciót, és hosszasan ecseteli, a méltatlanul hányatatott sorsú intézmény jelenlegi problémáit és jövőbeni lehetőségeit, amit a vezetők a Gázgyárban látnak.<sup>51</sup>

- Lakások jövőbeni hasznosítása is az aktuális feladatok része, hiszen a még a gyárral egy időben épített munkás és tisztviselő lakótelepek lakásállományát ma is használják.
- Továbbá, egyéb pénzügyi és elszámolási kérdéseket kell rendeznie a Budapest zRt.-nek ahhoz, hogy gördülékenyen haladhasson a fejlesztési folyamat a Főváros tulajdonában lévő, utolsó nagy, és egybefüggő rozsdáövezeti területen.

### 6. 3. 2. Épületek, műemlékek, régészet

A területhez tartozó 86 épületből 16 darab<sup>52</sup> van műemlékvédelmi szempontból védettnek nyilvánítva. A többi épületet a megvalósuló fejlesztések ütemében és azok igényeinek figyelembe vétele mellett fogják vagy felújítani, vagy elbontani. Az épületek többsége tehát nincs jogi védelem alatt, de a leendő fejlesztések típusának megoszlásától nagymértékben függ ezen épületek jövője. A leendő bontásra ítélt épületek többsége a '60-as '70-es évek építészetének termékei, és az ipari használatra szánt specifikus kialakításuk, valamint a nem létező műemléki értékük miatt csak egy-egy kirívós esetben maradhatnak fent. Persze nem lehet meggondolatlanul, a tényeket figyelmen kívül hagyva, kizárólag az épületek megtartását és renovációját szorgalmazni, hiszen vannak olyan épületek, itt is és máshol is, amik egyszerűen vagy annyira rossz állapotban vannak, hogy menthetetlenek, vagy eleve nem képeznek

<sup>51</sup> Az Országos Műszaki Múzeum elhelyezése az Óbudai Gázgyárban koncepció

<sup>52</sup> A műemlék védelem alatt álló épületek listája: szivattyúház; benzoltisztító; villamos központ; központi labor épülete; régi kazánház; víztorony és kátránytoronyok; szerszámraktár; óraház; egy raktár épület; nagy műhely; raktár és iroda épület; orvosi rendelő; jóléti épület; igazgatási épület; mérlegház



építészeti vagy egyéb értéket, esetleg helyére valami jóval fontosabb, prioritást élvező funkció kerülne, vagy esetleg ezek kombinációja.

A műemlékek védelme, egyes épületek műemlékké nyilvánítása társadalmilag és kulturálisan is hasznos jogi folyamat. Kívánatos a jövő nemzedékek számára megőrizni valamit a múltunkból, a múlt építészetéből, alkotásaiból. Nem szabad azonban túlzott lendülettel és sokszor ésszerűtlenül képviselni a műemlékvédelem magasztos eszméjét, így gátolva a jelen jövő felé haladását. A fejlődésnek, a mindenki számára kívánatos, társadalmilag pozitív változásnak, egy, a kompromisszumokat és racionalitást előtérbe helyező megállapodásnak kell lennie, ahol a különböző szereplők képesek megtalálni azt a középutat, amely képviseli mindannyiuk érdekeit, elképzeléseit. Meg kell találni a műemléki szempontból tényleges értéket képviselő épületek optimális funkcióját.

A régészeti szempontok is igen jelentősek a fejlesztés szempontjából. A terület, ahogy az a történeti részben elhangzott, jelentős régészeti lelőhelyként van számon tartva, ami a környék régmúltját kutató elemzések szerint megalapozott. Amennyiben beigazolódnak a feltételezések, és a régészek valóban páratlan leletekre bukkannak, az nagymértékben fogja lassítani és nehezíteni a fejlesztési munkák haladását, nem is szólva arról, hogy a hatályos törvények értelmében, a terület tulajdonosának kell állnia a régészeti feltárással kapcsolatos költségeket, ami egyértelműen hátrányos a fejlesztő szempontjából. Könnyen elképzelhető ugyanakkor az is, hogy a magánfejlesztők ezeket a rejtett plusz költségeket, az érdekeiknek megfelelően, megpróbálják majd a terület kezelőjével (Budapest zRt.) elszámoltatni.

### **6. 3. 3. Közlekedés, infrastruktúra**

A belvárosból tömegközlekedéssel, jelenleg a leggyorsabban a Nyugati pályaudvarról induló, rossz minőségű esztergomi elővárosi vasúttal lehet megközelíteni a Gázgyárat, melynek az Aquincumnál van megállója, közvetlenül a gyár területének határán. A vasút használata, egy érvényes, budapesti tömegközlekedés teljes körű használatára jogosító bérlettel is plusz költség az utas számára, mivel a vonalat a MÁV<sup>53</sup> és nem a BKV<sup>54</sup> üzemelteti. A Pók utcától induló Volánbuszokra nehéz az átszállás, ezért a távolsági buszforgalomnak nincs túl nagy utasforgalom vonzó hatása a

---

<sup>53</sup> Magyar Államvasutak zRt.

<sup>54</sup> Budapesti Közlekedési Vállalat zRt.

környékre. HÉV-vel a Batthyányi térről a Kaszásdűlő vagy az Aquincum megállóig kell közlekedni, majd egy kisebb séta vár az idelátogatókra. Busszal az óbudai Szentlélek térről, az átlagosan 20 percenként induló, 34-es járatokkal lehet eljutni a Gázgyárhoz, valamint a valamivel sűrűbben közlekedő 42-es és a 106-os járatokkal néhány perces sétára lehet megközelíteni a területet.

A terület autóval való jelenlegi és jövőbeni megközelítése javulónak és reménykeltőnek mondható. A budai alsórakpart meghosszabbítása a Jégtörő út elér a területig, valamint a leendő nagyszabású közlekedés-fejlesztési beruházási tervek, mint az Aquincumi híd, a Körvasúti körút és a környéki úthálózat elmaradhatatlan fejlesztése javítják a közúti közlekedést. A térségen halad át a Budapest – Szentendre kerékpárút, mely a fővárosi hálózat legforgalmasabb része. A budai rakparton szinte végig ki van építve a kerékpáros közlekedés számára a biztonságos megközelítést szolgáló kerékpárút. A kerékpáros forgalom fejlesztése célként szerepel az elképzelésekben, hiszen a Duna partjára, a terület mellett végighúzódnó egységes gyalogos és kerékpáros utat is terveznek. Továbbá szerepel az elképzelések között, egy multifunkcionális használattal bíró ötlet is, ami egy, a területet körbejáró nosztalgia villamos üzemeltetése lenne, amely közlekedési, kulturális és turisztikai értékeket is képvisel.

Nem hiába mondják tehát többen is, hogy nagy mértékű infrastrukturális és közlekedési fejlesztésre van szükség, a terület életképességének megteremtése és fenntarthatósága érdekében. Az Észak-budapesti projektérség keretein belül kívánják megvalósítani a Gázgyár területére is nagy hatással lévő közlekedési fejlesztéseket. Ilyen stratégiai fejlesztés az Aquincumi híd és a Körvasúti körút első, északi szakaszának megépítése, mely kapcsolatot teremt a 10-es út és az M3-as autópálya között, így biztosítva lehetőséget a további fejlesztéseknek.<sup>55</sup>

A közműhálózat szempontjából inkább jó a terület kiinduló helyzete. A vízellátás mértéke és lehetőségei megfelelőek. A leendő funkciókat megfelelően kiszolgálni tudó méretű főnyomócső halad a telek határán. A csatornarendszerrel kapcsolatban már nem ilyen jó a kép. Jelenleg is tervezés alatt van a területet kiszolgáló csatornahálózat, amit csak a jövőben kezdenek (várhatóan a fejlesztésekkel egyidőben) kiépíteni. A villamos energia ellátottság is jónak mondható, valamint adott esetben a megnövekedő igények szerint továbbfejleszthető. A gázellátás is megoldott a gyár területén elhelyezkedő nyomásszabályozóval. A gázellátó rendszer is, az igényeknek megfelelően fejleszthető a

---

<sup>55</sup> Tosics Iván (projektvezető, 2006): Budapest Középtávú Városfejlesztési Programja

jövőben. Összességében fejlett, és rehabilitációs szempontból megnyugtató a területen elhelyezkedő közüzemi hálózatok jelenlegi képe és fejlesztetősége.

### 6. 3. 4. Szennyezettség

A terület szennyezettségével kapcsolatban eltérőek az információk és a becslések is, mind a szennyezés mértékét, mind a kártalanítás költségeit, mind a felelősöket tekintve. A szennyezettség kiterjedésének legújabb felmérése az év végére várható, ekkor lehet majd konkrétan nyilatkozni a mértékről és a költségekről is. Nagyban befolyásolják, az év végére elkészülő szennyezettség kiterjedését vizsgáló eredményeket, az elmúlt idők áradásai is, amik adott esetben akár át is moshatták a talajt, így csökkentve szennyezettség terjedelmét. Mindenesetre a rosszul becsült számítások helyett, érdemes inkább megvárni a szakvéleményt az ügyel kapcsolatban. Annyi azonban bizonyosnak látszik, hogy komplex szennyezettségről van szó. Az ipari tevékenység utóhatásai következtében a következő kármentesítéseket kell elvégezni: a talajszennyezettség felszámolását, a talajvíz megtisztítását, a talajban elhelyezett tárolók felszámolását és az épületek szerkezeti tisztítását. További gondot jelent a területen tárolt szennyezett hulladék és gázmassza kezelésének a kérdése is.



19. ábra Szennyezett talaj és épületek

A felmérésre alapvető szükség van a terület megfelelő rehabilitálása érdekében, hiszen nem mindegy az, hogy milyen funkció, milyen mértékben szennyezett részre kerül. Pontos vizsgálatokkal a kézben lehet csak az egyes funkciókat, zöldterület, lakóterület, új épület, megfelelően biztonságosan megtervezni és elhelyezni.<sup>56</sup>

Sokan emlegetik a lehetséges EU-s segítséget - pályázat útján, melyre a ROP<sup>57</sup>-ban és a KIOP<sup>58</sup>-ban található megfelelő kiírásokat - a szennyezés költségeinek fedezésére, csakhogy, a törvények szerint, amennyiben ismert a szennyező kiléte, úgy

<sup>56</sup> Dr. Schneller István (2004): Észak-Buda Projektterv Szakmai Javaslat. Budapest, Főpolgármesteri Hivatal Főépítészeti Iroda

<sup>57</sup> Regionális Operatív Program, melyen belül II.2.2. Városi területek rehabilitációja intézkedésen belül van lehetőség a barnamezős területek rehabilitációjára pályázni

<sup>58</sup> Környezetvédelem és Infrastruktúra Operatív Program, a „Környezeti kármentesítés a felszín alatti vizek és az ivóvízbázisok védelme érdekében” intézkedés keretében lehetséges a pályázat

az ő anyagi felelőssége a kármentesítés (más címen persze lehet pályázni ezekre a támogatásokra, de csak ha a terület hosszútávon megmarad köztulajdonban). A Gázgyár esetében a szennyező nem más, mint a Gázművek Rt. jogi elődje, így a jogszabályok értelmében nem igényelhető Uniós forrás, hanem a Gázműveknek kell megoldania a problémát (vagy annak, aki ezt átvállalja tőle). A költségeket egyes források, akár 12 Mrd forintra is becsülik, de a legszerényebb becslések is milliárdos tételként beszélnek róla. Nagyban csökkenheti a kiadásokat, ha a szennyezett talajt nem kéne elszállítani, hanem izolálva, a helyszínen ártalmatlanítva lehetne megoldani a kármentesítést.<sup>59</sup>

A Budapest zRt. vezetője azonban nem látja ennyire tragikusan a helyzetet. Véleménye szerint a Gázgyár területén lévő szennyezés mértéke nem teszi szükségessé a burkolat alá kerülő talaj (utak, járdák, épületek) cseréjét, így az maradhat szennyezett. Csak a felszínen maradó földet kell kármentesíteni, amit azonban a parkosítás során egyébként is meg kell tenni, mivel új termőföldnek kell kerülnie a felújított területre.

### **6. 3. 5. Jogi háttér, szervezeti felépítés**

A terület kezelésére, átmeneti hasznosításának és későbbi fejlesztéseinek koordinálására a Fővárosi Önkormányzat létrehozta a Budapesti Városfejlesztési és Városrehabilitációs Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (Budapest zRt.). A határozat a Fővárosi Közgyűlés 2005. december 20-i ülésén került elfogadásra. További Közgyűlések határozataiban alakították tovább a terület fejlesztésére és előhasznosítására vonatkozó irányvonalakat, majd május 31-én bejegyzésre került a Budapest zRt.. A 2006. június 29-i Fővárosi Közgyűlés határozata értelmében hatályon kívül helyezték a két hónappal korábbi döntést, és új határozatot hozva megalkották a Budapest zRt. jogosultságának és kötelezettségeinek körét, a Vagyonkezelői keretmegállapodást. A következő fontos lépés a Budapest zRt. életében, mikor a 2006. augusztus 31-i Fővárosi Közgyűlés egységbe foglalta és elfogadta az Alapszabályát. A határozatok értelmében a tisztviselő- és a munkástelep, a Tusculanum névre keresztelt munkásszálló, illetve a hozzá kapcsolódó sportcélú létesítmények nem részei a Budapest zRt. kezelésébe átadott területnek.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> Interjú: Bedőcs Bernadett, Karácsony Krisztián

<sup>60</sup> [www.budapest.hu](http://www.budapest.hu) 2006-11-09, Jegyzőkönyvek, a Fővárosi Közgyűlés 2005. december 20-án, 2006. április 27-én, 2006. június 29-én és 2006. augusztus 31-én megtartott üléseiről.

A Fejlesztési Terv tartalma a Vagyonkezelési szerződés 4.2 (c) pontja szerint<sup>61</sup>

Ez a dokumentum tartalmazza a Fővárosi Közgyűlés által a Budapest zRt. számára meghatározott feladatokat. A Fejlesztési Terv, különösen, de nem kizárólag az alábbi elemeket tartalmazza:

- örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésének szükségességének felmérése;
- a közműfejlesztések, közműfelújítások szükségességének felmérése és a tervezett fejlesztésektől függő mértékű ütemezése;
- a Fejlesztési Terület hasznosításához szükséges finanszírozás mértékének és a finanszírozáshoz szükséges források meghatározása;
- a Fejlesztési Területen található vagyontömeg helyzetének, hasznosítási lehetőségeinek, a Fejlesztési Programnak, illetve az ingatlanfejlesztés és ingatlanhasznosítás konkrét céljainak megállapítása;
- a Fejlesztési Területen megvalósítandó Környezetvédelmi Kárrendezési Eljárás mértékének-eljárási rendjének, időtartamának felmérése, javaslattétel a szükséges források meghatározására, javaslattétel a Fővárosi Gázművek Rt.-vel kötendő, a Környezetvédelmi Kárrendezési Eljárás részleteit tartalmazó szerződés tartalmának meghatározására;
- a Fejlesztési Terület ingatlanhasznosításának és ingatlanfejlesztésének (bérbeadásának, értékesítésének) előkészítése, ennek keretében előzetes koncepció és struktúra, ütemterv/projektterv kidolgozása;
- a Fejlesztési Területen található ingatlanok, ingatlanegyüttesek potenciális bérbevevői, vevői körének felkutatása, és a potenciális befektetők igényeinek és pénzügyi hátterének felmérése;
- a Fejlesztési Területen lévő Ingatlanok piaci helyzetének és kihasználtságuknak felmérése;
- hasznosítási formák kidolgozása, különös tekintettel a köz és magánszféra együttműködésének (PPP) lehetséges formáira;
- rehabilitációs feltételek, eszközrendszerek és működésük feltételeinek kidolgozása, tanulmányok, tervek előkészítése;

---

<sup>61</sup> Vagyonkezelési szerződés 4.2 (c) pontja

- A Fejlesztési Területen lévő önkormányzati lakásállomány hasznosítási formáinak kidolgozása;
- egyéb, a tényleges hasznosítás megindításához szükséges feladatok felmérése, megtervezése

### Szervezeti felépítés

A tulajdonosi kört a Fővárosi Önkormányzat (Főpolgármester-helyettes, Bizottságok, Közgyűlés, Ügyosztályok) 80%-kal és a Graviton Invest Kft. 20%-kal alkotják. Ők ketten képezik a Budapest zRt. tulajdonosi körét, melyben Igazgató Tanács, Felügyelő Bizottság és Közgyűlés segíti és ellenőrzi a munkát. Ez a cég van tehát felruházva az egykori Gázgyár Fővárosi tulajdonú területének kezelésével, ő készítheti elő és bonyolíthatja le a 120-180 ezer négyzetméteres terület fejlesztését. A cég alaptőkéje 387,5 millió forint, melyhez az önkormányzat, egy, a Graphisoftnak értékesített, 1 hektárnyi gázgyári ingatlan értékével (310 millió) járult hozzá, a fennmaradó részt a Graviton biztosította. A tisztségviselők közül hatot az önkormányzat, négyet a Graviton delegált.<sup>62</sup>

A felügyelő-bizottság névsora, azonban érdekes kérdéseket vethet fel a terület tényleges kulturális típusú felhasználása szempontjából, egyes újságírók, így fogalmaznak

a helyzetről, „A főpolgármester-helyettes áprilisi módosító indítványában kiemelte, hogy az önkormányzat "normatív eljárás nélkül kíván gazdasági érdeket megjelenítő partneri viszonyba lépni egy befektetővel", és a partner kiválasztásáról tájékoztatást kért. Az önkormányzat a nyilvánosság megkerülésével gyakorlatilag "elengedte a projektet". A korrupciógyanúsításra a főpolgármestertől érdemi válasz nem érkezett, ehelyett zárt közgyűlésen megszavazták a szindikátusi és a vagyonkezelési megbízási szerződést. A felügyelő-bizottsági tagok között feltűnik egy hölgy, aki a Plaza Centers külföldi tulajdonosának kézbesítési megbízottja volt, jogi szakértőként, fővárosi megbízásból közreműködött a Budapest zRt. alapításában. Ott találjuk több, hulladékgazdálkodásban és vegyipar-kereskedelemben érdekelt cég képviselőjét is. Aztán ott ül, a sziget.hu informatikai igazgatója, valamint - a teljesség igénye nélkül - a fővárosi közgyűlés közbeszerzési bizottságának egyik tagja, aki emellett egy kongresszusszervező cég ügyvezetője is. A listából nehéz másra következtetni, mint hogy a fővárosi közgyűlés lemondott arról, hogy ellenőrzést gyakoroljon a beruházás

---

<sup>62</sup> Interjú: Gróf Imre

felett. Ezt az igazgatósági tagok névsora is megerősíti, hiszen az előnyben részesített Kultúr/fesztiválpark arculatú projekt menedzselését lakó- és irodapark fejlesztő cégek tisztségviselőire bízták, és minden bizonnyal csak kakukktojásnak vettek be egy kulturális újságírónt is a körbe. Az Óbudai Gázgyár funkcióváltását tehát a fővárosi önkormányzathoz nem köthető magánszereplők bonyolítják le.”<sup>63</sup>

A cikk feltételezései jogosnak mondhatóak, ismerte a Magyarországon kialakult, közpénzekkel és közhatalommal való visszaélések gyakorlatát, ám nem tartalmaz elegendő információt a konkrét eset megítélésére.<sup>64</sup> A folyamatos politikai csatározások, a területtel kapcsolatosan is, jogosan tehetik gyanakvóvá a közvéleményt. A cikk nem tartalmaz azonban elegendő bizonyíték a korrupció megállapítására, de mindenképp figyelmeztető jel annak érdekében, hogy a közvélemény minél nagyobb mértékben kontrollálja a köz tulajdonában lévő terület fejlődését. Bizalomra adhat okot, hogy a Gázgyár kulturális/fesztiválpark típusú megújulását minden nagyobb városi koncepció tartalmazza, és a politikusok is ezt az irányt támogatták közgyűléseik alkalmával. A területet felügyelő Budapest zRt. vezérigazgatója, Gróf Imre is, aki korábban az Infoparkot segítette sikerre, a kulturális típusú fejlesztés megvalósítása mellett foglalt állást. Az egyetlen út, a terület közösségi érdekek mentén történő rehabilitációja, a magánszféra szükséges partnerségével és befektetéseivel kiegészülve.

#### Budapest zRt. hatásköre

A cég (Budapest zRt.) elsősorú feladata a fejlesztés menetének központi elősegítése, felügyelete. A munka komoly szervezést és tapasztalatot igényel, főleg egy ilyen nagy kiterjedésű, vegyes felhasználású, és rengeteg problémával és korláttal küzdő terület esetében. A terület rehabilitálásának előkészítése nem is olyan egyszerű feladat, tulajdonképpen egy külön szakma, az ingatlanfejlesztés szakmája. A Gázgyár esetében ez körülbelül úgy fest, hogy a Budapest zRt., mint a terület fejlesztéséért felelős cég, a területtel kapcsolatos jogi, és más problémák megoldása után, vagy azzal egy időben is, ingatlanfejlesztőkkel tárgyal, akik a terület lehetőségeinek értékelése után építészekkel, tervezőkkel, terveket dolgoznak ki. A különböző engedélyezési folyamatok lezárása után egy fővállalkozó kezdi el a kivitelezést, alvállalkozók bevonásával. Ezt követően lép be egy vagy több üzemeltető cég, akik magát a működést felügyelik, mint a karbantartás, takarítás, kertészeti munkák és egyebek. A piaci folyamat pedig a

---

<sup>63</sup> <http://mancs.hu/index.php?gcPage=/public/hirek/hir.php&id=13186>, 2006-11-24

<sup>64</sup> <http://index.hu/gazdasag/vilag/korr061205/?main&rnd=509>, 2006-12-05

befektetőnek, jellemzően ingatlanalap kezelőnek történő értékesítéssel zárul, aki ingatlanközvetítő cégeken keresztül biztosítja a folyamatos és a működéshez elengedhetetlenül szükséges bérlői létszám fenntartását. Ez az a lépés, az ingatlanfejlesztés szempontjából, ahol a közszféra és a magánszféra markánsan elkülönül egymástól, hiszen az állam vagy az önkormányzat beruházásában épült ingatlanokat jellemzően nem értékesítik magánbefektetőknek, kivétel néhány esetben. Az okokat azonban nem a közszféra ingatlanjaihoz való ragaszkodásában kell keresnünk, hanem elsősorban a gazdasági megfontolásokban. A közszféra jellemzően non-profit típusú ingatlanfejlesztést folytat, melybe túlnyomórészt olyan fejlesztések tartoznak, mint a kulturális vagy az oktatási jellegű ingatlanok.

A Gázgyár esetében - mivel területében egy átlagos, fejlesztés alá vont ingatlan területéhez képest jóval nagyobb - jó esély van a két eltérő gazdasági racionalitáson nyugvó fejlesztési hozzáállás kombinációjának. A kulturális-szabadidő funkció, a köz mint tulajdonos szempontjából kívánatos fejlesztési forma, megfelelő átgondoltsággal és elrendezéssel tökéletesen egészítheti ki, a befektetőket is vonzó szórakozás, vendéglátás (hotel, étterem), lakás vagy iroda funkciókat, melyek szimbiózisa különösen jótékony hatású lehet a terület tágabb környezetére is. Nem mellékesen gazdaságossági szempontokat előtérbe helyezve kívánatos a jövedelmet is termelő tevékenységek megteremtése, mivel a közszféra csak nagy nehézségek árán lenne képes hosszútávon fenntartani és üzemeltetni a felépített intézményeket. Megfelelő megállapodásokkal, szerződésekkel biztosítani lehet a köz számára elsődleges kulturális, szabadidős és szórakozási funkciók fenntartását és minőségi működését.

A magán szektor számára sem lehet elvetendő a közfunkciók megléte, hiszen tömegvonzó hatásuknak köszönhetően forgalmat teremtenek, és ezáltal bevételt is. Egyszerű belátni, hogy egy kiállítás ürügyén a területre csábított közönség egy része, nagy valószínűséggel igénybe fog venni, a lehetőségeihez mérten, másfajta szolgáltatást is, ami lehet akár egy vendéglőben vagy kávézóban eltöltött néhány óra, vagy egy kisebb vásárlás a múzeum szuvenir-boltjában is.



## 6. 4. Tervek, elképzelések

### 6. 4. 1. A Gázgyár megjelenése a városfejlesztési tanulmányokban

A Gázgyár rehabilitálása, Budapest minden fontosabb, közép és hosszú távú koncepciójában és programjában jelentős szerepet kap. A legjelentősebb, a város fejlesztésének alapjaként szolgáló 2 program, melyeket én is felhasználok a fejezet tárgyalásához, a BVFK (Budapest Városfejlesztési Koncepció), és a Podmaniczky Program (Budapest Középtávú Városfejlesztési Programja 2005-2013).

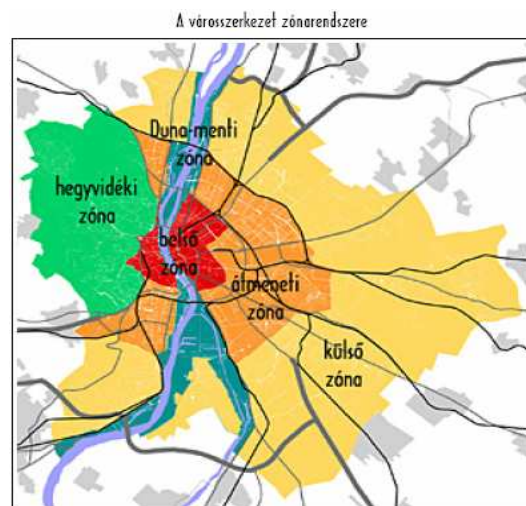
A Városfejlesztési koncepcióban (BVFK) restrukturálendő ipari területként van feltüntetve a terület, két nagy, zöldterületi fejlesztés (Hajógyári sziget, Római part), valamint Mocsáros-dűlő intenzív lakóterületi fejlesztés mellett. Talán ezek miatt is lehet életképes és kívánatos a minél magasabb arányú kulturális típusú fejlesztés a Gázgyár területén, mivel iroda, lakás, sport és szabadidő nagyszámban valósul meg a környéken. Nem szükségszerű a terület teljes kulturális típusú megújítása, nyugodtan kaphatnak helyet más típusú fejlesztések (néhány lakás vagy iroda és persze zöldterület), de kívánatos lenne a kulturális típusú fejlesztést előtérben tartani, és arra fűzni rá, ahhoz igazítani az egyéb funkciókat. Továbbá alközponti funkciókat is el kell látnia.

Hat rá a közlekedés fejlesztése, Aquincumi híd (forgalomnövelő hatás, lakókörnyezetnek nem annyira jó, zajosabb lesz a környék, mert közvetlen a terület mellett haladna az út).

Észak-Buda projektterület része, amibe beletartozik: Óbudai Gázgyár, Hajógyári sziget, Római part, az Újpesti Vasúti híd nyomvonala mentén tervezett Aquincumi híd és kapcsolódó úthálózata illetve, annak környezete, a Mocsáros-dűlő és a Kaszásdűlő.

A terület a Duna-menti zónában található, de speciális elhelyezkedésének köszönhetően még két zóna, az átmeneti- és a külső zóna találkozásánál, tehát egy hármas találkozásnál fekszik.

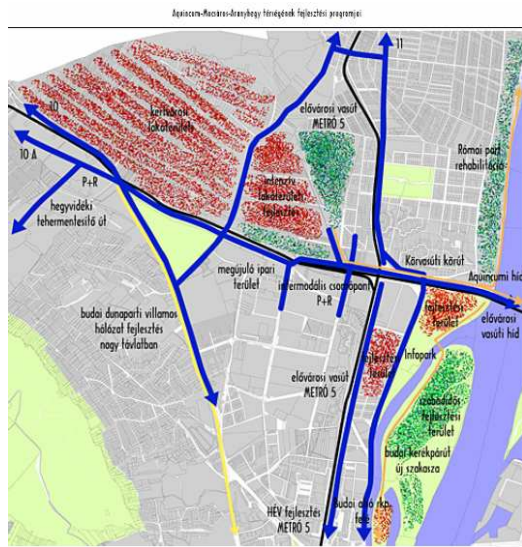
Északon, a javasolt Aquincumi híd budai hídfőjénél a volt gázgyári területen zajló reurbanizációs folyamathoz igazodva, a közlekedési kapcsolatok környezetelvé



20. ábra A városszerkezet zónarendszere (BVFK)

kialakítását kell előirányozni Aquincum, a Római part és az egyéb településtörténeti értékek védelme érdekében. Nyugatra az út Bécsi útig való továbbvezetése kedvező hatással lesz az alakuló vegyes munkahelyi park továbbfejlődésére. Jelentősebb intézményi koncentráció a Mocsáros dűlőben tervezett lakásépítéshez kapcsolódva

Törekedni kell arra, hogy - a mai ingatlanfejlesztési törekvésekkel ellentétben (például a volt házgyári terület) - a régi óbudai központ irányában városias funkciók



21. ábra Aquincum-Mocsárosdűlő-Aranyhegy

fejlesztése a város jövőképeiben, kezdve a Városfejlesztési koncepciótól a Podmaniczky Programig. Továbbá az Európa Kulturális Fővárosa címre való pályázat sem volt véletlen a városvezetés részéről. A terület Budapest 2010 – Budapest Európa kulturális fővárosa – pályázatba való bekerülése és igen jelentős szerepvállalása is bizonyítja a benne rejlő kulturális potenciált. A pályázati anyag szerint, egy tudományos, művészeti, gazdasági innovációs és kreatív iparágakat vonzó negyed terveztek a Gázgyár helyére, a magánszféra, a civilszervezetek, a kormány és a város összefogásával.<sup>66</sup> Bár a pályázatot nem Budapest nyerte (Pécs lesz 2010-ben Európai egyik Kulturális Fővárosa), a tervek és ötletek egy része, ha változtatva is, de megvalósulhat.

A Gázgyár, a Podmaniczky Programban. Egy kulturális típusú rehabilitáció, valamint egy „Technopolisz” nevű tudásváros fejlesztési terv megvalósítása van vizionálva.

<sup>65</sup> Tosics Iván (projektvezető, 2002): Budapest Városfejlesztési Koncepciója, Városkutatás Kft, Budapest

<sup>66</sup> Dr. Schiffer János (projektgazda): Európa Kulturális Fővárosa 2010 Budapest Pályázati Koncepció

### Podmaniczky Program területre (Észak-Budapest) vonatkozó elemei:<sup>67</sup>

- Mocsáros dűlő előkészítése lakásépítésre (vonzó városi környezet)
- Óbudai Gázgyár rehabilitációja (kulturális értékteremtés)
- Aquincumi híd építése (integrált közösségcentrikus közlekedés)
- Körvasúti körút északi szakasza (integrált közösségcentrikus közlekedés)
- Római-part árvízvédelme és rekreációs átépítése (környezet tudatos Budapest)
- Tudásváros kialakítása (dinamikus gazdaság)

A Podmaniczky Programban a Gázgyár és az észak-budai térség kiemelt fejlesztési térségként szerepel, ami annyit tesz, hogy olyan területekről van szó, amelyek városszerkezetiileg jól elkülöníthetőek és 2013-ig tudatos városfejlesztési folyamatok valósíthatók meg rajta.

Kiemelt célkitűzés a kulturális élet dinamizálása és decentralizálása Budapesten, valamint minél szélesebb rétegek, korosztályok bevonása a programokon és eseményeken való részvételbe.

A barnamezős területek revitalizációja, PPP projektekként, mint a dinamikus gazdaság fejlesztésének egyik eleme jelenjen meg. Lényeges szempont, hogy a Főváros nem kívánja eladni, jelen esetben a Gázgyár területét, hanem olyan hosszú távú megoldást keresnek, ami a magánszektor beruházási hajlandóságát egyesíti a köztulajdonnak a megtartásával. Ilyen pénzügyi, finansziális lehetőségek a „PPP” (köz- és magánszféra társulása) vagy a „long lease” (hosszú távú bérlet) konstrukciók.

### A Budapest Magprogram leírása, és egyes, a területre vonatkozó elemei

A különböző lehetséges jövőbeni elképzelések és tervek közül, szakmai egyeztetések és vitafórumok eredményeként született meg ez a középtávú program. Ez a dokumentum tartalmazza a város számára elsődlegesen megvalósítandó és finanszírozható feladatokat, melyek orvosolják majd jelenlegi problémáit és segítik dinamikus fejlődését a jövőben. A fejlesztések teljes körét a Magprogram tartalmazza, ami kiterjed az egész városra és minden fejlesztési területre. Én az Óbudai Gázgyárra vonatkozó programelemeket a következő pontokban foglalom össze.

A Magprogramban szereplő intézkedési területek közül, a barnamezős területek revitalizációja, és a kulturális infrastruktúra fejlesztése, mindkettő PPP alapon, érinti

---

<sup>67</sup> Tosics Iván (projektvezető, 2006): Budapest Középtávú Városfejlesztési Programja, (munkaközi anyag)

elsődlegesen a Gázgyár megújítandó területét. A fő prioritásokon belül, azonban találhatunk még fontos pontokat, melyek érinthetik a Gázgyár fejlesztését. A dinamikus gazdaság prioritásán belül, ilyen a „város és a régió tudásvárosi funkcióinak erősítése” nevű intézkedés. Az integrált közösség-centrikus közlekedés egyes pontjai, mint az „Aquincumi híd és Körvasúti körút északi szakasza”, vagy a szintén PPP alapon megvalósítani kívánt „nagy ingatlanfejlesztési projektek, mint új központképző elemek”. Valamint a kulturális értékteremtés prioritás néhány pontja, többek közt, „a városi térhez kötött kultúra programja”, és a „kulturális infrastruktúra-fejlesztések PPP alapon” pontján belül, az „Óbudai Gázgyár kulturális hasznosítása (kulturális, tudásvárosi funkcióváltás)”.

#### Barnamezős területek revitalizációja (PPP projektek)

A fővárosi lakosok életminőségének javítása, illetve a barnamezős területek rehabilitációja megvalósíthatóságának érdekében szükségessé vált elsősorban a korábban ipari (pl.: Óbudai Gázgyár) vagy honvédségi területeken a talajban és a felszín alatti vizekben hátramaradt károsodások felderítése, a szennyeződések mértékének feltárása, a szennyezett területeken a szennyezettség megszüntetésének elősegítése. Az egybefüggő, kevés tulajdonossal bíró, nem, vagy csak részben fővárosi tulajdonú barnamezős területek revitalizációjának elősegítése Budapest versenyképességének egyik alappillére. Ezeken a területeken új funkciók kialakítása PPP konstrukcióban és uniós források bevonásával történhet, a Fővárosi Önkormányzat szerepe a koncepcionális és a szabályozási háttér készítésében való partnerség és a fejlesztések során betöltött aktív koordináció az érintettek között. (pl. GANZ terület, EXPO – Vásárváros, Rákosrendező, Józsefvárosi, Ferencvárosi pályaudvar egyes területei, Csepel Művek, Kőbányai Sörgyár).

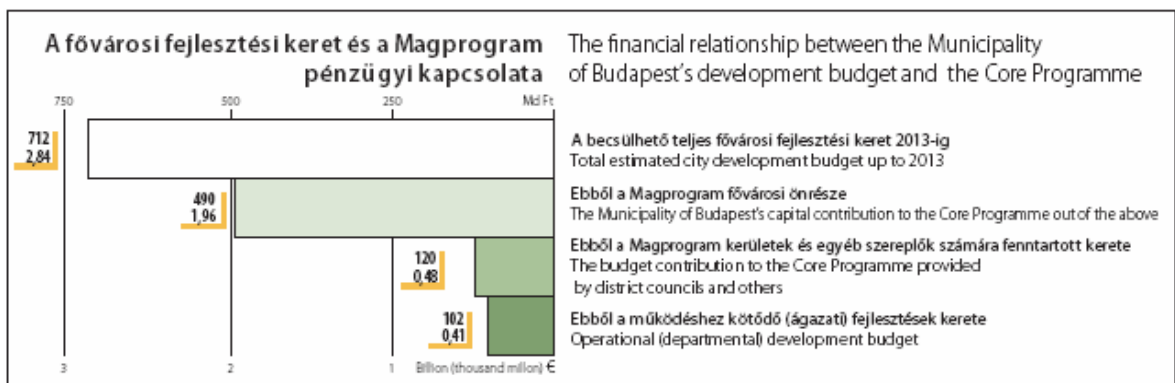
#### Kulturális infrastruktúra-fejlesztések PPP alapon

A Program erősen épít a Duna-partok két pólusán, az északi Óbudai Gázgyár területén és a belvárosi Közraktáraknál történő revitalizációs projektekre. Mindkét terület fővárosi tulajdonban van, és elsősorban Duna melletti pozíciójánál, valamint műemléki jellegénél fogva nagyon jelentős kulturális potenciállal rendelkezik. Mindkét területen nagyon komoly beruházások szükségesek a közsféra részéről, azonban

megfelelő program kialakítása esetén a közszféra beruházásai középtávon – vagy valamivel azon túl – megtérülhetnek.

### A program pénzügyi realitásának vizsgálata

A 2006-2013 közötti 8 évre szóló Program pontosabb megítéléséhez szükséges a tervezett beruházások pénzügyi nagyságrendjének becslése, és az eredmény összehasonlítása a Fővárosi Önkormányzat adott időszakra vonatkozó forrásbecslésével. A Programban tervezett beruházások realitásának megítélése természetesen a beruházások Fővárosi Önkormányzatot érintő pénzügyi nagyságrendjének és a Fővárosi Önkormányzat számára rendelkezésre álló, fejlesztésre fordítható pénzeszközeinek összevetése alapján ítélni lehet meg. A megvalósíthatóság elemzése tehát egy programoldali és egy forrásoldali becslést egyaránt igényel. A Magprogram teljes megvalósítása a fejlesztések összértékét tekintve mintegy 1950 Mrd Ft. 2013-ig. Ez az összeg azonban nem tartalmazza a tisztán magánfejlesztések költségigényét (nullszaldós PPP beruházások), a kerületek önálló beruházásait, viszont magában foglalja a Főváros saját forrását (és hitelállományt), a fejlesztésekben résztvevő további közszereplők várható hozzájárulásait, a becsülhető uniós támogatásokat, valamint a magántőke részvételét. A Magprogram finanszírozásához szükséges fővárosi önrész mintegy 490 Mrd Ft. A Fővárosi Önkormányzat ma becsülhető, fejlesztésre elkülönítendő pénzügyi kerete ellenben 2013-ig, hozzávetőleg 712 Mrd Ft.



22. ábra A fővárosi fejlesztési keret és a Magprogram pénzügyi kapcsolata

A Magprogram pénzügyi táblázatában szereplő adatok szerint, a barnaövezet rehabilitációján belül, a környezeti károk felszámolására és kármentesítésre szánt 20 Mrd Ft-os rész 15%-át vállalná a Főváros és az egyéb közszféra szereplői, további 40%-ot várnak az EU-tól, és 45%-os költségekben való részvételt a magánszektortól.

Hasonló a helyzet, a többi fejlesztési, kulturális típusú beruházási pontnál is - konkrét számokat a dokumentum nem tartalmaz – a Főváros csak jelképesen kíván részt vállalni ezen fejlesztések nagy részéből, és legnagyobb mértékben a magánszektor finanszírozási hajlandóságában, valamint az Európai Unió támogatásokban bízik. Akadnak olyan programelemek is, amiket a Főváros 100%-ban fog finanszírozni.<sup>68</sup>

#### **6. 4. 2. Fejlesztési célok, irányok, lehetséges funkciók**

A területre készült egy hivatalos fejlesztési program, melyet a Fővárosi Önkormányzat Közgyűlésére előkészített, az Óbudai Gázgyár fejlesztésére vonatkozó előterjesztés tartalmaz, amit a Fővárosi Közgyűlés 2005. december 20-i ülésén elfogadott és jóváhagyott. Ebben a dokumentumban, a kisebb célokon túl, két konkrét megvalósítási lehetőség, a kultúr/fesztivál park, és a tudásváros koncepciók szerepelnek.<sup>69</sup>

##### 6. 4. 2. 1. Fejlesztési célok<sup>70</sup>

- Az egykori Óbudai Gázgyár, mint a fővárosi barnamezős átmeneti zóna része, megújuló iparterület, amely az eredeti tevékenység megszűnésével funkcióváltáson megy keresztül.
- A Gázgyár és környéke, amely a Főváros egyik utolsó, saját tulajdonban lévő egybefüggő fejlesztési területe a Duna mentén, hangsúlyosan zöld jellegű, ugyanakkor multifunkciós, élő városias területté váljon.
- A Gázgyár területe átjárhatóvá váljon, az egyes fejlesztési egységek ne különüljenek el szigetszerűen, hanem egységes városi szövetet alkossanak.
- A fejlesztési területen jelenjen meg a közösségi kulturális-szabadidő funkció is, mely részben vagy egészben kapcsolódhat a területen elhelyezésre kerülő más, irodai, oktatási és egyéb létesítményekhez.

---

<sup>68</sup> A Magprogram pénzügyi táblázatát lásd a mellékletben

<sup>69</sup> Budapest Főváros Közgyűlése, Kiemelt Fejlesztések Bizottsága (Iktsz.: 120-344/9/2005) Javaslat az Óbudai Gázgyár átmeneti hasznosításának, fejlesztésének eljárási rendjére, Fejlesztési és Várorehabilitációs Társaság létrehozása

<sup>70</sup> Budapest Főváros Közgyűlése, Kiemelt Fejlesztések Bizottsága (Iktsz.: 120-344/9/2005) Javaslat az Óbudai Gázgyár átmeneti hasznosításának, fejlesztésének eljárási rendjére, Fejlesztési és Várorehabilitációs Társaság létrehozása

- A meglévő karakteres ipari, építészeti és technológiai örökség megőrzése, újrahaznosításra kerüljön.
- A meglévő parti sétány folytatásaként és azt erősítve, az egykori iparterület Duna parti sávja megnyitásra kerüljön.

#### 6. 4. 2. 2. Fejlesztési irányok<sup>71</sup>

##### 1. Kultúr/fesztivál-park

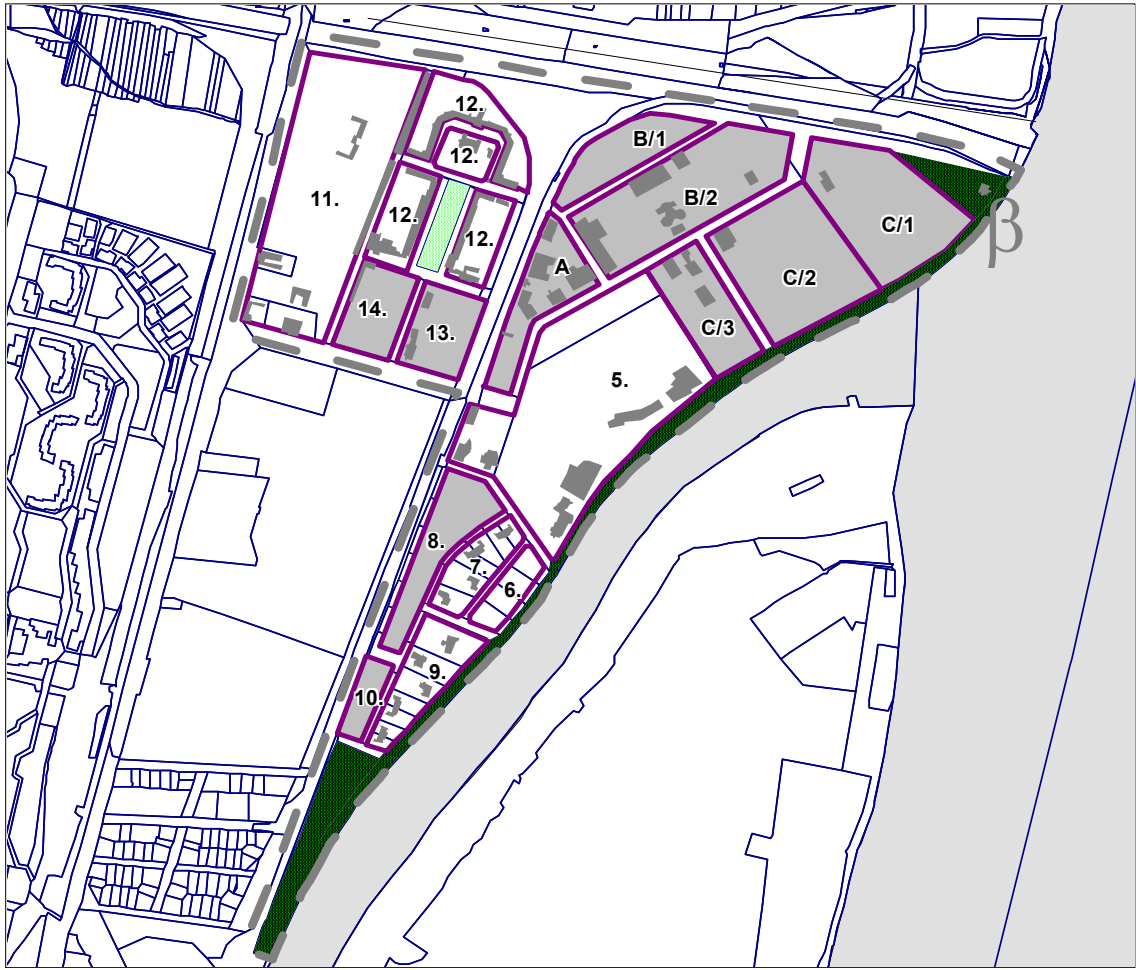
A Kultúr/fesztivál-park fejlesztés, jelentős zöldfelülettel rendelkező múzeumi, rekreációs és szabadtéri rendezvényhelyszín kialakítását feltételez. A jelenlegi üzemterület nyugati részén, felhasználva a műemlék ipari épületeket, új, több funkció befogadására alkalmas csarnoképületek kerülhetnek kialakításra. A program fontos elemei a multifunkcionális, változtatható terű épületek szabadidős, szórakoztató, művészeti és rekreációs programok számára, továbbá egy szabadtéri rendezvényhelyszín kialakítása. A fejlesztési program ebben az esetben jelentős állami, önkormányzati szerepvállalást feltételez.

##### 2. K+F „Technopolisz”

A K+F „Technopolisz” irodapark dominanciájú fejlesztés, amely zöldterületbe ágyazva, a tágabb térség felé is megnyitott sport-szabadidős, konferencia, képzési-oktatási funkciókkal kiegészülve a Fővárosnak a múlt értékeiből és a jelen kreativitásából építkező XXI. századi tudásipari központ karakterét megalapozó zászlóshajója. A „Technopolisz” fejlesztés irodaparki karakterrel építené be a Duna-parti területsávot integrálva az egykori igazgatási épületeket és a műemlék-együttes területének egy részét is.

---

<sup>71</sup> Budapest Főváros Közgyűlése, Kiemelt Fejlesztések Bizottsága (Iktsz.: 120-344/9/2005) Javaslat az Óbudai Gázgyár átmeneti hasznosításának, fejlesztésének eljárási rendjére, Fejlesztési és Várorehabilitációs Társaság létrehozása



A	A megtartandó műemlék épületekben intézményi-kulturális funkció helyezhető el, amely lehet - a Technológiai Park része, – a Fesztiválpark része (múzeum, kulturális intézmény), - „köztes” oktatási intézmény. Területe: 12-17. 000 m <sup>2</sup> <sup>72</sup>
B	B/1 Parkoló 16-23. 000 m <sup>2</sup> B/2 Jó adottságú szabad tér köré szerveződő műemlék épületek, köztük a terület vizuális jele, „identitás-ikonja” a kátránytoronyok és víztorony együttese. Kulturális, múzeumi és szabadidős funkciók valamint az ezekhez kapcsolódó kereskedelem-vendéglátás, múzeum shop, művészeti galériák, kávéházak, rendezvénytermek. B/1 területen, ill. B/2 észak-keleti részén nagyobb sűrűség megengedhető. Megközelíthetőség és lehetőség szerint felszíni parkolás. Területe: 30-44. 000 m <sup>2</sup>
C	A Duna parton kialakítandó sétány mentén dunai panorámás szálloda-konferenciaközpont, sport, wellness, rekreáció, minőségi vendéglátás, magas minőségű iroda-park, rezidenciális jellegű. C/1 magasabb, nagyobb sűrűségű beépítés, szálloda, konferenciaközpont, iroda, intézményi funkciók. Az ilyen jellegű fejlesztés feltétele az Aquincum híd megépítése. 25-40. 000 m <sup>2</sup>

<sup>72</sup> A területi adatok tartalmazzák a meglévő műemlék és egyéb épületek szintterületét is



	C/2 az itt található egyes műemlékeket is integráló vízparti rezidenciális jellegű beépítés, sport-rekreációs funkciókkal, vendéglátóhelyekkel (vízparti teraszok). 25-40. 000 m <sup>2</sup>
	C/3 az itt található műemlékeket integráló iroda-park és szálláshely funkciók, vendéglátóhelyekkel. 11-17. 000 m <sup>2</sup>
A+B+C	Gázgyár területe összesen 120-180. 000 m <sup>2</sup>
8 és 10	Irodafejlesztési terület, 31-36. 000 m <sup>2</sup>
11	Aquincumi Múzeum területe
12.	Gázgyári Munkáslakótelep, megőrzendő történeti építészeti együttes
13 és 14	Sport-rekreációs (wellness), illetve szálláshely funkciójú fejlesztésre alkalmas terület, 30-37. 000 m <sup>2</sup>
Összesen	Fejlesztési területek összesen, 180-250. 000 m <sup>2</sup>

#### 6. 4. 2. 3. Egyéb lehetséges fejlesztési funkciók

Kezdetben, az NKÖM (Nemzeti Kulturális Örökség Minisztériuma), ma OKM (Oktatási és Kulturális Minisztérium) terveiben, egy „múzeumi negyed” kialakításának képei kezdtek kirajzolódni, olyan eddig elhanyagolt múzeumok ideköltöztetésével, mint az Építészeti Múzeum, az Országos Műszaki Múzeum (OMM) és a Sportmúzeum, de a Magyar Fotográfiai Múzeum és a Néprajzi Múzeum a területre helyezése is felmerült.




Mára a „múzeum negyed” ötlete háttérbe szorult, ellenben két újabb fejlesztési típus látszik markánsan kirajzolódni, a kulturális-szabadidő típusú felhasználás, illetve az iroda-tudásközpont. Ez a felosztás, az elképzelések szerint csak az arányokat befolyásolja, hiszen bármelyik út is lesz a végleges főirány, mindenképp szükséges és kívánatos a másik típus elemeinek a bevonása. Így, ha még a konkrét arányokat nem is ismerjük, feltételezhetjük a terület multifunkcionális felhasználást, ami a fent említett fejlesztési funkciók közül szinte mindegyiket megvalósítja, úgy, mint a kultúra, szórakozás, turisztika, vendéglátás, iroda, kutatás, oktatás de még minimális lakás típusú felhasználást is.<sup>73</sup>

A lehetséges szolgáltatások: 1. Kulturális típusú: múzeum, kiállítás, jégszínház, lovas-színház, galériák, aukciósház, 2. Szórakozás: kocsimák, éttermek, koncerttermek, szórakozóhelyek, kávézók 3. Szabadidő: park, játszótér, bicikliút, sétány, kisebb sportpálya 4. Iroda-lakás: inkubátorház, innovációsház, K+F laboratórium, irodaház, loft lakások, raktárak, logisztikai bázis

<sup>73</sup> <http://mancs.hu/index.php?gcPage=/public/hirek/hir.php&id=13186>, 2006-11-24

Bármennyire is szinte nyilvánvalónak tűnik a Gázgyár kulturális-múzeumi-közösségi hasznosítása, csak a magántőke bevonásával, profitorientált beruházási formákkal (például: wellness-központ, konferencia-központ, gyógyszálló, lakó és irodapark, magánegyetem és kutató-laboratóriumok), és a beruházások keresztfinanszírozásával látszik megvalósíthatónak, ennek az óriási területnek a teljes rehabilitációja.

#### Lehetséges megvalósítások funkció és területbeli megoszlása<sup>74</sup>

<b>I. MONOKULTURÁLIS, MÚZEUMI NEGYED KIALAKÍTÁSA</b>			
<b>KÖZÖSSÉGI</b>	<b>IRODA, KONFERENCIA STB.</b>		
43.000m <sup>2</sup>	20.000m <sup>2</sup>	nettó szintterület	össz. 63.000m <sup>2</sup>
68%	32%	az összes szintterület százalékában	
<b>II. ÉSZAKI INFOPARK, IRODAI NEGYED EGY AKCIÓBAN</b>			össz. 121.000m <sup>2</sup>
<b>KÖZÖSSÉGI</b>	<b>IRODA, KONFERENCIA STB.</b>	<b>LAKÁS</b>	
8.500m <sup>2</sup>	107.000m <sup>2</sup>	5.500m <sup>2</sup>	
7%	88%	5%	
<b>III. KOMPLEX, VEGYES FUNKCIÓJÚ FEJLESZTÉS, ÜTEMEZETT MEGVALÓSÍTÁS</b>			
<b>KÖZÖSSÉGI</b>	<b>IRODA, KONFERENCIA STB.</b>	<b>LAKÁS</b>	
27.500m <sup>2</sup>	61.500m <sup>2</sup>	3.500m <sup>2</sup>	össz. 92.500m <sup>2</sup>
30%	66%	4%	
	KÖZÖSSÉGI KULTURÁLIS, SPORT, SZABADIDŐ, 15-25% BEÉPÍTÉS		
	PIACI ALAPON ÉRTÉKESÍTENDO INGATLANHASZNOSÍTÁS: IRODA, KONFERENCIA, SZÁLLODA STB., 30% BEÉPÍTÉS		
	PIACI ALAPON ÉRTÉKESÍTENDO INGATLANHASZNOSÍTÁS: LAKÁS, 20% BEÉPÍTÉS		

<sup>74</sup> Főépítészeti Hivatal készítésében, Gróf Imre, Vagyonkezelői elképzelések előadás ppt. dokumentuma 2006-09-29

## 6. 5. Előhasznosítás

A fennálló problémák miatt, a terület jelenlegi vezetője nem engedélyez semmiféle olyan típusú előhasznosítást, ami akár kis létszámú ember, hosszú távú tartózkodását is igényli. Egyedül az átmeneti raktározás, mint lehetséges előhasznosítási forma kerülhet szóba, és az is csak ellenőrzött, biztonsági szempontból megvizsgált épületben. A teljes terület előfejlesztési költsége közel 3 Mrd Ft-ra tehető, amiben az útépités, a közműfejlesztés és a zöldterületek fejlesztése szerepel, és akkor a kártalanítás és az épületek állagmegóvásának költségeit valamint az egyéb költségeket még bele sem kalkuláltuk.

Jelentkező bőven akadna az egykori ipari épületek előhasznosítására, a legkülönbözőbb felhasználási ötletekkel. Az élen természetesen, a kulturális, rendezvény és szórakozás típusú előhasznosítások szerepelnek kiegészülve kisebb fajta szolgáltató funkciókkal, mint kávézó, kocsma. A Fővárosnak is megvannak a saját ötletei, mint a sétány, bicikliút, rendezvényterületek kialakítása, mindez annak érdekében, hogy az embereket visszaszoktassák a kedvezőtlen megítélésű területre.<sup>75</sup> Az ötletek szinte egytől-egyig meg is állnak a helyüket, várhatóan sikeres tevékenységek lennének. Sajnos csak lennének, hiszen a beköltözésüket akadályozó problémák elhárítása érdekében szükséges anyagi fedezetet, a kártalanítás, közművesítés, renoválás költségeit, önmaguktól képtelenek előteremteni, és a különböző pályázatokon esetlegesen elnyert összegek is csekélyek, így kilátástalannak tűnnek az esélyeik az előhasznosítás megvalósítására. Bizakodásra adhat okot, az a tény, hogy a terület méretéből kifolyólag, nagy valószínűséggel csak hosszú évek alatt valósul meg a teljes rehabilitáció. Adott esetben, így lehetnek a fejlesztési fázisokon belül olyan épületek, amiket egy darabig átmeneti hasznosítás céljából, az ezekre pályázók használatába tudnak adni.



23. ábra A víz- és a három kátránytorony az Óbudai Gázgyár területén

Az előhasznosításra azonban nem csak a terület presztízsének emelése és a közvetlen környezet karbantartása miatt lehet szükség. A terület tulajdonosának igen komoly bevételi forrás is a bérleti díjakkól jövő jövedelem, melyből más, nagyobb

<sup>75</sup> Szekér Szimonetta: Fokozatos rászoktatás, FigyelőTrend, 2006-04, 64-66 old

anyagi ráfordítást igénylő területeit tudja finanszírozni. A Gázgyár esetében az előhasznosítás feltételeként, az épületek felújítását (belső közmű, infrastruktúra) és az esteleges kármentesítéseket először el kell végezni ahhoz, hogy bérbe lehessen adni az épületeket. Ennek a költségei elérhetik a félmilliárd forintot is, amit azonban a megfelelő kihasználtsággal bérbe adott irodaépületek és közösségi épületek néhány éven belül kitermelnek a tulajdonos számára. Egy felmérés szerint, megfelelő rekonstrukcióval és kármentesítéssel közel 10. 000 m<sup>2</sup> irodát és 6. 000 m<sup>2</sup> közösségi funkciókat szolgáló területet lehetne bérbe adni.

Az előhasznosítás sok helyen működött és működik, például a Főváros másik rozsdáövezeti területén, a Közraktárakban, ahol téli és nyári szórakozóhely van meglepően igényes módon kialakítva, de sorolhatnánk még a példákat (lásd 5.3. fejezet). A lényeges különbség a méretekben van. Míg az ismert és sikeres előhasznosítások viszonylag kisebb egységekben valósultak/nak meg, addig a Gázgyár egy olyan hatalmas terület, sok épülettel, amit jóval átfogóbban kell vizsgálni. A Gázgyár esetében nem szabad kicsiben gondolkodni. A területen lévő 86 épület közül, nem lehet csak egybe, kettőbe kitalálni valamit, ami „hú de jó lenne” (bár önmagában, valahol máshol, egy kisebb területen, biztosan igaz is), hiszen azon túl, hogy könnyen elveszhetnek a területen, kifejezetten finanszírozhatatlan a fenntartásuk a rendkívül magas kezdeti költségek miatt. Ezen elképzeléseknek az egyetlen esélyük az lehet, ha képesek valamilyen módon összefogni, és az egyéni célok érdekében, megfelelő pénzügyi felelősség vállalás mellett, közösen cselekedni. Sikeres együttműködés esetén, a területet felügyelő céggel és egymással egyeztetve, képesek lehetnek egyéni szinten úgy racionalizálni a költségeiket, hogy megvalósíthatóvá váljanak az elképzeléseik. Ellenkező esetben marad a minimális emberi jelenlétet igénylő raktározási funkció, és a tényleges fejlesztésekkel összekötött kármentesítés, közművesítés, renováció.

Bizakodásra adhat okot a Fővárosi Közgyűlés 2005-12-20-án elfogadott javaslata, miszerint, „a Fővárosi Közgyűlés egyetért az Óbudai Gázgyár területén az előhasznosítás kulturális-rekreációs funkcióinak elősegítését célzó javaslataival és felkéri a főpolgármestert a feladatok előkészítéséhez szükséges forrás biztosításának kivizsgálására.”. Ez a határozat azonban nem kell, hogy azonnal mosolyt csaljon az előhasznosításban érdekeltek arcára. Semmifajta anyagi kötelezettség vállalást, vagy akár konkrét lépést nem tartalmaz, így csak annyiból érdekes, hogy a döntéshozói körben egyáltalán felmerült a lehetőség, és láthatóan pozitív visszajelzést kapott az elképzelés, hiszen 46 igen, 4 nem és 0 tartózkodás mellett fogadták el.

## **6. 6. Záró megjegyzések a terület kulturális típusú hasznosítása és előhasznosítás szempontjából**

A vizsgálat során megismert tényekre és adatokra támaszkodva megállapítható, hogy a terület alapvetően megfelelő környezet lenne mind a kulturális típusú elő- és a hosszú távú hasznosítás megvalósítására is, ám elengedhetetlen kártalanítási és előfejlesztési munkálatok szükségesek.

Sok más kulturális típusú fejlesztéshez hasonlóan, mint a Művészetek Palotája, Millenáris Park, de folytathatnánk a sort, az Óbudai Gázgyárnak is igen fontos szerep jut, abban a törekvésben, hogy Magyarország, és Budapest, az Európai Unió egyik meghatározó kulturális és turisztikai központjává váljon. A megkezdett fejlesztések, a Duna mindkét partján, egy sokat ígérő, komplex, az egész várost érintő beruházás kezdeti lépési, ami ahogy az már sokszor igazolódott, az egységesség és az egymástól térben és funkcióiban elkülönülő részek harmonizációjában teljesebben ki. Az optimális állapothoz persze szükséges, az elkülönülő és egyedi funkciókkal bíró területek egyéni életképessége és vonzereje is. Hosszútávon ez a fajta városi-kulturális szövet teremti meg a közönség számára is, az egyedi értékeket. Ebben a városi jövőképpen van tehát igen jelentős szerepe a Gázgyár elsősorban kulturális típusú megújulásának, és a városi vérkeringésbe való bekapcsolásának, a közlekedés és az infrastruktúra fejlesztésén és a terület rehabilitálásán keresztül.

A városi vezetésnek, az ingatlanfejlesztőknek, a civil szervezeteknek, és a lakosságnak, nincs más dolga, mint összefogással és partnerséggel, a különböző érdekek ellenére, a közös célt megvalósítani. Az összefogásnak pedig az épített és természeti környezet megújulásában és megtisztulásában, az infrastruktúra fejlesztésében, az előhasznosítás feltételeinek megteremtésében, valamint a finanszírozási struktúra minden érdeket kielégítő alkalmazásában kell, hogy megmutatkozzon. Ezek azok az elemek, amelyek összehangolása nélkül nehezen képzelhető el sikeres rozsdáövezetei megújulás az Óbudai Gázgyár területén. A fejlesztők és jelen esetben elsősorban a Budapest zRt. feladata, hogy megmutassák, hogy egy a jelen állapotában lepusztult, emberi tartózkodásra és használatra alkalmatlan, egykori ipari területet, hogyan is lehet felvirágoztatni, és Budapest egyik kulturális és szabadidős gyöngyszemévé tenni, vagyis bebizonyítani, hogy akár még „rozsdából is lehet várat építeni”.



## Képek az Óbudai Gázgyár néhány épületéről<sup>76</sup>



**1. Víz és kátránytartó tornyok**



**2. Benzoltisztító**



**3. Villamos központ**



**4. Laborépület**



**5. Óraház**



**6. Szárasztisztító**



**7. Igazgatósági épület homlokzat**



**8. Szerszámműhely**

<sup>76</sup> Gróf Imre, Vagyonkezelői elképzelések előadás ppt. dokumentuma 2006-09-29

## 7. Összegzés

A budapesti rozsdaovezet jelentős része a mai Külső-körúton kívül található, ebből adódóan ezek a területek nem rendelkeznek megfelelő lokációs potenciállal<sup>77</sup> az ingatlanfejlesztők szemében, ami szinte kilátástalanná teszi megújulásukat. A városi szövet szempontjából optimális elhelyezkedésű - ez a pesti oldalon főleg a Külső-körúton belüli, vagy közvetlen környezetébe tartozó ingatlanok, illetve a budai oldalon a belbudai és dunaparti területek - egykori ipari-, vasúti-, vagy katonai területek, szinte mindegyike vagy már átalakult, vagy már tervek és elképzelések vannak az átalakulásukra. Az újlakás piac eddigi növekedési üteme megtörni látszik, és a gazdasági növekedés is lassuló tendenciát mutat, ami kihatással lehet az újiroda és kereskedelmi beruházásokra is. Ezek a tendenciák egyre inkább óvatosságra ösztönzik a befektetőket, így az eleve hátrányosabb pozíciójú területek nehezebb helyzetbe kerülhetnek a leendő rehabilitáció szempontjából. Az állam és az önkormányzatok, az egy-két megaprojekt mellett (Millenáris Park, Nemzeti Színház, Művészetek Palotája, kormányzati negyed, Gázgyár), amiket szintén magánvállalkozók közreműködésével is finanszíroznak, jellemzően a kulturális és közfunkciót ellátó a rozsdaovezeti ingatlanfejlesztésekben járnak élen. Megállapítható továbbá, hogy a problémákkal küzdő, de megújításra váró és vágyó területek és azok gazdái, elsősorban a magán befektetők tőkéjére és beruházási hajlandóságukra számíthatnak, és fontos szerepet játszhat a közpénzekből vagy pályázati pénzekből finanszírozott előhasznosítások jótékony hatása is.

A Gázgyár és más önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő területek esetében két végletes és néhány köztes finanszírozási forma létezhet. A két végletes megoldás közül az egyik, amikor a közszféra saját forrásból fejleszti a területet, és minden tekintetben irányítja a beruházást, a másik ennek a szöges ellentéte, a teljes magánforrásból való megvalósítás, melyet a közszféra, a szabályozási tervvel és a fejlesztők versenyeztetésével befolyásolhat a közcélok megvalósulása érdekében. Mindkét esetben előzetesen kell meghatározni a lehetséges kárrendezési és régészeti munkálatok költségeit és annak a felek közötti megosztását, mely tényezők állandó tárgyalási témák a fejlesztésben érdekelt felek között. A köztes finanszírozási lehetőségek között szerepelnek a PPP jellegű megvalósítás, valamint egy gazdasági

---

<sup>77</sup> A vizsgált terület városmagtól, illetve a lokális központtól való távolsága, jelen és jövőbeli megközelíthetősége, valamint ingatlanpiaci környezet alapján meghatározott fejlesztési értéke.

társaság létrehozása, ahogy azt a Gázgyár esetében is láthatjuk. Mindegyik finanszírozási megoldás rendelkezik kockázati tényezőkkel is. A teljes közpénzen való finanszírozás hátránya, hogy az amúgy is rossz anyagi körülményekkel bíró önkormányzatokra további terhet ró, az azonban tény, hogy felelős köztisztviselők keze alatt ez a finanszírozási forma enged a legnagyobb teret a közösségi érdekek számára kívánatos megvalósításhoz. A teljes magánkézbe adással a pénzügyi problémák megszűnnek, viszont a közösségi érdekek torzulhatnak, hiszen a magánbefektetők a hasznuk maximalizálására fognak törekedni, ami távolról sem közösségi érdek centrikus megközelítés. Tehát míg az első esetben a közösség érdeke maximálisan ki van szolgáltatva, bár ezt a saját adójuk terhére teszik, addig a második esetben a magántőke fejleszt a saját erőforrásaiból, így viszont a közösség érdekei sérülhetnek jelentősen. A köztes megoldások közül, manapság a nagyobb állami fejlesztéseknél divatosnak számító PPP finanszírozás hátulütője, hogy hosszú évekig, átlagosan 20-30 évig kötelezi az államot vagy az önkormányzatot a szerződésben meghatározott fix éves szolgáltatási díj megfizetésére. Ez a fajta hosszú távú kötelezettségvállalás előre nem látható kockázatokat rejt, amik adott esetben jóval megnövelhetik az előre kalkulált költségeket. A projektársaság létrehozása, ami szintén egyfajta köz- és magánszféra partnersége, lehet az optimális megoldás egy Gázgyárhoz hasonló projekt fejlesztése esetében. Ebben az esetben az ingatlanok egy részének átmeneti hasznosításával bevételekre tehetnek szert, amit ezután visszaforgathatnak a további fejlesztések érdekében. Ehhez azonban elengedhetetlen egy előzetes kárrendezés lebonyolítása és a minimálisan szükséges infrastruktúra kiépítése. A folyamatos fejlesztések során párhuzamosan kaphat lehetőséget a fejlesztésre a köz- és a magánszféra egyaránt. A terület és a fejlesztés egy kézben tartásának módszerével elérhető az egységes arculat és a kármentesítési folyamatok összehangolt kezelése.

A Gázgyár példája is jól tükrözi a lehetséges problémák és a fejlesztési lehetőségek szinte teljes tárházát. A terület küzd a szennyezettség problémáján keresztül, a műemlékvédelem alatt álló és renoválásra váró épületeken át a ma még jelentős fejlesztésre szoruló közlekedési és infrastrukturális nehézségekkel is. A talaj és az épített környezet szennyezettségének megszüntetése az előzetes becslések szerint is milliárdos nagyságrendű költséggel jár, így hosszú távú stratégiát igényel a terület teljes megtisztítása. A műemléki épületek felújítása és használhatóvá tétele további pénzügyi vonzattal jár, így ennek megoldására is ütemezett rehabilitálási folyamat kidolgozása szükséges csakúgy, mint a területet ellátó és a megközelíthetőségét javító



infrastrukturális és közlekedési rendszerek kielégítő szintre fejlesztéséhez. Ezek a megoldandó feladatok azonban nemcsak a végleges fejlesztések elindításában okoznak komplikációt, hanem az előhasznosítás jótékony hatásait is gátolják azáltal, hogy akadályozzák a terület átmeneti hasznosítás jellegű felhasználását. A vizsgált finanszírozási típusok közül a Gázgyár esetében is létrehozott projektársaság által felügyelt megújulási forma lehet a legcélravezetőbb. A szakaszokra bontott részleges kármentesítési és renoválási munkák után a terület rehabilitált részein elkezdődhet az átmeneti és a végleges hasznosítás megvalósítása. Az átmeneti hasznosításból származó bérleti díjakból és a végleges megvalósításokból esetlegesen befolyt pénzekből lehet tovább fejleszteni és folytatni a még rendezetlen területek kármentesítését és használhatóvá tételét. A Gázgyár helyzete azonban csak annyiban tér el más rozsdáövezeti fejlesztésektől, hogy itt minden nagyobb és mindenből több van, ezért a gond is nagyobb vele. A terület méretének és épületei számának köszönhetően jóval nagyobb területet kell felkutatni, megtisztítani, és rehabilitálni, mint az eddig megvalósított rozsdáövezeti fejlesztések esetében. Amennyiben sikerül a projektcégnak megvalósítania az elképzeléseket, akkor előreláthatóan egy hosszútávra ütemezett, kulturális és szabadidős fejlesztések által meghatározott, új városrész alakul ki a területen.

A budapesti rozsdáövezetek funkcióváltása és fejlődése elkezdődött, tart és még sokáig folytatódik is a jövőben. Talán egyre nehezebben, egyre szélesebb összefogással, egyre átfogóbb és teljes városrészeket körülölelő fejlesztésekkel, de idővel mindenhol megindulhat. A kedvezőbb városszerkezeti pozícióval rendelkező területek nagy része mára már megújult, az állam is kiveszi a részét jellemzően a kulturális típusú fejlesztéseivel a rozsdáövezetek rehabilitálásából. A megmaradt és megújulásra váró területeknek pedig további állami, magán és civil segítségre lesz szükségük ahhoz, hogy az átmeneti zóna fogalma ne lerobbant ipari területeket, elhagyatott vasúti vágányokat és szlömösödő lakóterületeket jelentsen a mindennapi emberek számára, hanem a belső és a külső városrészt összekötő zölddel, kulturális és szórakozási lehetőségekkel, és intermodális csomópontokkal ellátott újfajta szolgáltatási és kikapcsolódási terét. Addig azonban, míg eljutunk a fejlesztések megvalósításáig, érdemes elgondolkozni az előhasznosítás adta pénzügyi és marketing előnyökön.

## Irodalomjegyzék

A Magyar Köztársaság Kormánya (2006): Közép-magyarországi operatív program 2007 – 2013, Egyeztetési változat

S. Alker, P. Barrett, D. Clayton, G. Jones (2000): *Delivering Regeneration: A Brownfield Renaissance*, Urban Mines Ltd., West Yorkshire

Barta Györgyi (szerkesztő, 2004): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest

Barta Györgyi (témavezető, 2003): *Rehabilitációs megoldások az európai nagyvárosok rozsdáövezetébe*, MTA RKK Budapesti Osztály

Barta Györgyi (témavezető, 2002): *Gazdasági átalakulás Budapest barnaövezetében*. MTA RKK Budapesti Osztály

Barta Györgyi – Kukely György (2004). A budapesti ipar az államszocializmusban és bukása idején. In: Barta Györgyi (szerkesztő, 2004): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest

Beluszky Pál – Győri Róbert (2004). Budapest ipari övezetének kialakulása. In: Barta Györgyi (szerkesztő, 2004): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest

Beluszky Pál – Győri Róbert (2004). A budapesti barnaövezet határai. In: Barta Györgyi (szerkesztő, 2004): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest

Budapest Főváros Közgyűlése, Kiemelt Fejlesztések Bizottsága: (Iktsz.: 120-344/9/2005) Javaslat az Óbudai Gázgyár átmeneti hasznosításának, fejlesztésének eljárási rendjére, Fejlesztési és Várodrehabilitációs Társaság létrehozása

Erő Zoltán (2004). Az ipari örökség megőrzésének lehetőségei Budapesten. In: Barta Györgyi (szerkesztő, 2004): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest

Étienne Samin (2004). A kultúra mint a városi és társadalmi megújulás eszköze: lehetőség a közlekedésre. In: Barta Györgyi (szerkesztő, 2004): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest

Fábry György (2004). Rosszul hasznosított MÁV-területek. In: Barta Györgyi (szerkesztő, 2004): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest

Fővárosi Önkormányzat Főépítészeti Iroda megbízásából (2005). Óbudai Gázgyár és környezete fejlesztési program, a tanulmányt készítette Ecorys Magyarország Kft.

G. Tóth Ilda: Toronyláz, HVG (2005-05-13, 69-72 old.)

Gazdasági és Közlekedési Minisztérium: PPP kézikönyv, A köz és a magánszféra sikeres együttműködése

Gróf Imre (2004). Infopark a barnaövezetben. In: Barta Györgyi (szerkesztő, 2004): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest

Gróf Imre (2006). Vagyonkezelői elképzelések a Gázgyár fejlesztésére, előadás ppt. 2006-09-29

Ismeretlen: Lebontott műemlék, HVG (2006-05-06, 16. old.)

Keresztély Krisztina (2004). Ipari épületek kulturális célú hasznosítása Budapesten. In: Barta Györgyi (szerkesztő, 2004): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest

Koszorú Lajos (2004). Térszerkezet és barnaövezet. In: Barta Györgyi (szerkesztő, 2004): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest

Kovács Ágnes Lilla: Felfénylő rozsdafoltok, Figyelő (2005-11-3, 46-50 old.)

Locsmándi Gábor (2004). A városrendezési szabályozás korlátozott szerepe az átalakuló budapesti iparterületeken. In: Barta Györgyi (szerkesztő, 2004): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest

Molnár László (2004). Közlekedés és úthálózat fejlesztése a budapesti barnaövezetben. In: Barta Györgyi (szerkesztő, 2004): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest

Nagy Katalin (2004). A környezetállapot jellemzői a budapesti barnaövezetben. In: Barta Györgyi (szerkesztő, 2004): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest

Ongjerth Richárd (témavezető, 2003): Javaslat Budapest rozsdafüvezeteinek rehabilitációs koncepciójára

Országos Műszaki Múzeum: Az Országos Műszaki Múzeum elhelyezése az Óbudai Gázgyárban, koncepció

Pusztai László: Nagyvárosi álmodozók, HVG (2005-12-24, 136-138 old.)

Dr. Schiffer János (projektgazda): Európa Kulturális Fővárosa 2010 Budapest Pályázati Koncepció

- Dr. Schneller István (2004): Észak-Buda Projekttérség Szakmai Javaslat. Budapest, Főpolgármesteri Hivatal Főépítészeti Iroda
- Sikos T. Tamás (2004). Siker vagy kudarc? A barnaövezet hatása a budapesti bevásárlóközpontok fejlődésére. In: Barta Györgyi (szerkesztő, 2004): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest
- Sütő András – Soóki-Tóth Gábor – Valkó Dávid (2004). „Loftprogram” – a budapesti barnazóna reurbanizálásának esélyei. In: Barta Györgyi (szerkesztő, 2004): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest
- Szabó Gábor: Barna Veszedelem, HVG (2005-12-24, 138. old.)
- Szabó Julianna (2004). Zöldfelületi rehabilitáció. In: Barta Györgyi (szerkesztő, 2004): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest
- Szekér Szimonetta: Fokozatos rászoktatás, FigyelőTrend (2006-04, 64-66 old.)
- Takács Zita (2003): Nemzetközi kitekintés: Az ipar leépülésének jelensége néhány külföldi példán. (Észak-Magyarország gazdasági helyzete 1990-2001 adatok, tendenciák, elemzések szerk., Tóth I. János, 2003 szept.), MKIK GVI Kutatási Füzetek 2003/3
- Tosics Iván (2004). Elképzelések az átmeneti zóna és a barnaövezet jövőjére a Budapest Városfejlesztési Konceptiójában és a kidolgozás alatt álló Középtávú Városfejlesztés Programjában. In: Barta Györgyi (szerkesztő, 2004): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest
- Tosics Iván (projektvezető, 2002): Budapest Városfejlesztési Konceptiója, Városkutatás Kft, Budapest
- Tosics Iván (projektvezető, 2006): Budapest Középtávú Városfejlesztési Programja, (nem kiadott tanulmány)
- Vitéz F. Ibolya: Romálom, HVG (2006-05-06, 102-104 old.)
- Wurshing Zoltán: Odafenn délen, HVG (2005-05-13, 71. old.)

### **Internet**

- [www.selyeuni.sk/hun/kutatointezet/bevasarlokozpont.pdf](http://www.selyeuni.sk/hun/kutatointezet/bevasarlokozpont.pdf) (Sikos T. Tamás – Hoffmann Istvánné: Budapesti bevásárlóközpontok tipológiája) 2006-09-14
- <http://www.ujbudacenter.hu/Uploads/1ujbudacenter.pdf>, 2006-10-24
- <http://park.jovohaza.hu/Engine.aspx>, 2006-11-29
- <http://www.muveszetekpalotaja.hu/>, 2006-11-30

- <http://www.nemzetiszinhas.hu/szinhas.php>, 2006-11-30
- <http://www.kozraktar.hu/indexhu/indexhu.htm>, 2006-11-30
- <http://www.pecsa.hu/magunkrol.htm>, 2006-11-30
- <http://www.fono.hu/>, 2006-11-30
- <http://www.trafo.hu/>, 2006-11-30
- <http://www.meo.org.hu/info/ameorol/>, 2006-11-30
- <http://www.gasometer.hu/hu/> 2006-12-07
- [http://en.wikipedia.org/wiki/Tate\\_Modern](http://en.wikipedia.org/wiki/Tate_Modern), 2006-12-07
- [http://www.westergasfabriek.com/engels\\_welcome.php](http://www.westergasfabriek.com/engels_welcome.php), 2006-12-07
- [http://www.djc.com/search/news.html?formact=search&date=&quick=true&searchlevel=asic&query=brownfield](http://www.djc.com/search/news.html?formact=search&date=&quick=true&searchlevel=basic&query=brownfield), 2006-12-07
- <http://www.hud.gov/content/releases/bedi.cfm> 2006-12-07
- [http://www.historicboston.org/99cb/public\\_and\\_private\\_preservation\\_.htm#Gasometer](http://www.historicboston.org/99cb/public_and_private_preservation_.htm#Gasometer), 2006-12-11
- <http://www.eilandje.be/wat/index.htm>, 2006-12-07
- <http://www.villette.com/us/mainprog.htm>, 2006-12-07
- <http://tuzrakter.hu/projekt.html>, 2006-11-30
- <http://www.ufafabrik.de/en/nav.php?pid=44>, 2006-12-01
- <http://epiteszforum.hu/?q=node/3372>, Az Óbudai Gázgyár története, 2006-11-23
- [http://hu.wikipedia.org/wiki/%C3%93budai\\_G%C3%A1zgy%C3%A1r](http://hu.wikipedia.org/wiki/%C3%93budai_G%C3%A1zgy%C3%A1r), Óbudai Gázgyár, 2006-11-25
- <http://www.viztorony.hu/h/budapest/17.html>, Vásárlókra vár az Óbudai Gázgyár, 2006-11-18
- <http://www.graphisoftpark.hu/>, Rólunk, 2006-11-23
- <http://www.graphisoftpark.hu/2epuletek/pictures/m013.jpg>, 2006-11-25
- [http://www.ujlakas.info/index.php?cmd=lakas\\_profile&lakopark\\_id=412](http://www.ujlakas.info/index.php?cmd=lakas_profile&lakopark_id=412), 2006-11-27
- <http://nol.hu/gyujtesek/lelohely/framed/6635/>, 2006-12-05
- [www.budapest.hu](http://www.budapest.hu), 2006-11-09
- <http://mancs.hu/index.php?gcPage=/public/hirek/hir.php&id=13186>, 2006-11-24
- <http://index.hu/gazdasag/vilag/korr061205/?main&rnd=509>, 2006-12-05

## **Interjúk**

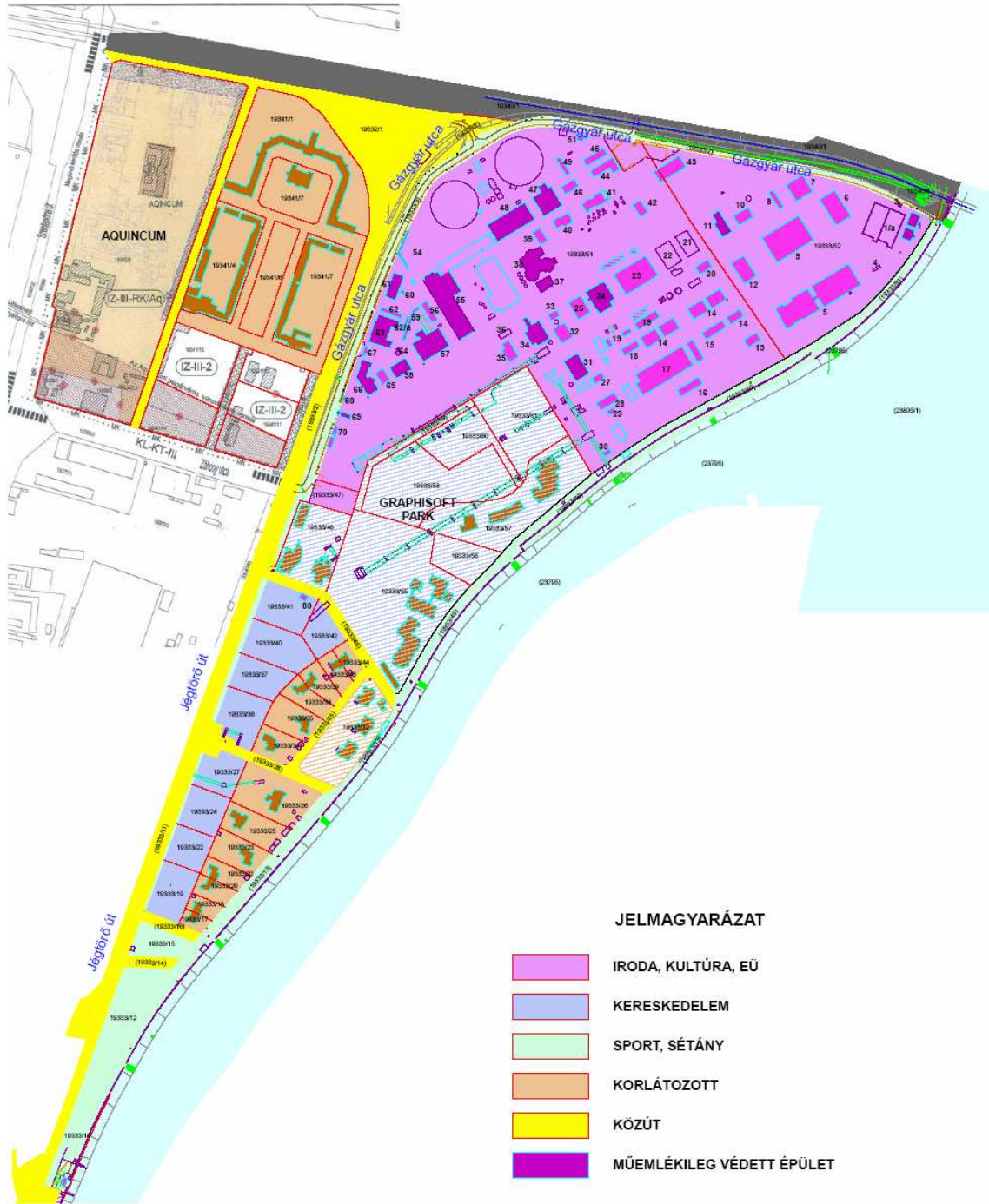
- Barta Györgyi, MTA RKK, intézeti igazgató (2006-08-28)
- Bedőcs Bernadett, Ecorys Magyarország Kft., vezető tanácsadó (2006-10-13)
- Gróf Imre, Budapesti Városfejlesztési Zrt., vezérigazgató (2006-11-08)
- Karácsony Krisztián, Ecorys Magyarország Kft., vezető tanácsadó (2006-11-30)

## **Konferenciák, előadások**

- REevolutio, 2006 szept.14-16, Budapest
  - Cégek, projektek szolgáltatások bemutatása
  - Városok és Régiók
- conZerve? Ipari Műemlékek Megőrzése és Hasznosítása Nemzetközi Konferencia, 2006 szept. 29-30, Budapest
  - Barta Györgyi: Barnaövezetek Magyarországon, kiváltképp Budapesten
  - Sütő András Balázs: Rozsdastratégiák befektetői szemmel
  - Gróf Imre: Vagyonkezelői elképzelések
  - Beleznay Éva: Budapest fejlesztési programja – terveink a Gázgyárral
- indusTrial, Ipari Épületek Kulturális Újrahasznosítása Nemzetközi Konferencia, 2006 okt. 1, Budapest
  - Polyák Levente: Rozsdaérzékenység – Kulturális érdeklődés a marginalitás terei iránt
  - Déry Attila: Építészeti megoldások az újrahasznosításra

## Melléletek

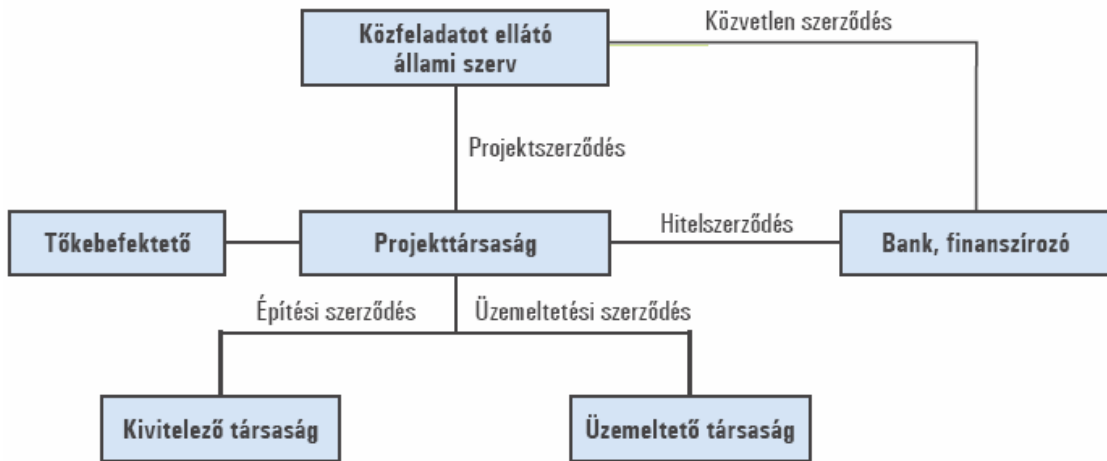
1. Az Óbudai Gázgyár területének helyszínrajza, a Budapest zRt. fejlesztési elképzeléseivel, a különböző egységek különböző színnel elkülönítve<sup>78</sup>



<sup>78</sup> Budapest zRt. fejlesztési dokumentáció, Gróf Imre, Konzultációs anyag

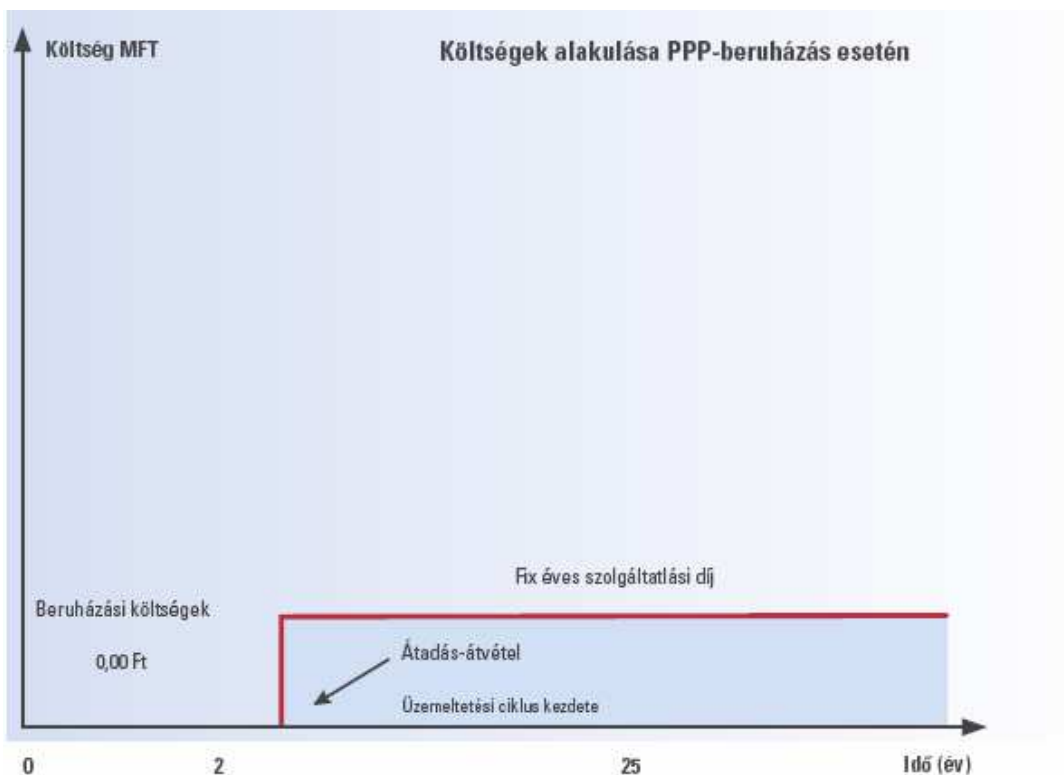
## 2. PPP-projektek felépítéséhez tartozó grafikonok<sup>79</sup>

A PPP-projektek szerződéses struktúrája



1. ábra: A PPP-projektek szerződéses struktúrája

PPP-struktúrában megvalósult beruházások költségalkulása



3. ábra: PPP-struktúrában megvalósított beruházás költségalkulása

<sup>79</sup> Gazdasági és Közlekedési Minisztérium: PPP kézikönyv, A köz és a magánszféra sikeres együttműködése



4. A Budapesti Magprogram pénzügyi táblázatának az Óbudai Gázgyárra is vonatkoztatható elemei (Tosics, 2006)

**1. A Budapest Magprogram pénzügyi táblázatai részlet (2006.)**

Prioritás és intézkedés neve	Programelem címe	Programelem tartalma	2006-tól jelentkező becsült költség, Millió Ft. (2006-os árakon, bruttó érték 20%-os ÁFA-val, kivéve azoknál a tételeknél, ahol az ÁFA visszaigényelhető)	Fővárosi önkormányzati forrás %-ban (hitel is)	Egyéb közszféra (kerületek, fővárosi cégek, állam) %-ban	Magánszféra %-ban	EU %-ban	A 2006. februári 7-éves tervben rendelkezésre áll (saját forrás és célhitel, átvett pénz nélkül) 2006-os jelenértéken számolva, millió Ft)
<b>1. DINAMIKUS GAZDASÁG PRIORITÁS</b>								
<b>1.1 A város és a régió tudásvárosi funkcióinak erősítése</b>								
	1.1.1 Fejlesztési Pólus Program - Innovációs erőforrások fejlesztése, hálózatépítés (kormányzat-oktatás-kutatás), tudásipari klaszterek és inkubátorok támogatása	Transzferintézmények és innovációs központok létrehozásának koordinálása az uniós támogatású Budapesti Fejlesztési Pólus program keretében.	50000 - Csak az uniós támogatás alá bevonható fejlesztések becsült költsége	0,02	9,98	40	50	9,37
	1.1.2. Az „intelligens város” - Living Lab Budapest PPP	Az info-kommunikációs ágazat kulcsszereplőinek összefogásával létrehozott partnerség a mobil info-kommunikációs újítások széleskörű bevezetésére. Ennek elsődleges területei a városi közigazgatás, a közellátás, a kultúra, valamint az üzleti- és közszolgáltatás.	A Fővárosi Önkormányzat pénzügyi szerepvállalása középtávon megtérül. A projektet alapvetően a magánszféra valósítja meg, így a volumene sem ismert.					
<b>1.4 Barnamezős területek revitalizációja</b>								
	1.4.1. Környezeti károk felszámolásának támogatása, a kármentesítési igények kataszterének elkészítése, kármentesítési programok megvalósítása	A korábban ipari (pl.: Óbudai Gázgyár) vagy honvédségi területeken a talajban és a felszín alatti vizekben hátramaradt károsodások felderítése, a szennyeződések mértékének feltárása, a szennyezett területeken a szennyezettség megszüntetésének elősegítése. (Az Országos Környezeti Kármentesítési Programnak (OKKP) megfelelően.)	20000	5	10	45	40	

	1.4.2 Barnamezős revitalizációs mintaprojektek megindítása	PPP projektek, pl: Rákosrendező revitalizációja a rekreációs funkciók előtérbe helyezésével, Orczy kapu program - Józsefvárosi pu. és a volt Ganz területén, Óbudai gázgyár kulturális revitalizációja, Kőbányai Sörgyár - Csajkovszkij park és környezetének fejlesztése (S1 projekt), volt Csepel Művek területe, Ferencvárosi pályaudvar egyes területeinek hasznosítása, Déli pályaudvar	Fővárosi pénzügyi szerepvállalást igényelhet, de a befektetett összegnek középtávon meg kell térülnie. A beruházás volumene a magánszférától függ.					
<b>2. INTEGRÁLT KÖZÖSSÉG-CENTRIKUS KÖZLEKEDÉS PRIORITÁS</b>								
<b>2.2 A főváros közötti hálózatának fejlesztése (harántoló kapcsolatok, elkerülő utak, hiányzó közúthálózati elemek és csomópontok, Duna-hidak felújítása)</b>								
	2.2.1 Aquincumi híd és Körvasúti körút északi szakasza	Aquincumi híd és a Körvasúti körút északi szakaszának kiépítése (M3-as, illetve a 10-es út között)	EU-s táblázat alapján: 68000		15		85	501,67
<b>3.5. A városi központrendszer kiegyensúlyozott fejlesztése, alközpont funkciók erősítése</b>								
	3.5.2. Nagy ingatlanfejlesztési projektek, mint új központképző elemek (PPP)	A nagy ingatlanfejlesztési projektek kereskedelmi, szolgáltatási és lakó funkcióinak erősítése, a városrészközpontok kialakításában való részvételük erősítése.	Fővárosi pénzügyi szerepvállalást nem igényel, a projektet alapvetően a magánszféra valósítja meg, így a volumene sem ismert.					
<b>5. KULTURÁLIS ÉRTÉKTEREMTÉS PRIORITÁS</b>								
<b>5.1 A városi térhez kötött kultúra programja</b>								

	5.1.1. A mindennapok kultúrájának programja ("hegy program")	A kultúra köztéri megjelenési formáinak támogatása. Egyfajta fővárosi kulturális alap működtetése. (Pl. Vers mindenkinek: költészet az utcán és a metróban; Atlantisz program: az aluljárók mint a művészeti megjelenés helyszínei)	800	100				
	5.1.2 Az erős kulturális identitást hordozó városrészek speciális kulturális potenciáljának erősítése a területi revitalizációk során	Egyes városrészek revitalizációjához kapcsolt kulturális támogatás - amely akár a rehabilitációs alapba is beépíthető.	1200	100				
	5.1.3. Nagy rendezvények eseménykonceptiójának és eseményrendszerének kialakítása, különös tekintettel a zenei eseményekre	A fővárosi nagyrendezvények koncepcióba szervezése, és megrendezésük támogatása.	Évi 200 millió Ft, azaz összesen 1,6 Mrd Ft.	10	40	50		
	5.1.4. Agóra-program	A közterület felújítási programok demokratizálása, a felújításokba a területhasználók bevonása, a közterületek közösség általi hasznosításának biztosítása.	Fővárosi pénzügyi szerepvállalást nem igényel, a projektet alapvetően a magánszféra valósítja meg, így a volumene sem ismert.					
	5.1.5 Köz-Tér-Zene	A közterületi zenélés megjelenési formáinak támogatása.	Fővárosi pénzügyi szerepvállalást nem igényel, a projektet alapvetően a magánszféra valósítja meg, így a volumene sem ismert.	0	20	80	0	
	5.1.6 Duna program	A Duna, mint városi tér potenciáljainak feltárása (például Hídünnep, Fényfolyó).	Fővárosi pénzügyi szerepvállalást nem igényel, a projektet alapvetően a magánszféra valósítja meg, így a volumene sem ismert.					
<b>5.2. Kulturális infrastruktúra fejlesztések PPP alapon</b>								
	5.2.2. Óbudai Gázgyár kulturális hasznosítása (kulturális, tudásvárosi funkcióváltás)	Az Óbudai Gázgyár területének megújítása a Budapest Zrt. által 2006. végére elkészítendő fejlesztési terv alapján.	Fővárosi pénzügyi szerepvállalást igényelhet, de a befektetett tőkének középtávon meg kell térülnie. A projektet alapvetően a magánszféra valósítja meg, így a volumene sem ismert.					17,37

## **Annotáció/Annotation**

A diplomamunka alapvető célkitűzése a budapesti rozsdáövezetek eddigi fejlesztéseinek és a már megvalósult kulturális típusú rehabilitációk bemutatása, a funkcióváltásukhoz szükséges tényezők elemzése, valamint az Óbudai Gázgyár részletekbe menő vizsgálata volt. Fontos szempont volt továbbá, az egykori ipari területek fejlődését nagymértékben elősegítő előhasznosítási funkciók elemzése és a konkrét óbudai estre vonatkozó bemutatása.

A dolgozat bemutatja a legelterjedtebb rozsdáövezeti definíciókat az Egyesült Államokban használt meghatározáson keresztül a nyugat-európai és a különböző magyar értelmezésekig. A rozsdáövezet definiálása után, bemutatja a budapesti ipari övezet közel másfél évszázados kialakulását, az ágazati problémákkal összefüggő változásokat, valamint a már megvalósult funkcióváltásokat. Ezek a funkcióváltások az első időkben kizárólag lakóparkokat, irodaházakat és bevásárlóközpontokat jelentettek, és csak az utóbbi néhány évben jelentek meg a kulturális típusú beruházások, amiket elsősorban állami szerepvállalással sikerült megvalósítani. Kisebb méretű helyi kezdeményezésekre van példa, ezeket jellemzően vagy magánpénzből, vagy civil és önkormányzati kezdeményezésre helyi erőforrásokból támogatják. Ebben a fejezetben kerül részletesebben bemutatásra az elő- és átmeneti kulturális típusú hasznosítási folyamat is. A kutatások eredményéből is látszik, hogy egy rehabilitálásra váró terület szempontjából, egy sikeres előhasznosítás olyan hozzáadott értéket képvisel, amely a fejlesztő számára akár extra hozamot is jelenthet a későbbiekben. A diploma továbbá foglalkozik egy-egy ilyen terület sikeres átalakulásához elengedhetetlen tényezők bemutatásával. Ilyenek például egy terület városszerkezetben való elhelyezkedése, környezeti és műemlékvédelmi problémái, jogi és szervezeti feltételekkel kapcsolatos kritériumai, a városfejlesztési politikába és a tervezési koncepciókban való elhelyezkedése, pénzügyi feltétel rendszere, valamint hatásai a környezetre.

A dolgozat végén, külön fejezetben tárgyalom a Fővárosi Önkormányzat projektjét, az Óbudai Gázgyár kulturális és egyéb jellegű megújulásának terveit. Az alpontokon keresztül részletesen mutatom be a terület múltját, jelenét, és tervezett jövőjét.

A diplomamunka kapcsán felkutatott anyagokból néhány egyértelmű következtetést és jövőbeni teendőt megállapíthatunk. A budapesti rozsdáövezet, vagy más néven barnazóna, a város szerkezetébe jelentős mértékben illeszkedő és alapjait tekintve

összefüggő terület. Elhelyezkedését tekintve a belső, lakó és iroda jellegű zóna, valamint a külső, lakóövezeti zóna között fekszik, úgynevezett átmeneti zónaként. Az átmeneti zónában tehát túlnyomórészt ipari és vasúti területek, valamint a hozzájuk tartozó, jellemzően alacsony presztízsű lakóterületek és kiegészítő intézményeik találhatóak. A kiváló adottságokkal rendelkező egykori ipari területek fejlesztése elkezdődött és egy részük már be is fejeződött. Az első fejlesztési körből kimaradt területeknek igencsak meg kell majd küzdeniük a fejlesztőkért, mivel ezek a területek általában lokációjuknak és hiányos infrastruktúrájuknak köszönhetően, hátrányból indulnak a frekvenciált helyen és jó közlekedéssel rendelkező területekhez képest. Három meghatározó tényező: a jó közlekedés, a terület presztízse, és a dunaparti elhelyezkedés azok, amik preferálttá tehetnek fejlesztői szempontból egy rozsdáövezetet. Ezeket elsősorban lakóparkokká, irodaházakká, bevásárlóközpontokká, és egy-egy esetben kulturális vagy komplex funkciójú felhasználásúakká fejlesztik.

Az előhasznosítás, mint a végleges fejlesztést megelőző funkció, jellemzően pozitív hatású egy rehabilitálandó terület jövőbeni fejlesztése szempontjából. Amennyiben az előhasznosítást akadályozó szennyezettségi, épületbiztonsági, higiéniai és egyéb problémák megoldódnak, azon túl, hogy ez bérleti bevételt jelent a tulajdonosnak, amit visszaforgatva, a terület értékének a növelésére, a rehabilitáció elindítására fordíthat, komoly marketing értékkel is bír, hiszen bevezeti a területet az emberek tudatába. Erre példát is találhatunk, mint az Óbudai Gázgyárral szomszédos Hajógyári sziget egykori épületeiben zajló kulturális és irodai jellegű előhasznosítás.

A Gázgyár - ami alapvetően kulturális illetve komplex típusú beruházásnak van tervezve - esetében is fontos szerepet tölthetne be egy esetleges kulturális jellegű előhasznosítás. Ennek csak annyi akadálya van, hogy a fent említett feltételeknek egyelőre nem felel meg a terület, így komoly anyagi eszközök ráfordításával kell lehetővé tenni a fejlesztésekhez és az átmeneti hasznosításhoz szükséges feltételeket. Ez elsősorban a tulajdonos feladata, így az önkormányzatra nagy teher hárul a használható környezet megteremtése szempontjából. Éppen emiatt, az önkormányzati vagy állami terhek enyhítésére jöttek létre olyan finanszírozási rendszerek, mint a projektársaságok, PPP, vagy a long lease, melyek a magántőke bevonásával érik el egy közösségi fejlesztés megvalósulását. A Gázgyár esetében is ez a típusú, köz- és magánszektor együttműködésén alapuló finanszírozási forma lehet az, ami sikeresen viheti végig a fejlesztési terveket a terület teljes megújulásáig.

## **Annotation**

The main objective of the final thesis is to present the development of the brownfields in Budapest so far, and the already accomplished cultural rehabilitations, to analyse the essential elements for their change in function, and the detailed examination of the Gasworks of Óbuda. The analysis of the reexploitational function which greatly helped the development of the long-ago industrial fields, and the specific presentation of the Óbuda case were main aspects.

The thesis demonstrates the most current definitions of brownfields from those used in the United States through Western European to the different Hungarian definitions. After the definition of the brownfields it presents the almost 1,5 century long development of Budapest's industrial zones, the changes related to sectorial problems, and the already accomplished functional changes. In early times, these functional changes only affected residential homes, office buildings and shopping centers, and cultural investments have only appeared in the past few years, which were accomplished by governmental finance in the first place. The cultural investments which were mostly achieved by governmental help only appeared in the last few years. There are a few examples for smaller local initiatives, these were supported by private capital or by locally initiated. Here I am going to specifically present the re- and temporary cultural exploitative process. The research also shows that a successful reexploitation represents an added value from the view point of a field that needs exploitation, which can mean an extra benefit for the developer in the future. The thesis also aims to present essential elements for successfully transforming these kinds of fields. Some of these are for example the location of the field in the city structure, its environmental and art relic definitional problems, its criteria related to legal and structural conditions, its location in urban planning and planning conception, its financial conditions system, and its effects on the environment.

At the end of the thesis, in a separate chapter I will discuss the investments of the capital municipality, and the cultural and other plans of the Gasworks of Óbuda. Through the subpoints I will specifically present the field's past, present and planned future.

By using the charted material for the thesis, we can determine some unambiguous conclusions and acts for the future. The Budapest brownfield greatly adjust into the city structure and is a continuous zone. Regarding its location it is located between the interior, home and office zone and the outer, residential zone as a transitional zone. In the transitional zone mostly industrial and railway territories, residential homes with lower prestige and their auxiliary institutes are located. The development of the long-ago industrial fields with great facilities has already begun and some parts are already finished. The fields left out of the first round of development will have to fight for developers, because usually, mainly because of their location and poor infrastructure, are suffering a drawback compared to fields located in frequented places with good infrastructure. There are three main elements that can make a brownfield preferred by developers which are: good infrastructure, the location's prestige, and location of the brownfield on the shores of the Danube. These are mostly transformed into residential homes, office buildings, shopping centers and in some cases they are made into cultural or complex purpose places.

Reexploitation, as a function that foreruns the final development, usually has a positive effect on the future development of a field waiting for rehabilitation. After solving the pollution, building safety, higienic and other problems that incapacitate the reexploitation, this, besides providing rental income for the owner which he can use for increasing the field's value or for starting the rehabilitation, it represents a great marketing value as well, because it introduces the field into people's minds as a viable environment. As an example I would like to bring up the cultural and office related reexploitation going on in the long-ago buildings of the Hajógyári Isle.

The Gasworks- which is basically planned to be a cultural and complex investment- could also greatly use a cultural reexploitation. This has only one barrier, which is the fact, that the field does not match the conditions mentioned above, so thus the development and the conditions needed for the temporary exploitation could only be carried off by investing serious means. This, in the first place is the task of the owner, so the municipality is incumbent on this. For that very reason, for easing the expense of the municipality or the state, financial systems like PPP or long-lease have been founded which realize public developments by calling in private capital. This financing vehicle which combines private and public capital, could be the tool that could bring to effect the plans for total reformation in the case of the Gasworks.