



1083 Budapest, Práter u. 22.
Telefon: 210-9850 Fax: 210-9869
E-mail: rev8@rev8.hu

Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaság

A Corvin Sétány Program

A program előzménye

1998-2000-ben Józsefváros image a mélyponton volt, csak összefogott, integrált város-rehabilitációs stratégiával volt esélye a felemelkedésre.

1998-ban kezdődött meg Józsefvárosban a városfejlesztési - város-rehabilitációs - stratégia alkotási folyamat. Ebben az időszakban egyértelműen rossz volt a kerületi image. Az elfogadott rehabilitációs koncepció a kerület arculatváltását a társadalmi fejlődést és a tarthatatlan állapotok felszámolását tűzte ki. A stratégia egyértelműen kimondja, hogy csak az összefogott, integrált város-rehabilitációs programok tudják, hosszútávon is megőrizhetően, a kerület állapotát javítani.

A problémák gócpontja a Középső-Józsefváros, a feladat a 8000 db-os önkormányzati leromlott lakásállomány cseréjének a megindítása.

Emellett a stratégia kijelölte az irányokat: területileg a Középső-Józsefváros a cél, a feladatokat tekintve pedig a közel 8000 db-os leromlott állapotú, és jelentős mértékben lakásfeladatokra alkalmatlan önkormányzati „lakásállomány” lecserélése a cél. Ezután a kerület elfogadta 15 éves Lakáskonceptióját 2000-ben, melyben az önkormányzati lakásgazdálkodás feladatait határozta meg.

A kerület a város-rehabilitáció megindítása mellett élenjárt a térfigyelő rendszer bevezetésében, és szigorúan alkalmazta a türelmi zónás rendeletet.

A kerület több intézkedést is tett, amelyek közül részletesen csak a város-rehabilitációs lépéseket ismertetem. A két legfontosabb megelőző intézkedés, a térfigyelő rendszerek kiépítése, és a türelmi zónáról szóló rendelet meghozatala volt, amelyet a kerület parlamenti képviselője ért el. Ezek az intézkedések lélegzethez juttatták a kerületet, hiszen a prostitúcióra és a közterületi bűnözésre mértek csapásokat.

Nagy volt a veszély, ha a kerület nem tud bekapcsolódni a Budapest belső területein megindult ingatlanfejlesztésekbe, a kedvező változások végképp elkerülik és felgyorsul a leromlási folyamat

Ebben az időben, kettős folyamat érvényesült a főváros belső területein. Egyrészt: a kormányzati erőfeszítések hatására a befektetők figyelme a lakásépítés felé fordult; a makrogazdasági változások eredményeként a magángazdaság a pénzügyi befektetések helyett az ingatlanbefektetések irányába orientálódott; és nem utolsó

sorban fókuszba került az ország EU csatlakozása. Másrészt: öröksége; területi elhelyezkedése; a rendszerváltás utáni társadalmi változások nem kedvezett Józsefvárosnak és a fővárosi kerületek közötti rangsorban jelentősen és visszafordíthatatlannak látszó módon kezdett zuhanni. A veszély az volt, hogy kedvező városszerkezeti pozíciója ellenére az ingatlanpiaci és ehhez kapcsolódó pozitív gazdasági - társadalmi - környezeti változások elkerülnek.

A program indítása

2000-ben indította meg a kerület az integrált város-rehabilitációs projekt, a Corvin - Szigony Projekt előkészítését, a Corvin Mozi és Klinikák közötti 22ha-ros területen.

Józsefvárosi Önkormányzat 2000-ben határozta el (Képviselő-testületi döntés 509/2000 (VI.29)), hogy a kerületi rehabilitáció felgyorsítása érdekében egy összefogott rehabilitációs projektet kezdeményez, a kitűzött stratégia céljainak teljesülése érdekében, a következő értékek mentén: a Józsefvárosi élet minőségének a javítása, az itt élő emberek jövőbevetett hitének visszaadása és Józsefváros szerepének biztosítása Budapest "európai főváros"-sá válásának folyamatában. A projekt területének a Práter utca - Szigony utca - Tömő utca - Balassa utca - Apáthy utca - Szigony utca - Üllői út - József körút által határolt, összességében 22 hektáros terület választotta.

A projekt alapvető célja volt a befektető partner találása. A terület alkalmasságát több összetevő is biztosította: leromlott lakásállomány, sok üres telek, jó városszerkezeti kapcsolatok

A területen a két főútvonal mellett - Práter utca, Üllői út - elhelyezkedő, többségében társasházak lakásai a műszaki-funkcionális követelményeket tekintve nagyrészt megfelelnek a mai lakás-standardoknak (szobaszám, szobaméret, benapozás, természetes megvilágítás, természetes szellőzés, tisztálkodási lehetőség, wc, főzési és fűtési lehetőség), és lényegében komfortosnak tekinthetők

A mellékutcákban található, többségében bérházak és bérlakások nagy többségére viszont elmondható, hogy nem felelnek meg a mai követelményeknek: az épületek nagy többségükben avult épületszerkezetűek, majdnem mindegyik épület életveszélyes állapotú, jelenleg is aládúcolt tartószerkezetekkel. A lakások 40%-ában nincs fürdőszoba, wc, a lakások 46%-a 30 m²-nél kisebb. A bérlakások 65%-ában csak egy szoba van, a társasházi saját tulajdonú lakásoknál az átlagos szobaszám kettő, míg a bérlakásoknál ez csak 1,3!

A program területén lévő 2500 lakásból 1100 lakás található a Befektetési Területen, ezek a lakások bontásra kerülnek. Az 1100 lakásból 810 db (74%) az Önkormányzat tulajdonában van, a magántulajdonú lakások száma 290 db. Megfigyelhető, hogy a magántulajdonú lakások nagyobb átlagos alapterülettel

rendelkeznek: míg az önkormányzati lakások átlagos alapterülete 35 m², addig a magántulajdonú lakások esetében ez a szám 41m². A bontásra nem kerülő lakások átlagos alapterülete 47 illetve 56m². A lakások alapterületének fenti eloszlásából is látható, hogy a környéken alapvetően a kisebb - 25 és 40m² közötti - alapterületű lakások a dominánsak.

A folyamat megvalósulásához, a kerületi érdekek folyamatos és egységes képviseléséhez elengedhetetlenül szükséges volt a projekt elején az alapértékek meghatározása, és azon meghatározó érvényű lényegi elemek bemutatása, melyek csorbulása esetén a projekt már csak jelentős, minőségbeli hiányosságokkal valósulhat meg, vagy akár meg is hiúsulhat.

Erre került sor 2002.05.24-én mikor a Kt. meghatározta az értékeket, amelyeket követni kíván. Az első döntések meghozatala után 13 évvel és a 2002-es Kt döntés után 10 évvel érdemes megnézni, hogy teljesültek-e ezek az értékek? Két oszlopban mutatom be, az eredeti döntésben szereplő értékeket és az eltelt idő alatt elért eredményeket.

Társadalmi értékek	
2002	2012
a tervezési területen lakóknak (bérlőknek) esélye legyen a kor színvonalának megfelelő lakáshoz jutni,	Közel 700 db rossz minőségű, 40%-ban komfortnélküli lakás bérlői életkörülményeinek javítása; a cserelakásban elhelyezett lakók átlagosan 31 m ² -ből költöztek 40m ² -es, 100%-ban (össz)komfortos (nem panel!) lakásba
senki ne kerüljön rosszabb lakásba, ehhez kerüljenek meghatározása a lakáscsere standardok, kialakításra a lakáscsere alternatívák (pénzbeli kártalanítás, bérlakás, nyugdíjasház)	mindenki döntése szerint jobb lakásba került, 4 fajta lehetőségből, választhattak a lakók, egyes esetekben 10 lakásból került kiválasztásra a megfelelő lakás
a rehabilitációs folyamat legyen mindenki számára átlátható és igazságos, ennek érdekében kerüljön megteremtésre a kommunikáció háttere (a lakosság folyamatos írásos és szóbeli tájékoztatása)	a projekt egészének, a tömböknek, a házaknak, és a családoknak tartottunk tájékoztatót, minden család személyes felelős ügyintézővel dolgozott akár 1 évig is, amíg a megfelelő megoldás kialakult, a Rév8-ban nyitott ügyfélszolgálati területen fogadtuk a családokat az átláthatóság érdekében

a törvényes keretek között a speciális helyzetűek (a díjhátralékosok, jogcímnélküli lakáshasználók) sorsának méltányos és a folyamat szempontjából gazdaságos megoldása	az önkormányzat külön bizottsági döntéssel több speciális helyzetű család sorsát rendezte
a folyamat támogassa a kerület (terület) iránt elkötelezettek helyben maradási szándékát	az önkormányzati bérlakásban élők közül aki bérlakást kapott 4 bérlőtől eltekintve, 99%-ban a Józsefvárosban laknak
az új közterületek kialakításával érintett magántulajdonosi érdekek figyelembe vétele a kisajátítás és kivásárlási lépések és az elővásárlási jogok teljesülése során	csak két magántulajdonostól kellett kisajátítani ingatlant, a többi magántulajdonossal megegyezés született, a projekt területén 35 elővásárlási joggal élt, és 25 nem élt az önkormányzat
a kivásárlási és kisajátítási folyamat mindenki számára igazságos és átlátható vitele	a kivásárlási folyamatban minden ügyféllel, személyes ügyintéző dolgozott akár 1-1,5 évig is, a Rév8-ban nyitott ügyfélszolgálati területen fogadtuk az ügyfeleket az átláthatóság érdekében
a folyamat támogassa a már a kerületben (területen) lakók és a jövőben is elkötelezettek helyben maradási szándékát ennek érdekében olyan szolgáltatások kerüljenek kidolgozásra mely segíti ezt a lakáshoz jutási szándékot (flexibilis támogató szolgáltatások, kerületi lakás lehetőségek)	a projekttel kapcsolatban több közterület és közintézmény újul meg pl. a Práter utcai iskola
Környezeti értékek	
a józsefvárosi identitás szempontjából fontos, a képviselő-testület által elfogadott KSZT-ben rögzített építészeti és városépítészeti értékek megőrzése	Az önkormányzat 2 országos építészeti pályázatot is rendezett, emellett a FUTUREÁL minden épület tervezőjét több lépcsős építészeti pályázaton választotta ki, és több hazai és külföldi egyetemi munka - köztük a FUTUREÁL megbízásából a HARVARD- foglalkozott a programmal,
az új egységes beépítés szervesen illeszkedjen be a kerületi környezetbe, ennek érdekében a kialakítás akadályozza meg a terület „lakópark”- szerű elkülönülését	az utcák összeszövésre kerültek, a sétány beszövődik a kerületi egységes gyalogos hálózatba, mely a Kálvin térről indul és egyrészt eljut a Teleki térig, másrészt a Corvin Sétányon át a Klinikáig, és Corvin Moziig

a kerületrész közterületeinek és zöldfelületeinek jelentős mennyiségi és minőségi növelése (Corvin Sétány)	1ha közterülettel gazdagodott a kerület, a sétányon három tömbön keresztül park lesz kialakítva
a fenntartható fejlődés alapelveinek való megfelelést, energiafelhasználási és környezetterhelési szempontból	a terület autói mély parkolóba kerülnek elhelyezésre, a sétány mellett több gyalogos utca kerül kialakításra
Gazdasági értékek	
a terület gazdasági potenciáljának kiaknázása és piacképesé tétele, terület jövedelemtermelő képességének növelését, az értéknövekedés folyamatos biztosítása	a kerület ingatlanai keresetté váltak 2003-óta, nem úgy mint a megelőző időszakban, a kerület egészében az elmúlt 6 év alatt a budapesti átlag felett nőtt az ingatlanok értéke,
a projekt versenyképességének biztosítása, ennek érdekében az önkormányzat biztosítsa a társadalmi és környezeti értékek betartását és a megújulás gazdasági megvalósításának fenntarthatóságát	a FUTUREÁL hatékony ingatlan befektetői tevékenysége, a Főváros, az ország, de Kelet - Közép - Európa egyik legnagyobb város-rehabilitációs programja a Corvin Sétány Program, mellett a kerületi önkormányzat a társadalmi és gazdasági környezet megváltoztatása érdekében további 3 integrált város-rehabilitációs programot indított el amellyel budapesti viszonylatban is az élre tört
az önkormányzati lakásvagyon folyamatos értékvesztésének megállítása, a terület veszteséges lakóház működtetésének a megszüntetése,	a kerület megszüntetett közel 700 leromlott önkormányzati bérlakást, 40%-ban komfort nélküli és 35m ² -es átlag m ² -est, ehelyett 370 új vagy, felújított 100%-ban komfortosat, és átlag 40m ² lakás került be a lakásportfóliójába
a projekt piaci mechanizmusok szerinti megvalósulása, finanszírozása, összhangban a kerületi rehabilitációs stratégiával piaci szereplők részvételével	A kerület és a FUTUREÁL 2008-ig párhuzamosan valósította meg és finanszírozta a programot

Látható tehát, hogy az önkormányzat a meghatározott, és a Kt által elfogadott értékek érdekében megtett lépései eredményre vezettek, az alkalmazott eszközök biztosították a sikert. Az elmúlt 4 év előkészítő munkája és 6 év megvalósító munkája jó irányba - az elfogadott értékek irányába haladt.

Alföldi György / Rév8 Zrt igazgatósági tag