



Tématerület: Környezetvédelem,
zöldfelületek
Altéma: Területhasználat,
területgazdálkodás, területfejlesztés
Altémán belüli speciális téma: Barnamező



BP Műhely

Budapesti Barnamezőfejlesztési Ügynökség



Alapdokumentum

Háttérdokumentum

1 Összefoglaló

Budapest jövőállóságát nagymértékben meghatározza, miként tudja a használaton kívüli, gyakran szennyezett, de kiváló adottságú területeit (barnamezők/rozsdáövezetek) a kompakt, vegyes használatú városszerkezetbe visszavezetni.

Budapest barnamezős területeinek megújítása a főváros fejlődésének, jövőjének kulcskérdése. A területek általános állapotának, tulajdonviszonyaik bemutatása, feltárása mellett, illetve az ebben a témában szervezett kerekasztal beszélgetés tanulságainak levonása után szükséges a fejlesztési lehetőségek bemutatása is. Ennek lehet egy formája a Barnamezőfejlesztési Ügynökség, ami összefogná a fővárosi és állami szereplők munkáját, ezáltal is segítve ezen kulcsfontosságú területek megújítását, városszövetbe történő integrálását.

A dokumentum célja, hogy szakmai javaslatot adjon a Budapesti Barnamezőfejlesztési Ügynökség létrehozására és működési modelljére; projekt-pipeline fókuszú megvalósítási keretet kínáljon (felmérés → kármentesítés → masterplan → szabályozás → értékesítés/partnerség → kivitelezés → üzemeltetés), és nemzetközi jógyakorlatokat is figyelembe véve kijelölje a finanszírozási-, irányítási- és kockázatmegosztási megoldásokat. A cél továbbá a zöldmezős területfelhasználás kiváltása, a városszétfolyás mérséklése, a talaj- és vízvédelmi kockázatok csökkentése, valamint a megfizethető lakáskínálat és a munkahelyteremtés elősegítése

Kulcsszavak: barnamező, rozsdáövezet, városmegújítás, területhasználat, kompakt város

2 Helyzetkép: a budapesti barnamezők

Budapesten jelenleg 421 definiált rozsdáövezet található, összesen 2300 hektár (vagyis 23 Városliget!) területen. Ezek mind egykori, felhagyott ipari és vasúti területek, jelentős kihívásokkal, ugyanakkor hatalmas városfejlesztési potenciállal. Elhelyezkedésüket tekintve nagyrészt a tágabban értelmezett belváros és a külső területek között helyezkednek el, szinte összefüggő „rozsdagyűrűt” alkotva. A rozsdáövezetéről a 619/2021 (XI. 8.) kormányrendelet, valamint az új Építési Törvény (2023. évi C. törvény) is rendelkezik, kiemelten támogatva ezen területek fejlesztését a zöldmezős beruházásokkal szemben.

A barnaövezet, illetve a rozsdáövezet definíciója az új Építési Törvény szerint: „olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket, valamint a honvédelmi és katonai rendeltetésű, a honvédelemért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyongazdálkodásában lévő területeket –, amely elsősorban az ipari, kereskedelmi, közlekedési, honvédelmi vagy településközponti célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel érintett, ugyanakkor

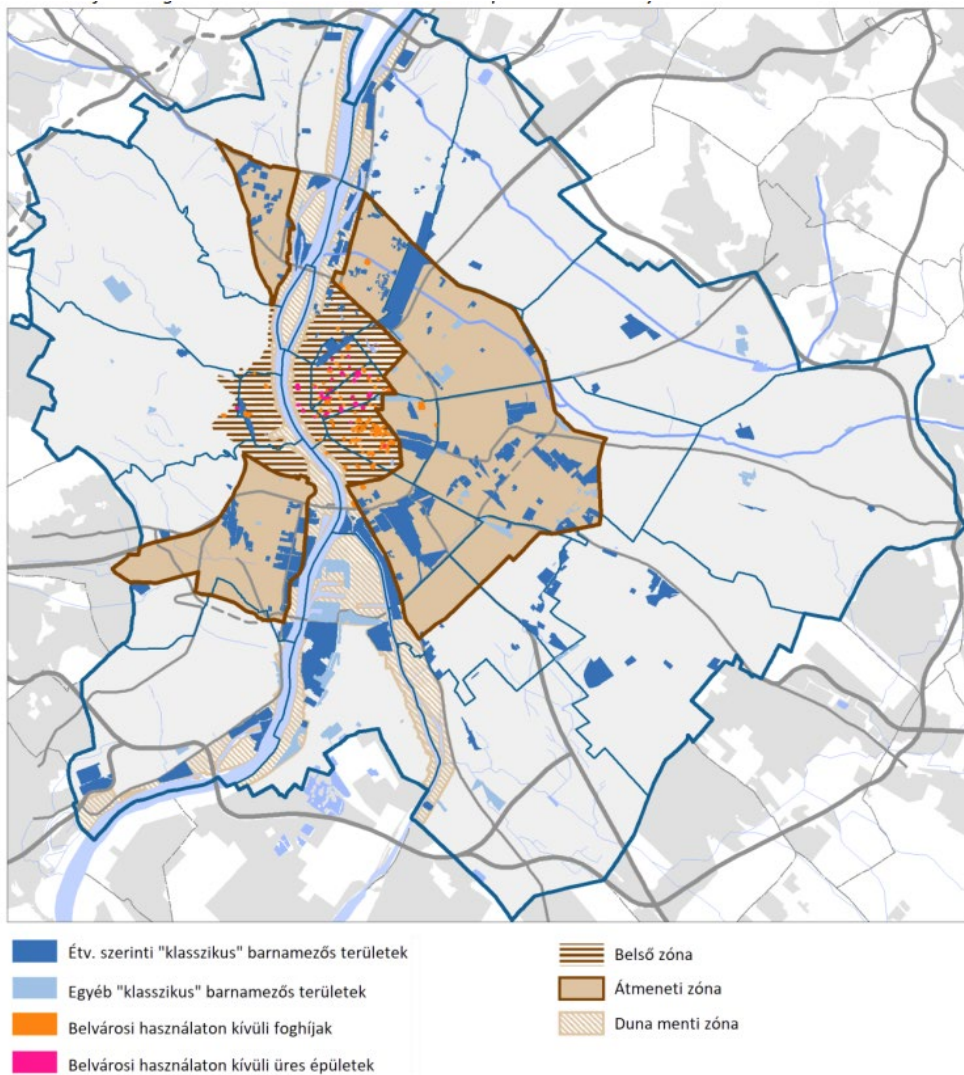
környezeti és műszaki beavatkozással, vagy természet-alapú megoldásokkal értéknövelt, fejleszthető területté alakítható, ideértve a rozsdáövezeti akcióterületeket is;”.



1. ábra: fogalommagyarázat

A barnamezős területek főbb részei:

- barnamezős térség, barna zóna: ez a tradicionális (volt) ipari terület, közlekedési, lakótelepi zárványokkal. Egy része már megújult, vagy jelenleg van ebben a fázisban.
- rozsdaövezet: a barnamezős térségnek a még meg nem újult területe, azok a térségek, amelyeket korábban intenzíven hasznosítottak (ipari, közlekedési, raktározási területek, laktanyák, esetleg lakóterületek), ám hasznosításukkal felhagytak.
- átmeneti terület: a belváros és a kertváros között elhelyezkedő térség, amely tartalmazza a barnamezőt és a hozzákapcsolódó, nagy kiterjedésű mezőgazdasági területeket, zöldterületeket, valamint a közlekedés-szállítás térségeit. (Kukely et al, 2006)



2. ábra: Budapest Barnamezős területei, BFVT

2.1 A BP Műhely rozsdáövezeti konferenciájának tanulságai

A BP Műhely kétrészes kerekasztal-beszélgetésben tárgyalta a budapesti rozsdáövezetek megújulási lehetőségeit. Az első esten, május 15-én elsősorban a pénzügyi szempontokat járták körül a vendégek: Koji László Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége (ÉVOSZ) elnöke, Gyorgyevics Benedek, a Városliget Zrt. vezérigazgatója, valamint Szende András a BP Műhely kutatási és elemzési vezetője. A második, május 22-én megrendezett eseményen Lánszki Regő, az Építési és Közlekedési Minisztérium államtitkára, országos főépítész, Szabó Tamás János DLA építész, a Finta Stúdió vezető tervezője és Almássy Kornél a BP Műhely kutatási és elemzési vezetője vett részt.

A konferenciák főbb tanulságai:

- a rozsdáövezetek főváros aranytartalékai, fejlesztésük meggátolhatja a további városszétfolyást, létrehozhatja a fenntartható kompakt várost;

- a rozsdáövezetek (az új Építési törvény fogalomhasználata szerint: barnaövezetek) ugyan városszerkezeti szempontból általában kedvező helyen fekszenek, a kárelhárítás, területelőkészítések magas költségei miatt kevésbé vonzóak a beruházók számára;
- így mindenképp szükséges az egyéb fejlesztési területekről (zöldmezők) ide irányítani a fejlesztéseket, amikhez tiltó és ösztönző jogszabályok is szükségesek;
- valódi fejlesztés csak akkor valósulhat meg, ha a főváros, az állam és a kerületek képesek partnerségben gondolkodni;
- szükséges továbbá a rozsdáövezetben rejlő lehetőségeket bemutatni a potenciális befektetőnek – ez a fővárosi vezetés feladata lenne. Ha ez megtörténik, a vállalkozók fantáziája már beindul.

3 Rozsdáövezetek az ingatlanfejlesztők radarján

A BP Műhely rozsdáövezeti finanszírozással kapcsolatos konferenciáján elhangzott, hogy az ingatlan befektetők ma globális léptékben gondolkodnak, vagyis világszerte keresik a megfelelő befektetési lehetőségeket. Egy rozsdáövezeti fejlesztés ráadásul rendkívül tőkeigényes, ezért a legjelentősebb nemzetközi cégek bevonása szükséges. Ehhez szükséges a budapesti rozsdáövezetek koordinált megjelenítése.

4 Az Ügynökség szükségessége

A BP Műhely konferenciasorozatának legfőbb tanulsága, hogy a rozsdáövezetek sajátosságai ugyan különbözőek lehetnek, de ezek érdemi fejlesztéséhez szükséges egy egységes, a feladatokkal tisztában lévő és kellő kompetenciával rendelkező szervezet. A rozsdáövezetben elvégzendő feladatok rendkívül komplexek és nagy költségigényűek (infrastruktúra-fejlesztés, szennyezések felmérése, kezelése), ezért is szükséges egy külön szervezet létrehozása.

5 Az Ügynökség feladatai

A kormányzati és fővárosi részvétellel létrehozandó ügynökség a barnamezős területek felmérését, kármentesítését és értékesítését végezné. Az ügynökség lehetséges tevékenységi körei időrendi sorrendben:

5.1 Területfelmérések

A barnamezős területekről nem áll rendelkezésre geodéziai felmérés, a talajszennyezések mértékét csak „hagyományok” útján ismerjük, pontosabban vélelmezzük. Szükséges a területek felmérése mellett a szennyeződések konkrét helyének és jellegének meghatározása, már csak környezet-egészségügyi szempontból is. Ezek nélkül a potenciális befektetők számára semmiféle konkrét

információt nem lehet adni egy-egy területről. Szükséges továbbá a meglévő épületállomány felmérése is, különösen örökségvédelmi szempontból a védendő (ipari) építészeti örökség meghatározásával. További kiemelten fontos feladat a növényállomány, illetve a faállomány felmérése, meghatározva az özönnövények jelenlétét, valamint elkülönítve az értékes-megtartandó és az eltávolítható-eltávolítandó állományokat.

Mikor kezdhető: azonnal

Költségráfordítás: kevés (a fejlesztés egészét tekintve)

5.2 Ideiglenes közösségi hasznosítási módok

Amennyiben biztonsági szempontból lehetséges, elindítható az egyes területek, épületek ideiglenes hasznosítása. Városi séták, alkalmi rendezvények segítségével a városlakók (és egyben a potenciális befektetők) „mentális térképére” kerülhet egy-egy terület. Ez már a potenciális lakásvásárlók szempontjából fontos, hiszen sok rozsdavezetési terület kifejezetten rossz hírű, negatívan cseng a budapestiek fülében. Különleges hasznosításként a filmforgatás is megemlíthető, a Kelenföldi Hőerőmű elhagyott, art deco irányítóterme már több film helyszínévé is szolgált – ezek a későbbi értékesítést, sőt, az örökségvédelmi szempontok érvényesülését is megkönnyíthetik, hiszen jelentős marketingértékkel bírnak.

Mikor kezdhető: azonnal

Költségráfordítás: kicsi (a fejlesztés egészét tekintve)

5.3 Zöldövezetbe vonandó területek előkészítése

A rozsdavezeték egy része potenciális zöldterület, közpark. Ezek rekultiválása is szükséges, hiszen a talajszennyezés természetesen itt is jellemző. Ez különösen nagy állami-fővárosi beruházást igényel, hiszen itt a potenciális befektetőkkel sem lehet számolni, ugyanakkor hosszú távon kezelni kell ezt a jelentős környezeti kockázatot. A területelőkészítés, az ideiglenes közösségi használati módok feltérképezése emellett megkezdhető, amennyiben a szennyezési viszonyok megengedik. A biztonsággal megnyitható területekre szervezett városi séták, bejárások segítenek abban, hogy ezeket a területeket a lakosság minél jobban megismerje, rákerüljön a városlakók „mentális térképére”. Ezzel egyidejűleg megkezdődhet a területhasználat módjának megtervezése, a környéken lakók igényeinek feltérképezése. Célszerű a tervezési program összeállítása után tájépítészeti pályázatokat kiírni az adott területre.

Mikor kezdhető: azonnal

Költségráfordítás: kicsi (a fejlesztés egészét tekintve)

5.4 Kármentesítési munkák

A kármentesítési munkákat – amellett, hogy elvégzésük elvileg a fejlesztések nélkül is szükségesek – többféle finanszírozási modell segítségével lehet elvégezni. A „bécsi példa” alapján ezt végezheti teljes egészében az ügynökség, a befektetők számára már előkészített-megtisztított területek értékesítésével. Ezen kívül olyan

finanszírozási modell is elképzelhető, ahol már a potenciális befektetőkkel közösen, adott esetben településrendezési szerződésben meghatározott módon történik a kármentesítés. A költségvállalásért cserébe a befektető szabályozási tervben rögzített kedvezményeket vehet igénybe (szintterületi mutató emelése, stb.).

Mikor kezdhető: területelőkészítésként középtávon, a területfelmérések után

Költségráfordítás: nagy (a fejlesztés egészét tekintve)

5.5 Masterplan tervpályázatok

A területrehabilitáció következő lépése a Masterplan, vagyis mesterterv elkészítése. Ez ideális esetben tervpályázat útján történik, egy-egy területre meghirdetett nemzetközi tervpályázat nagy érdeklődésre tarthat számot, ezzel is felkeltve a terület, illetve egész Budapest iránt a figyelmet, megkönnyítve a terület későbbi értékesítését. Ehhez viszont szükséges a pályázat előkészítése, a tervezési program összeállítása. Ez már tartalmazza a tervezési alapelveket, paramétereket (vagyis hogy nagyjából hány lakás, irodaház létesülhet az adott területen, mekkora zöldfelületi mutató célszerű). Maga a Masterplan-pályaművek ezek alapján készülnek. Itt már konkrét területhasználatot, beépítési intenzitást, építészeti arculatot kell meghatározni a résztvevőknek. Erre a folyamatra jó példa a Diákvárosra 2021-ben kiírt masterplan pályázat, ahol rangos résztvevők versenyében a norvég Snøhetta építész-várostervező iroda kapta az első díjat. A pályázat keretében elkészült művek, különösen a látványtervek már a potenciális befektetők felkeresését is megkönnyítik.

Mikor kezdhető: az előkészítés azonnal megkezdhető

Költségráfordítás: kicsi (a fejlesztés egészét tekintve)



3. ábra: a norvég Snøhetta győztes Diákváros masterplan-pályázata

5.6 Szabályozás előkészítése

Az ügynökség tevékenységi körének következő fontos lépése a szabályozási tervek előkészítése. Ehhez szükségesek tervi vizsgálatok (köz-mű-kapacitás, hiányzó

infrastruktúra-elemek, stb), beépítési koncepciókat, látványterveket, makettek. További fontos feladat ebben a fázisban az építési telkek jogi rendezése, földhivatali lehatárolása, hiszen ezek alapján lehet magát az értékesítést megkezdeni. A kidolgozott szabályozási terv és a tiszta telekjogi helyzet a potenciális befektetők számára is különösen kedvező!

Mikor kezdhető: a masterplan-pályázatok után

Költségráfordítás: kicsi (a fejlesztés egészét tekintve)

5.7 Területértékesítés befektetők számára

A nagyléptékű ingatlanfejlesztés-, értékesítés ma már jelentős részben az ingatlanpiaci vásárokon történik. Az ügynökség ezeken a rendezvényeken is megjelenne, így is kapcsolatba lépve a potenciális befektetőkkel. Az elkészült előzetes Masterplan pályázati tervek, látványtervek, makettek segítségével széles befektetői körben fel lehet kelteni az érdeklődést az egyes területek iránt.

Mikor kezdhető: a szabályozás elkészítése után

Költségráfordítás: kicsi (a fejlesztés egészét tekintve)

6 Az Ügynökség lehetséges szervezeti rendje

Az Ügynökség szervezeti-tulajdonosi működtetésére három modell kínálkozik: állami, fővárosi, illetve vegyes tulajdonlás-üzemeltetés.

- a. Állami tulajdon: az illetékes minisztérium (valószínűleg az ÉKM) az illetékes minisztérium keretén belül létrehozandó főosztály, vagy önálló állami költségvetési szerv
- b. Fővárosi tulajdon: a Főpolgármesteri Hivatal keretén belül létrehozandó főosztály vagy önálló fővárosi költségvetési szerv
- c. önálló szervezet, 50-50 százalékos állami, illetve fővárosi tulajdonrészrel

6.1 Nemzetközi benchmark

Bécs: a város saját fejlesztési ügynökséget tart fenn, mely a rozsdavezeték fejlesztésével is foglalkozik. A közelmúltban felhagyott vasúti területeken történtek fejlesztések, így itt az állami vasúttársaság, az ÖBB volt a tulajdonos, illetve az előkészítésben a konzorciumi partner. A szabályozás kidolgozását az ügynökség végezte, az effektív előkészítést, kármentesítést a város-ÖBB-osztrák állam, egyharmad-egyharmad arányban.



BP Műhely