ADAPTÍV VÁROS

Az üres ingatlanok problémái és lehetőségei

BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
ÉS A KORTÁRS ÉPÍTÉSZETI KÖZPONT (KÉK) KIÁLLÍTÁSA
RÖGTÖN JÖVÖK! PROJEKT GALÉRIA,
2013. DECEMBER 10. – 2014. SZEPTEMBER 30.

ADAPTÍV VÁROS

Az üres ingatlanok problémái és lehetőségei

A RÖGTÖN JÖVÖK!
Projekt Galéria

A Budapest Főváros Önkormányzata által kezdeményezett Rögtön jövök! program célja a régóta üresen álló üzlethelyiségek hasznosításának ösztönzése.
E cél megvalósítására jött létre nyilvános fórumként, koordinációs és tájékoztató irodaként a Rögtön jövök! Projekt Galéria, a Főváros és a Kortárs Építészeti Központ (KÉK) együttműködésében.
További információ: rogtonjovokgaleria.hu, rogtonjovok.hu

BUDAPEST

RÖGTÖN JÖVÖK!

Kortárs Építészeti Központ www.kek.org.hu

[LKT]

ADAPTÍV VÁROS

Az üres ingatlanok problémái és lehetőségei

BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
ÉS A KORTÁRS ÉPÍTÉSZETI KÖZPONT (KÉK) KIÁLLÍTÁSA
RÖGTÖN JÖVÖK! PROJEKT GALÉRIA,
2013. DECEMBER 10. – 2014. SZEPTEMBER 30.

Ughy Attila
a Rögtön jövök! program vezetője,
XVIII. kerületi polgármester, városkép-
védelmi és városfejlesztési tanácsnok

AZ ADAPTÍV VÁROS AZ ALKALMAZKODÓ VÁROS...

Nehéz fogalom, de elég konkrét ahhoz, hogy azonnal megértsük a lényegét: a választott településünk, a lakóhelyünk sohasem lehet kirándulóknak fenntartott múzeum, csak egy lakói igényeket kielégítő, azokat szolgáló, élő, impulzív, változó és alkalmazkodó terep. Ahogyan mi változtatjuk a várost, úgy változtat a város is bennünket – ez egy egymásra utalt, aktivitást feltételező, reflektáló és pulzáló kapcsolat, aminek a természetes és épített környezet első alaptörvénye, az „állandótlanság" az alapja.

A változás se nem rossz, se nem jó – a változás van. A változásokhoz való alkalmazkodás gyorsasága és minősége dönti el azt, hogy az átmeneteket hogyan éljük meg. A lakosoknak és a városvezetőknek nem lehet más céljuk: az alkalmazkodás legyen hatékony és sikeres; hozzunk létre olyan környezetet, ami az addig megszokottnál szerethetőbb, élhetőbb, kedvesebb. Ha ez így történik, az erőfeszítések eredményeit innovációnak hívjuk majd, ha nem, akkor a kiüresedés első mozzanatainak.

Nincs kivétel – a világ bármely nagyvárosának történelme a folyamatos változások és alkalmazkodások története, amit a város és a lakója együtt tervez és együtt valósít meg. New York-ban, Frankfurtban és Budapesten is. Legyünk akárhol, a városfejlesztői munka középpontjában mindig a környezetünk iránti érzékenységből adódó elkötelezettség áll. Hogy jól látható nyomot, hogy jól követhető nyomokat hagyjunk magunk után.

A Rögtön jövök! program szintén ezt a célt szolgálja. A programban résztvevő várospolitikusok, tervezők, kreatívok mind-mind abban érdekeltek, hogy korszerű, innovatív és kreatív megoldásokkal valami rendhagyó és újszerű hasznosítási forma szülessen. A projekt azt is igazolja, hogy a „városi tér" megújítása túlmutat a közterek rendbetételén és a közösségi színterek bővítésén és színesítésén. Az igazi, tartalommal megtöltött városépítő projekteknek ugyanis nem feltétlenül a munkagépekről, sokkal inkább a jól artikulálható történetekről kell szólniuk. Olyan történetekről, amelyekben a városlakó nem statisztikai bejegyzés, hanem szereplő, amelyekben van idő és lehetőség eljutni valahonnan valahová.

Azt gondolom, hogy a Rögtön jövök! program révén Budapest igazán méltó az adaptív jelzőre, és erre minden, a programba bekapcsolódó munkatárs büszke lehet. És büszkék leszünk minden hasonló kezdeményezésre, hiszen a magyar főváros kellően változatos és nagy ahhoz, hogy mindig legyen „tér" mutatni és bemutatni.

VÁLTOZÓ VÁROSOK

Ma a Föld népességének több mint a fele városokban él, 2050-re pedig közel a kétharmada, elsősorban az ázsiai és az afrikai országokban zajló, robbanásszerű urbanizációnak köszönhetően. Ezzel szemben Budapest az európai, méginkább a közép-európai városokhoz hasonlóan nem növekedik ilyen ütemben. A demográfiai előreszámítások szerint 2030-ig, a város lakosságának növekedése 2-5% körül várható, elsősorban a szuburbanizáció megfordulásának köszönhetően. Ezért a város elött nem az ugrásszerűen megnövekedő lakosságszámból következő, mennyiségi városfejlesztési feladatok állnak, sokkal inkább a meglévő épített környezet, a régóta működő infrastruktúrák és a városi szolgáltatások, innovatív szemléletű, minőségi megújításai.

A 2008 óta tartó globális válság gazdasági és társadalmi folyamatainak egyik kényszerű hozadéka a közép-kelet európai nagyvárosokban üresen álló, kihasználatlan ingatlanok növekvő száma. Az elmúlt időszakban, ebben a megváltozott piaci környezetben, ezeket az ingatlanokat az önkormányzatok és a magántulajdonosok láthatóan kevés eredménnyel tudták hasznosítani. Ugyanakkor jelentős a társadalmi igény ezek használatára, amit jól mutatnak a pop-up üzletek, a Lakatlan program vagy éppen a közösségi kert mozgalmak sikerei. Ha a városi civil társadalom kezdeményező képessége, önszerveződő ereje és gyakorlati tapasztalatai találkoznak nyitott szemléletű önkormányzatokkal és magántulajdonosokkal, akkor van lehetőség, hogy a változásokra dinamikusan reagáló, új típusú ingatlanhasznosítási gyakorlatot fejlesszünk ki közös erővel.

A használaton kívüli ingatlanok összetett problémáit, ezekre válaszként kialakított hazai illetve nemzetközi gyakorlatokat összegzi az Adaptív Város kiállítás, és ennek a megoldásán dolgozunk a Rögtön Jövök! programsorozat keretében, mert meg kell értenünk, hogy Budapest jövője ilyen kis dolgokon is múlik.

Finta Sándor
a Rögtön jövök! program vezetője,
Budapest főépítésze

A KÖZVETÍTŐ GALÉRIA

A KÉK „Lakatlan” programja egy előadás-sorozatként indult. Az előadásokra olyan hazai és nemzetközi szakembereket hívtunk meg, akik különböző szakmai háttérrel, különböző földrajzi helyeken dolgoznak városaik rehabilitációján az üres ingatlanok újraélesztésén keresztül. Az előadás-sorozat közönsége hamar megnőtt, és ráébredtünk, hogy ebben a folyamatban tovább kell lépnünk a sikeres nemzetközi példák bemutatásán. Felismertük, hogy mozgósítanunk kell a városban jelenlévő energiákat, amelyek helyet keresnek kibontakozásukhoz: az ígéretes kezdeményezések összegyűjtésére írtuk ki a Lakatlan_Töltsd újra! pályázatot.

Legfontosabb feladatunk a fordítás: megvizsgálni azt, hogy az Európa-szerte megvalósuló sikeres kezdeményezések mely elemei ültethetőek át a magyarországi, és xk a lakatlan épületek és területek újragondolásához, a helyi közösségek, civil csoportok és kreatív kezdeményezések pedig saját törekvéseiknek találhatnak helyet az üres ingatlanokban. E szereplőket össze kell hozni egymással: ebben segít a Fővárosi Önkormányzattal együtt üzemeltetett Rögtön jövök! Projekt Galéria.

A galéria kísérlet egy olyan tér létrehozására, ahol a politikai döntéshozók, az önkormányzati tisztviselők, az építészek, városterveződ, közgazdászok és nemzetközi szakértők, valamint a kezdő vállalkozások, kulturális projektek és társadalmi kezdeményezések képviselői kapcsolatba léphetnek egymással, túlléphetnek előítéleteiken, közös nyelvet sajátíthatnak el, és felismerhetik az őket összekötő közös érdekeket. Mindezt egy olyan helyen, amely maga is az innováció és a párbeszéd katalizáló erejét teszi próbára: azt, hogy mit tesz lehetővé egy néhány hónapra kinyitott üzlethelyiség.

Polyák Levente
a KÉK - Kortárs Építészeti Központ kurátora,
a Lakatlan program munkatársa

EGY NEM MINDENNAPI EGYÜTT-MŰKÖDÉS MINDENNAPI TERE

A Kossuth Lajos utca 14–16. szám alatti üzlethelyiség hatalmas üvegkirakatán át egy jellegzetes városi színtér működését figyelhetjük meg: a forgalommal túlterhelt úton szinte csak a mellékutcákat nem ismerő turisták közlekednek, a parkolási lehetőségek hiánya megnehezíti a még működő üzletek renoválását és a beszállítók napi munkáját. Üzletek állnak évek óta üresen, klasszikus budapesti helyek élik túl a recessziót, új helyek nyílnak meg és ideiglenes kulturális terek bukkannak fel pár nap, hét erejére.

A város fejlődésének logikáját alapjaiban és kísérleti, pionír módon újragondoló programként a Rögtön jövök! nem is találhatna jobb helyszínt működésének: kilépve a tervezői asztal mögül és megnyílva a Budapest épületeinek kihasználatlanságát legszemélyesebben megélő lakosok felé. Egy ilyen urbánus hely egyedülálló lehetőséget jelent egy városi átalakulásokra reagáló kezdeményezésnek. A galériában a nyitás óta rengetegen megfordultak: kutatók és kreatívok Európa legkülönbözőbb országaiból, önkormányzati szakemberek, elszánt helykeresők, magántulajdonosok, idős, elismert alkotók és fiatal, térrel kísérletező képzőművészek.

A köztes hasznosítás nemzetközi stratégiáit figyelve a legerősebb kezdeményezések azok, ahol a közszféra egy alulról jövő érdekképviselettel karöltve dolgozik a szereplők közti hatékony közvetítésen és az átmeneti ingatlanhasznosítás számára kedvező feltételek kialakításán. A galéria számomra egy ilyen példaértékű összefonódás manifesztációja: egy hely, ahol a lakatlanságról legkülönbözőbb módon gondolkozók találkozhatnak és beszélhetnek egymással.

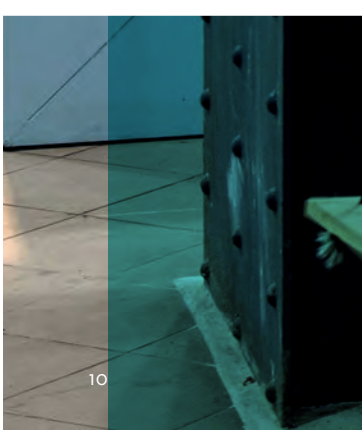
Oravecz Júlia
a Rögtön jövök! Projekt Galéria
program koordinátora

PROJEKT GALÉRIA

A Budapest Főváros Önkormányzata által kezdeményezett Rögtön jövök! program célja a régóta üresen álló üzlethelyiségek kedvez hasznosításának ösztönzése. E cél megvalósítására jött létre nyilv forrumként, koordinációs és tájékoztató irodaként a Rögtön jövök!

BEVEZETŐ

Budapesten az elmúlt hónapokban egyre több szó esik a lakatlan ingatlanokról: miközben az üres üzletek erős láthatóságukkal jelentős hatást gyakorolnak a városképre, számos más, rendeltetését vesztett épület új funkcióját keresi. A gazdasági válság utáni időszak városfejlesztésének egyik legnagyobb kihívása a rendelkezésre álló erőforrások hatékony kihasználása: ezek részét képezik mind a meglévő épületek, mind a gazdasági, társadalmi és kulturális kezdeményezések is. A köztes használat gyakorlata számos európai nagyvárosban nyújt megoldást a megürült épületek, üzletek új funkciójának megtalálására, a kihasználatlan ingatlan felújítására és államegőrzésére, egy-egy városnegyed rehabilitációjára, illetve a rendelkezésre álló helyek és a helyet kereső projektek összekötésére. Az Adaptív város című kiállítás bevezetőt nyújt a köztes használat logikájába, bemutatva az üres ingatlanok ideiglenes hasznosításának alapvető kérdéseit, szervezeti, gazdasági, jogi és építészeti feltételeit, példákkal és esettanulmányokkal illusztrálva mind az alulról induló kezdeményezések dilemmáit, mind az önkormányzati és tulajdonosi szerepvállalás lehetőségeit.




ingatlanok felújítása 22.
kooperációk 21.
Hogyan segítheti a város a köztes használatot?
szabályok finomítás 24.
asszistencia nyújtás 25.
inkubáció 18.
a köztes h
elősegítés

ELHAGYOTT TEREK

Budapesten járva lépten-nyomon elhagyott terekbe botlunk. A belvárosi kerületekben régóta kiadatlan üzletek, elárvult iskolák és bedeszkázott lakóépületek, a külvárosokban elhagyatott kórházak, üres szállodák és félbehagyott építkezések sorakoznak egymás után olyan mennyiségben, hogy hasznos területüket összeadva egy egész budapesti kerületet megtöltenének.

A jelenség nem Budapest-specifikus: különösen az elmúlt évek kedvezőtlen befektetési klímájában számos európai nagyváros hasonló problémákkal küszködik, ha nem is ilyen léptékben. Rotterdam kiadatlan irodaépületei, Lipcse elhagyott lakóházai, Róma üres filmszínházai vagy a spanyol tengerpart leállt építkezései mind komoly feladat elé állítják a városfejlesztőket.

Minden ingatlanrendszer fontos elemei az üres ingatlanok, különben lehetetlen volna kiadó lakásokat, üzleteket, irodákat találni. Egy bizonyos arány felett azonban ez a pazarlás mindenki számára káros. A tulajdonos kiadatlan üzlete, lakása, irodája után is fizet költségeket, a használatlan ingatlan állapota romlik, ami csökkenti az ingatlan értékét. Egy negyed kereskedelmét lassan építik le a hosszú távon üres ingatlanok, amelyek nem generálnak forgalmat, így a szomszédos üzleteket is megfosztják a potenciális vásárlók csoportjaitól. Egy környék közbiztonságát rontják a bedeszkázott lakóházak és lehúzott redőnyű boltok, ahol senki sem látja azt, ami az utcán történik.

Ahhoz, hogy megoldásokat találjunk az üresedés problémájára, először annak méretét, jellegzetességeit, okait és közvetlen következményeit kell feltárnunk.


zsugorodó városok 5.
A nyugati országok iparának távolkeletre vándorlása, valamint a Berlini Fal leomlása számos városban masszív demográfiai folyamatokat indított be. Az iparukat és munkahelyeiket elvesztő városokból az elmúlt évtizedekben tömegek vándoroltak el a jobb életfeltételek reményében. Amit maguk mögött hagytak, gyakran katasztrófa sújtotta területre hasonlít: kihalt városnegyedek, befalazott házak, bedeszkázott ablakok.
gazdasági átalakulások 4.
A városi (és vidéki) ingatlanok kihasználtsága függvénye a makrogazdasági átalakulásoknak. A kereskedelem, az ipar és a mezőgazdaság átszervezése, valamint a recesszió számos ingatlant megfosztott létjogosultságától: az új kihívásokra nem minden szervezeti- és ingatlantípus képes hatékony válaszokat adni. A Nagykörút üresen álló üzletei, a kivonuló vállalatok mögött felszabadult irodaházak, az elhagyott falvak és termőföldek mind ezen átalakulások tanúi.
elveszett funkciók 3.
A különféle társadalmi, gazdasági és politikai átalakulások során egyes városi funkciók elvesztik létjogosultságukat, egész épületeket, illetve épülettípusokat hagyva üresen maguk mögött. Az elmúlt évtizedekben városszerte bezáró mozik épületei, a közösségüket vesztett kulturális színhelyek, áruházak és hotelek, valamint az ipari termelés átszerveződésével megrendeléseiket elvesztett gyárépületek tucatjai álmok üresen.
miért van annyi üres ingatlan városainkban?
megbélyegzett épületek 2.
Az épített környezethez nem csak praktikus, de gyakran intenzív érzelmi viszony fűz minket: a különböző városnegyedek épületei a közösségi emlékezet fontos sarokpontjai. Egyes épületekhez pozitív jelentéseket kapcsolunk, mások egy kollektív trauma emlékének hordozói. Ez utóbbiak megbélyegzett épületek és gyakran nem találnak új használóra: senki sem akar azonosulni az adott épülethez társított jelentésekkel.
ödő épületek 1.
szerkezetük, alaprajzuk, beosztásuk, építőanyagaik miatt többé nem
azokat a funkciókat, amelyek betöltésére építették őket. Egy elavult
laház, egy egészségre veszélyes anyagokkal teli lakóház, egy korszerű kórházépület nem felel meg a mai kor követelményeinek. Használatát vagy jelentős szerkezeti átalakításokkal járó felújással, vagy új
használattal oldható meg.
elha

MIÉRT VAN ANNYI ÜRES INGATLAN VÁROSAINKBAN?

Nem működő épületek

Egyes épületek szerkezetük, alaprajzuk, beosztásuk, építőanyagaik miatt többé nem képesek ellátni azokat a funkciókat, amelyek betöltésére építették őket. Egy elavult elrendezésű irodaház, egy egészségre veszélyes anyagokkal teli lakóház, egy korszerűtlen kialakítású kórházépület nem felelnek meg a mai kor követelményeinek. A használatba helyezésük ezért vagy jelentős szerkezeti átalakításokkal járó felújítással, vagy új funkciók befogadásával oldható meg.

Megbélyegzett épületek

Az épített környezethez nem csak praktikus, de gyakran intenzív érzelmi viszony fűz minket: a különböző városnegyedek épületei a közösségi emlékezet fontos sarokpontjai. Egyes épületekhez pozitív jelentéseket kapcsolunk, mások egy kollektív trauma emlékének hordozói. Ez utóbbiak megbélyegzett épületek és gyakran nem találnak új használóra: senki sem akar azonosulni az adott épülethez társított jelentésekkel.

Elveszett funkciók

A különféle társadalmi, gazdasági és politikai átalakulások során egyes városi funkciók elvesztik létjogosultságukat, egész épületeket illetve épülettípusokat hagyva üresen maguk mögött. Az elmúlt évtizedekben városszerte bezáró mozik épületei, a közönségüket vesztett kulturális színhelyek, áruházak és hotelek, valamint az ipari termelés átszerveződésével megrendeléseiket elvesztett gyárépületek tucatjai állnak üresen a városban.

Gazdasági átalakulások

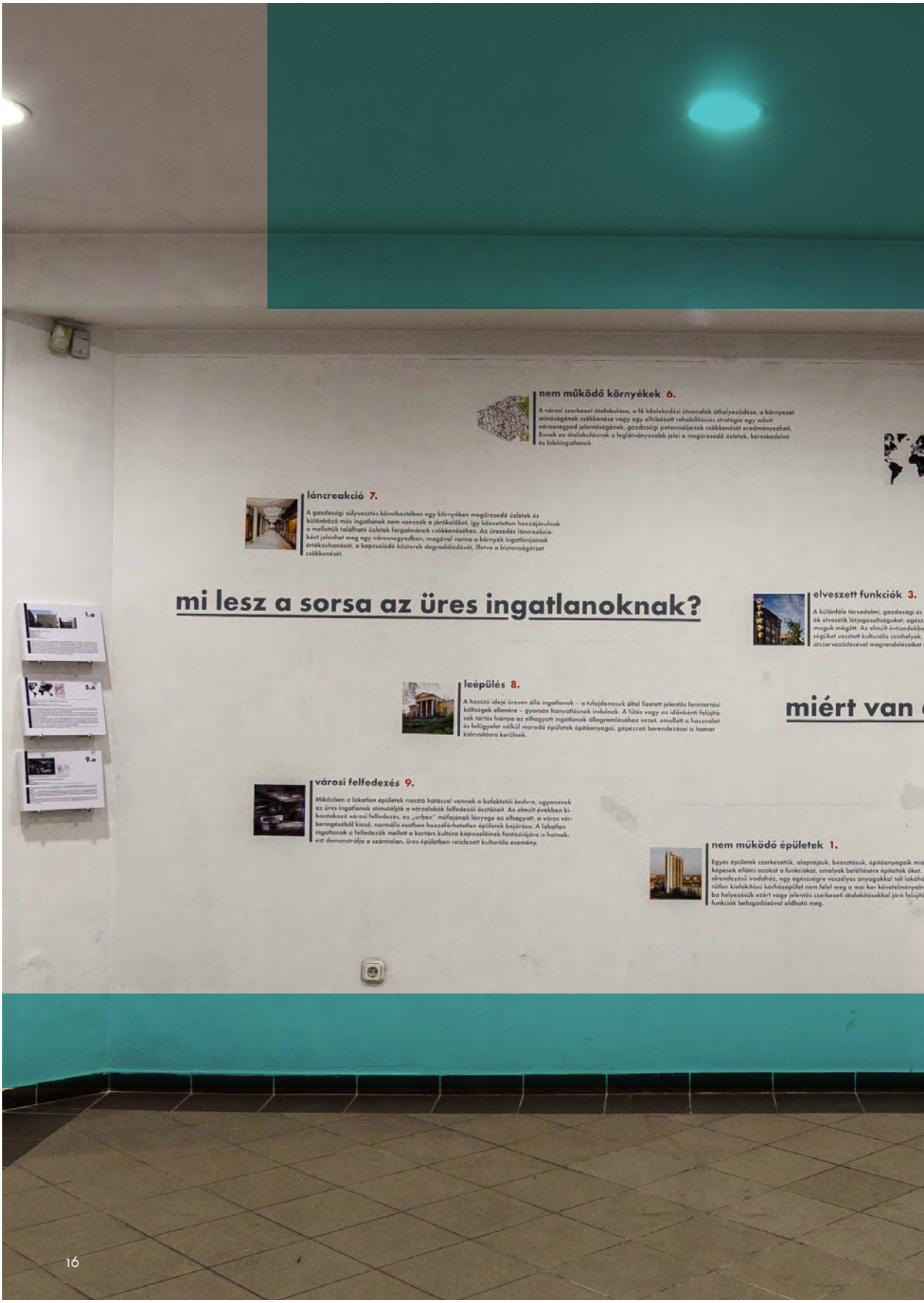
A városi (és vidéki) ingatlanok kihasználtsága függvénye a makrogazdasági átalakulásoknak. A kereskedelem, az ipar és a mezőgazdaság átszerveződése, valamint a recesszió számos ingatlant megfosztanak létjogosultságuktól: az új kihívásokra nem minden szervezeti- és ingatlantípus képes hatékony válaszokat adni. A Nagykörút üresen álló üzletei, a kivonuló vállalatok mögött felszabaduló irodaházak, az elhagyott falvak és termőföldek mind ezen átalakulások tanúi.

Zsugorodó városok

A nyugati országok iparának távolkeletre vándorlása valamint a Berlini Fal leomlása számos városban masszív demográfiai folyamatokat indított be. Az iparukat és munkahelyeiket elvesztő városokból az elmúlt évtizedekben tömegek vándoroltak el a jobb életfeltételek reményében. Amit maguk mögött hagytak, gyakran katasztrófa-sújtotta területre hasonlít: kihalt városnegyedek, befalazott házak, bedeszkázott ablakok.

Nem működő környékek

A városi szerkezet átalakulása, a fő közlekedési útvonalak áthelyeződése, a környezet minőségének csökkenése, vagy egy elhibázott rehabilitációs stratégia egy adott városnegyed jelentőségének, gazdasági potenciáljának csökkenését eredményezheti. Ennek az átalakulásnak a leglátványosabb jelei a megüresedő üzletek, kereskedelmi és lakóingatlanok.


nem működő környékek 6.
A városi szerkezet átalakulása, a fő közlekedési útvonalak áthelyeződése, a környezet minőségének csökkenése vagy egy elhibázott rehabilitációs stratégia egy adott városnegyed jelentőségének, gazdasági potenciáljának csökkenését eredményezheti. Ennek az átalakulásnak a leglátványosabb jelei a megüresedő üzletek, kereskedelmi és lakóingatlanok.
láncreakció 7.
A gazdasági súlyvesztés következtében egy környéken megüresedő üzletek és különböző más ingatlanok nem vonzzák a járókelőket, így közvetetten hozzájárulnak a mellettük található üzletek forgalmának csökkenéséhez. Az üresedés láncreakcióként jelenhet meg egy városnegyedben, magával vonva a környék ingatlanjainak értékzuhanását, a kapcsolódó közterek degradálódását, illetve a biztonságérzet csökkenését.
mi lesz a sorsa az üres ingatlanoknak?
elveszett funkciók 3.
leépülés 8.
A hosszú ideje üresen álló ingatlanok – a tulajdonosuk által fizetett jelentős fenntartási költségek ellenére – gyorsan hanyatlásnak indulnak. A fűtés vagy az időnkénti felújítások tartós hiánya az elhagyott ingatlanok állagromlásához vezet, emellett a használat és felügyelet nélkül maradó épületek építőanyagai, gépészeti berendezései is hamar kirusztásra kerülnek.
miért van
városi felfedezés 9.
Miközben a lakatlan épületek riasztó hatással vannak a befektetői kedvre, ugyanezek az üres ingatlanok stimulálják a városlakók felfedezői ösztöneit. Az elmúlt években kibontakozó városi felfedezés, az „urbex" műfajának lényege az elhagyott, a város vérkeringéséből kieső, normális esetben hozzáférhetetlen épületek bejárása. A lakatlan ingatlanok a felfedezők mellett a kortárs kultúra képviselőinek fantáziájára is hatnak: ezt demonstrálja a számtalan, üres épületben rendezett kulturális esemény.
nem működő épületek 1.
1.a
5.a
9.a

MI LESZ A SORSA AZ ÜRES INGATLANOKNAK?

Láncreakció

A gazdasági súlyvesztés következtében egy környéken megüresedő üzletek és különböző más ingatlanok nem vonzzák a járókelőket, így közvetetten hozzájárulnak a mellettük található üzletek forgalmának csökkenéséhez. Az üresedés láncreakcióként jelenhet meg egy városnegyedben, magával vonva a környék ingatlanjainak értékzuhanását, a kapcsolódó közterek degradálódását, illetve a biztonságérzet csökkenését.

Leépülés

A hosszú ideje üresen álló ingatlanok – a tulajdonosuk által fizetett jelentős fenntartási költségek ellenére – gyorsan hanyatlásnak indulnak. A fűtés vagy az időnkénti felújítások tartós hiánya az elhagyott ingatlanok állagromlásához vezet, emelett a használat és felügyelet nélkül maradó épületek építőanyagai, gépészeti berendezései is hamar kiárusításra kerülnek.

Városi felfedezés

Miközben a lakatlan épületek riasztó hatással vannak a befektetői kedvre, ugyanezek az üres ingatlanok stimulálják a városlakók felfedezői ösztöneit. Az elmúlt években kibontakozó városi felfedezés, az „urbex" műfajának lényege az elhagyott, a város vérkeringéséből kieső, normális esetben hozzáférhetetlen épületek bejárása. A lakatlan ingatlanok a felfedezők mellett a kortárs kultúra képviselőinek fantáziájára is hatnak: ezt demonstrálja a számtalan, üres épületben rendezett kulturális esemény.

Régi építésű házak Lipcsében
2001. © Project Office Philipp Oswalt

Zsugorodó városok világszerte – A Shrinking Cities kutatási program

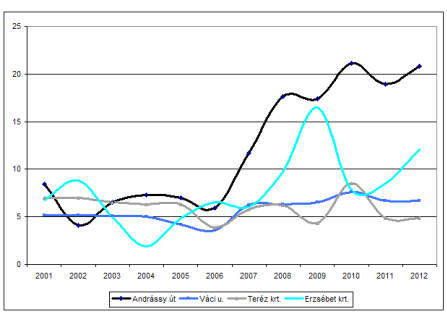
Év: 2002–2006
Város, Ország: nemzetközi (központ: Lipcse, Németország)
Kurátorok: Philipp Oswalt, Nikolaus Kuhnert, Kyong Park, Walter Prigge, Barbara Steiner

1950 és 2000 között több mint 350, döntően a fejlett országokban található város szenvedett nagy arányú lakosságvesztést. 1990-ig ezen városok 80%-a az Egyesült Államokból, Angliából, Németországból, Olaszországból, Franciaországból és Japánból került ki, de a Szovjetunió bukását követően a posztszocialista városok is felsorakoztak az úgynevezett „Zsugorodó városok" élvonalba.
A lipcsei Galerie für Zeitgenössische Kunst, a dessau-i Bauhaus Stiftung és az Archplus folyóirat által 2002-ben kezdeményezett Shrinking Cities (Zsugorodó városok) programban négy interdiszciplináris, helyi kutatócsoport vett rész, azzal a céllal, hogy dokumentálják és elemezzék négy város, illetve gazdaságilag szorosan összefüggő terület – Detroit (USA), Manchester/Liverpool (Anglia), Ivanovo (Oroszország) és Halle/Lipcse (Németország) – negatív demográfiai tendenciáit.
Ezek közül talán legismertebb Detroit „Motor-város" esete, ami jóval összetettebb annál, semhogy pusztán a város legendás autóiparának hanyatlásával magyarázhassuk. Detroit ötvenes évek elejétől máig tartó, 50% feletti lakosságvesztéssel járó zsugorodásásához jelentősen hozzájárult a szuburbanizációs folyamat. A külvárosokba történő kivándorlás okait a detroiti kutatócsoport elsősorban az autózásra épülő társadalom nagyfokú mobilitásában, illetve a fehérek és afro-amerikaiak közti a társadalmi feszültségekben találta meg. A 19. századi ipari forradalmat jelképező északnyugat angliai, textil iparra épülő Manchester és a logisztikai központként működő kikötőváros, Liverpool szintén az ötvenes években megkezdődött zsugorodása elsősorban a dezindusztrializációhoz, a város gazdaságában kulcsszerepet játszó iparág hanyatlásához köthető.
A Shrinking Cities többéves kutatását egy nagyszabású nemzetközi utazó kiállítás, új kutatási területek bevonása és 2004-ben pedig nemzetközi ötletpályázat követte. A kutatás anyagai elérhetők a www.shrinkingcities.com weboldalán.

A zsugorodó városok világtérképe 1950–2000: 100.000 feletti lakosságszámú, legalább 10%-os lakosságvesztést elszenvedő városok
2000. © Project Office Philipp Oswalt

Budapest, Nagykörút
2013.

Nagykörút – A kereskedelem helyeinek átalakulása



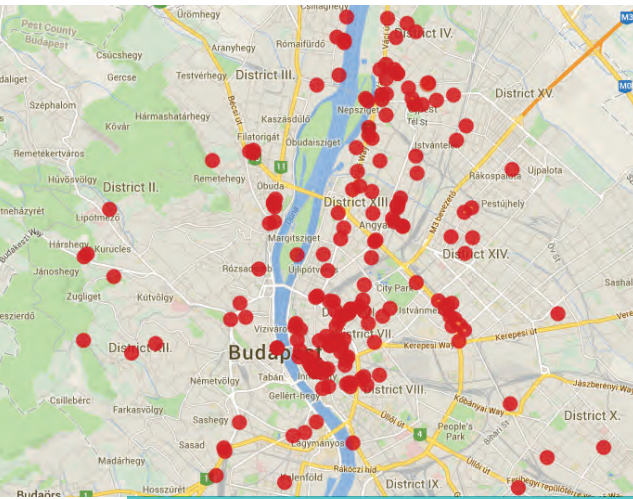
© Ecorys Magyarország,
forrás: portfolio.hu

Üres kirakatok, „Eladó-kiadó" feliratok jellemzik ma Pest egyik legforgalmasabb és a kiskereskedelem egyik legfontosabb útját, a Nagykörutat. A Körút látványosan összegzi azokat a problémákat, melyek a földszinti üzlethelyiségek szisztematikus megüresedését eredményezik. A Körút kihalásában az utóbbi évek gazdasági recessziója, a kiskereskedelem általános válsága, illetve vásárlási szokásaink megváltozása játsszák a legfőbb szerepet.
A körúti kiskereskedelem válsága miatt leggyakrabban „megvádolt" nyugati típusú bevásárlóközpontok mára maguk is szembe kell hogy nézzenek a csökkenő forgalommal és hosszabb időre megüresedő helyiségekkel. A bérlők és vásárlók becsábítása, a konkurencia nyomása, az építészeti elavultság vagy a perifférikus, kis forgalmú környéken való elhelyezkedés megújulást és innovációt követel a plázatulajdonosoktól is.
Ám a bevásárlóközpontoknak így is kétségtelenül könnyebb dolguk van, mint a rendezetlen tulajdonviszonyokkal küzdő, nyolc kerületet átszelő körútnak. A gyakran elengedhetetlen felújítási költségek egy magasabb bérleti díj esetén már nehezen kitermelhetők. Egy villamos- vagy metrómegálló közelsége a plázákhoz hasonlóan kulcsfontosságú: minél jobban távolodunk a fő forgalmi csomópontoktól, annál sűrűbben találkozunk üres kirakatokkal.
Egy egységes menedzsment, klaszter kialakítására vagy egy városrészi profil, tematika tudatos követésére Budapesten is több helyen történtek, történnek kísérletek – lehetséges, hogy a kereskedelem ilyen típusú támogatása a Körútnak is megoldást jelenthet. Mindenesetre az üresedés és pusztulás folyamatai mellett megfigyelhetők olyan tendenciák is, amik a következő években meghatározók lehetnek a Körút jövője szempontjából: a bérlők közt egyre gyakoribb a napi fogyasztási cikkeket árusító üzlet és üzletlánc. Az olyan lakossági akciók, mint a kirakatok megversenyeztetése vagy a közösségi falfirka-takarítás pedig azt mutatják, hogy a Körút sorsa egyre jobban foglalkoztatja a közvéleményt.

A budapesti Petőfi Sándor utca passzázsa (Gerlóczy Gedeon, 1941–42) mára szinte teljesen üres.

Az elhagyatott helyek pszichológiája

James Q. Wilson és George L. Kelling társadalomtudósok 1982-ben megjelent „Broken windows" (Törött ablakok) című kriminológiai cikkében az ellenőrizetlenség látszata és egy városrész leromlása, kriminalizálódása közti összefüggést vizsgálják. A tanulmány egy az 1970-es években, New Jersey államban bevezetett program tapasztalataiból indul ki, mely huszonnyolc városban támogatta a járőrszolgálat elterjesztését a közbiztonság javítása érdekében. Egy öt évvel későbbi értékelés bebizonyította a szkeptikusok igazát: a járőrszolgálat megerősítése nem javította a bűnözési statisztikákat.
Wilson és Kelling egyik lényegi meglátása, hogy egy környék használói, közössége által gondolt, érzett közbiztonság – vagyis a környék rendezettségének vagy épp rendezettlenségének pszichologiai hatása – hatással lehet a valós, mérhető közbiztonságra. A szociálpszichológia korábbi kísérleti eredményeit megerősítő (l. Zimbardo 1969) elmélet szerint egy törött ablakot, egy falfirkát a törődés és ellenőrzés hiányának, a köz- vagy magántulajdon gazdátlanságának jeleként fogjuk fel, ami még több törött ablakhoz és falfirkához vezet majd, hiszen látszólag nincs, aki szankcionálná a desktruktív viselkedést.
Ez a jelenség megfigyelhető a kereskedő utcák forgalma esetében is. Egy leromlott, üres kirakatokkal teli utca kevésbé vonzza a sétálókat, mint egy élénk kereskedelmű, dinamikus sétány, és a bezárt boltokkal körülvett, de működő üzletekhez is a recesszió kellemetlen asszociációi kötődnek. Egy-egy bevásárlóövezet, mint például a Petőfi Sándor utcából nyíló, Gerlóczy Gedeon által 1941–42-ben kialakított passzázs hanyatlása jól illusztrálja, hogy a gyalogosforgalom csökkenése a vásárlók fokozatos eltűnéséhez vezet. Az üres ingatlanok láncreakciót indítanak el: egy bezárt üzlet újabb üzletek megszűnését idézi elő.



A 2012. decemberében, a KÉK által indított Lakatlan térkép alapja az Ushahidi platform.

A Hamburgból indult Leerstandsmelder mára 17 németországi városban, Bécsben és Baselben gyűjti az üres ingatlanokat.

A lakatlanság láthatóvá tétele – Közösségi térképezés

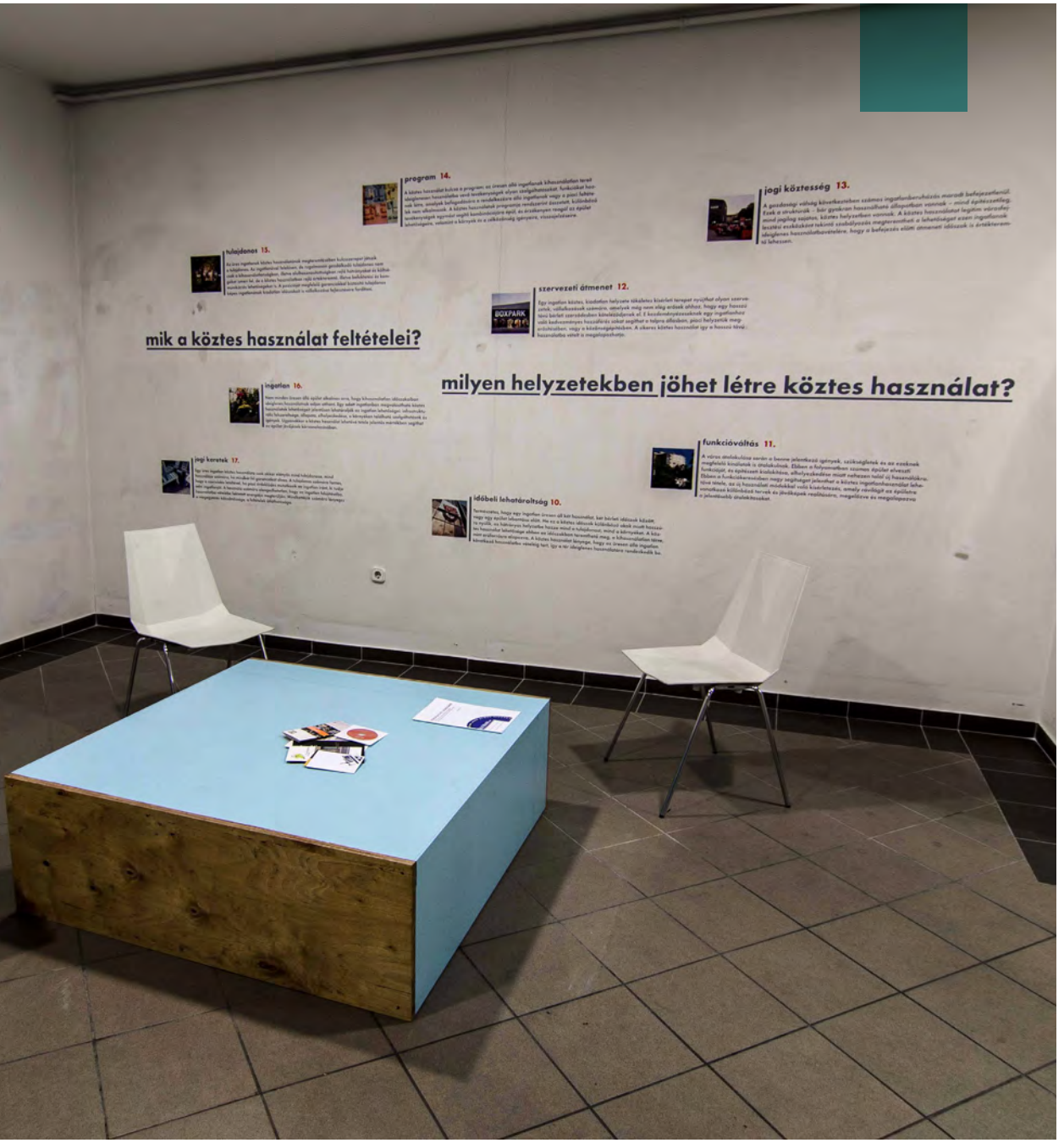
A nagy vihart kavaró 2007-es kenyai választások hatására alapította meg négy helyi fejlesztő az Ushahidi (magyarul „szemtanú”) platformot. A társadalmi vállalkozás alapelve az volt, hogy az erőszakos cselekmények szemtanúi bejelenthették azokat sms-ben vagy emailben, ami aztán felkerült egy Google térképre. A platform legnagyobb újítása, hogy egy térkép létrehozásához nincs szükség saját szerverre, sem különösebb programozói ismeretekre. Az eredetileg krízishelyzetekre kitalált és a 2010-es haiti földrengés során is nagy sikerrel alkalmazott szoftver használói köre mára jelentősen kibővült. Az üres ingatlanokat gyűjtő New York-i Vacant NYC vagy a budapesti Lakatlan térkép is az Ushahidi szoftverét alkalmazza, ezzel a hivatalos ingatlan-nyilvántartási adatbázisok mellett egy egészen újfajta leltárt hozva létre.

A hivatalos ingatlanleltárok által fehér foltot jelentő üres ingatlanok közösségi felderítésébe olyan, egymástól igazgatásukban rendkívüli módon eltérő városok szervezetei vágtak bele, mint New York, Hamburg, Párizs, Róma vagy Zágráb. New Yorkban először Brian Lehrer, a WNYC rádiós műsorvezetője kérte fel hallgatóit arra, hogy jelöljék be egy megosztott térképen az általuk észlelt leállt építkezéseket. A „Halted Development” elnevezésű közösségi térkép revelatív erejével és fontos érvekkel segítette azt a kezdeményezést, amelynek során számos befejezetlen épületben a tervezett luxuslakások helyett végül szociális lakások kerültek kialakításra. Párizsban a Jeudi Noir lakásjogi szervezet kezdett bele a városban található, régóta üresen álló épületek leltárba vételébe, Olaszországban a milánói (im)possible living és a római Roma Abbandonata, német nyelvterületen a Leerstandsmelder hálózat, Zágrábban az Invisible Zagreb végzi ezt a munkát.

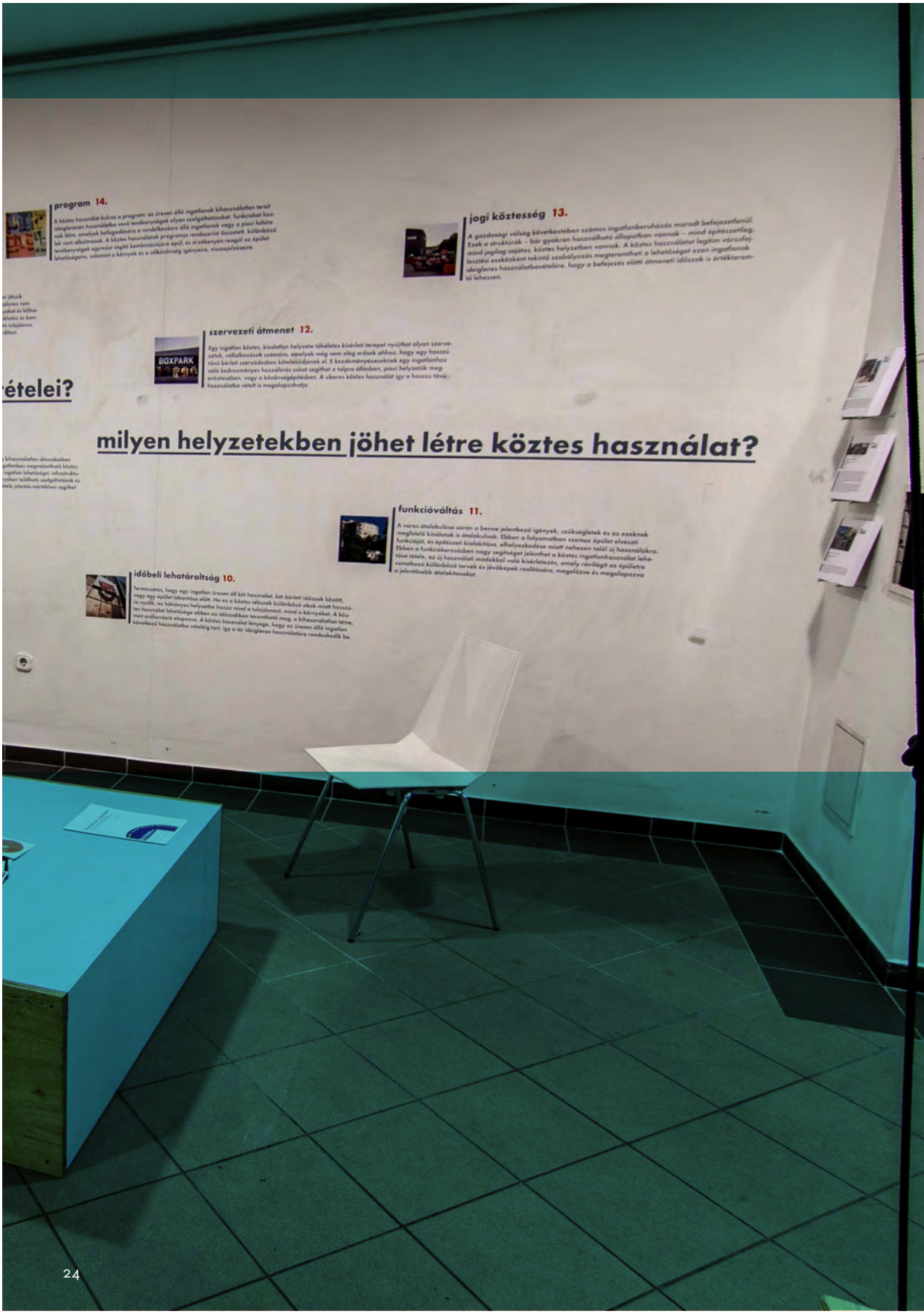
Felmerül a kérdés, hogy van-e lehetőség olyan adatbázisokat létrehozni, amelyek mind a központosított adminisztratív tudásra, mind a városban szétszórt szakértői és állampolgári tudásokra építenek? A közösségi, nyílt hozzáférésű adatbázisok hátránya, hogy általában nincs forrás a beérkező adatok hitelességének teljes körű ellenőrzésére. Másfelől azonban a hivatali nyilvántartási rendszerekkel szemben – sokszor gyorsabban képesek reagálni az egyes ingatlanok állapotának változásaira. A közösségi térképezés együttal a társadalmi részvételnek, a városi lakosság szélesebb rétegei érdekeltté tételének is hatékony eszköze.

KÖZTES HASZNÁLATOK

Az üres ingatlanok problémájára adott válaszok a városfejlesztés különböző szintjein jelennek meg. A „lágy várostervezés” gondolata a különböző megoldások, új térhasználatok jelentős kockázat nélküli tesztelését támogatja a kiválasztott akcióterületeken, a kísérleti fázisok sikerére vagy kudarcára alapozva a későbbi fejlesztéseket. Ez a nyitott tervezési rendszer fontos szerepet ad a fejlődés időbeli dimenziójának, valamint a „köztes használat” eszközeinek.
A köztes használat egy ingatlan bérleti időszakai között képződő idő aktív felhasználása: a piaci vagy intézményi bérlőt nem találó ingatlan kedvezményes átengedése olyan kreatív és társadalmi érdekű tevékenységeknek, amelyek számára jelentős segítséget jelent egy meghatározott időszakra biztosított olcsó munkatér. Az inkubátorszerep az üres ingatlanok egyik legfontosabb ígérete, gazdasági és civil kapacitás-fejlesztő dimenziója, amely miatt Európában ma számos önkormányzati és állami városfejlesztési stratégia fordul az üres épületek vagy üzlethelyiségek köztes használata felé. Ez a gyakorlat megnövekedett láthatóságot és vonzerőt ad a piaci bérlőkre váró ingatlanoknak is.



Az üres ingatlanok köztes használata ebben az értelemben mind a tulajdonosok (épületek állagmegőrzése, felújítása), mind a használók (olcsó, hozzáférhető munka- és lakóterek), mind a városlakók (felélénkülő városnegyedek) és a kereskedők (újrainduló kiskereskedelmi forgalom), illetve a tervező szakmák (új munkalehetőségek, kiterjesztett perspektívák) számára előnyöket kínálnak.


program 14.
A köztes használat kulcsa a program: az üresen álló ingatlanok kihasználatlan terét ideiglenesen használatba vevő tevékenységek olyan szolgáltatásokat, funkciókat hoznak létre, amelyek befogadására a rendelkezésre álló ingatlanok vagy a piaci feltételek nem alkalmasak. A köztes használatok programja rendszerint összetett, különböző tevékenységek egymást segítő kombinációjára épül, és érzékenyen reagál az épület lehetőségeire, valamint a környék és a célközönség igényeire, visszajelzéseire.
jogi köztesség 13.
A gazdasági válság következtében számos ingatlanberuházás maradt befejezetlenül. Ezek a struktúrák – bár gyakran használható állapotban vannak – mind építészetileg, mind jogilag sajátos, köztes helyzetben vannak. A köztes használatot legitim városfejlesztési eszközként tekintő szabályozás megteremtheti a lehetőséget ezen ingatlanok ideiglenes használatbavételére, hogy a befejezés előtti átmeneti időszak is értékteremtő lehessen.
szervezeti átmenet 12.
Egy ingatlan köztes, kiadatlan helyzete tökéletes kísérleti terepet nyújthat olyan szervezetek, vállalkozások számára, amelyek még nem elég erősek ahhoz, hogy egy hosszú távú bérleti szerződésben köteleződjenek el. E kezdeményezőeseknek egy ingatlanhoz való kedvezményes hozzáférés segíthet a talpra állásban, piaci helyzetük megerősítésében, vagy a közösségépítésben. A sikeres köztes használat így a hosszú távú használatba vételt is megalapozhatja.
BOXPARK
milyen helyzetekben jöhet létre köztes használat?
funkcióváltás 11.
A város átalakulása során a benne jelentkező igények, szükségletek és az ezeknek megfelelő kínálatok is átalakulnak. Ebben a folyamatban számos épület elveszti funkcióját, és építészeti kialakítása, elhelyezkedése miatt nehezen talál új használókra. Ebben a funkciókeresésben nagy segítséget jelenthet a köztes ingatlanhasználat lehetővé tétele, az új használatok módokkal való kísérletezés, amely rövidígő az épületre vonatkozó különböző tervek és jövőképek realizálására, megelőzve és megalapozva a jelentősebb átalakításokat.
időbeli lehatároltság 10.
Természetes, hogy egy ingatlan üresen áll két használat, két bérleti időszak között, vagy egy épület lebontása előtt. Ha ez a köztes időszak különböző okok miatt hosszúra nyúlik, az hátrányos helyzetbe hozza mind a tulajdonost, mind a környéket. A köztes használat lehetősége ebben az időszakban teremthető meg, a kihasználatlan térre, mint erőforrásra alapozva. A köztes használat lényege, hogy az üresen álló ingatlan következő használatba vételig tart, így a tér ideiglenes használatára rendeződik be.

MILYEN HELYZETEKBEN JÖHET LÉTRE KÖZTES HASZNÁLAT?

Időbeli lehatároltság

Természetes, hogy egy ingatlan üresen áll két használat, két bérleti időszak között, vagy egy épület lebontása előtt. Ha ez a köztes időszak különböző okok miatt hosszúra nyúlik, az hátrányos helyzetbe hozza mind a tulajdonost, mind a környéket. A köztes használat lehetősége ebben az időszakban teremthető meg, a kihasználatlan térre mint erőforrásra alapozva. A köztes használat lényege, hogy az üresen álló ingatlan következő használatba vételéig tart, így a tér ideiglenes használatára rendezkedik be.

Funkcióváltás

A város átalakulása során a benne jelentkező igények, szükségletek és az ezeknek megfelelő kínálatok is átalakulnak. Ebben a folyamatban számos épület elveszti funkcióját, és építészeti kialakítása, elhelyezkedése miatt nehezen talál új használókra. Ebben a funkciókeresésben nagy segítséget jelenthet a köztes ingatlanhasználat lehetővé tétele, az új használati módokkal való kísérletezés, amely rávilágít az épületre vonatkozó különböző tervek és jövőképek realitására, megelőzve és megalapozva a jelentősebb átalakításokat.

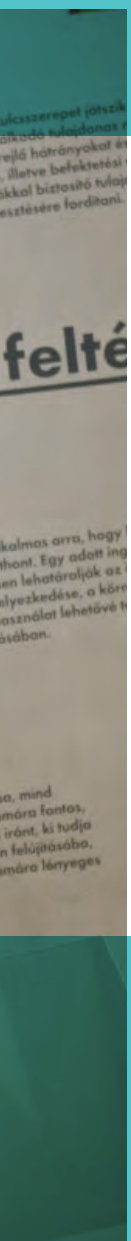
Szervezeti átmenet

Egy ingatlan köztes, kiadatlan helyzete tökéletes kísérleti terepet nyújthat olyan szervezetek, vállalkozások számára, amelyek még nem elég erősek ahhoz, hogy egy hosszútávú bérleti szerződésben köteleződjenek el. E kezdeményezéseknek egy ingatlanhoz való kedvezményes hozzáférés sokat segíthet a talpra állásban, piaci helyzetük megerősítésében, vagy a közösségépítésben. A sikeres köztes használat így a hosszútávú használatba vételt is megalapozhatja.

Jogi köztesség

A gazdasági válság következtében számos ingatlanberuházás maradt befejezetlenül. Ezek a struktúrák – bár gyakran használható állapotban vannak – mind építészetileg, mind jogilag sajátos, köztes helyzetben vannak. A köztes használatot legitim városfejlesztési eszközként tekintő szabályozás megteremtheti a lehetőséget ezen ingatlanok ideiglenes használatbavételére, hogy a befejezés előtti átmeneti időszak is értékteremtő lehessen.


tulajdonos 15.
mik a köztes használat
ingatlan 16.
keretek 17.



MIK A KÖZTES HASZNÁLAT FELTÉTELEI?

Program

A köztes használat kulcsa a program: az üresen álló ingatlanok kihasználatlan tereit ideiglenesen használatba vevő tevékenységek olyan szolgáltatásokat, funkciókat hoznak létre, amelyek befogadására a rendelkezésre álló ingatlanok vagy a piaci feltételek nem alkalmasak. A köztes használatok programja rendszerint összetett, különböző tevékenységek egymást segítő kombinációjára épül, és érzékenyen reagál az épület lehetőségeire, valamint a környék és a célközönség igényeire, visszajelzéseire.

Tulajdonos

Az üres ingatlanok köztes használatának megteremtésében kulcsszerepet játszik a tulajdonos. Az ingatlanával felelősen, de rugalmasan gazdálkodó tulajdonos nem csak a kihasználatlanságban, illetve alulhasznosítottságban rejlő hátrányokat és költségeket ismeri fel, de a köztes használatban rejlő értékteremtő, illetve befektetési és kommunikációs lehetőségeket is. A pozícióját megfelelő garanciákkal biztosító tulajdonos képes ingatlanának kiadatlan időszakait is vállalkozása fejlesztésére fordítani.

Ingatlan

Nem minden üresen álló épület alkalmas arra, hogy kihasználatlan időszakaiban ideiglenes használatnak adjon otthont. Egy adott ingatlanban megvalósítható köztes használatok lehetőségeit jelentősen lehatárolják az ingatlan lehetőségei: infrastrukturális felszereltsége, állapota, elhelyezkedése, a környéken található szolgáltatások és igények. Ugyanakkor a köztes használat lehetővé tétele jelentős mértékben segíthet az épület jövőjének körvonalazásában.

Jogi keretek

Egy üres ingatlan köztes használata csak akkor előnyös mind tulajdonosa, mind használója számára, ha mindkét fél garanciákat élvez. A tulajdonos számára fontos, hogy a szerződés leteltével, ha piaci érdeklődés mutatkozik az ingatlan iránt, ki tudja adni ingatlanját. A használó számára elengedhetetlen, hogy az ingatlan felújításába, használatba vételébe fektetett energiája megtérüljön. Mindkettőjük számára lényeges a megegyezés kölcsönössége, a feltételek átláthatósága.

Az ideiglenes játszótér közösségi funkcióit részben a Pláza építésének befejezése után is megtartották. Képek forrása: www.templace.com, www.wien.gov.at

Bauspielplatz Leberberg (Bécs, Ausztria) – Játszani márpedig szabad!

Építés éve: –
Üresedés kezdete / vége: –
Köztes hasznosítás kezdete / vége: 1997
Épület eredeti funkciója: Foghíjtelek
Épület új funkciója: Közösségi / Kereskedelmi
Tulajdonos: Bécs város
Projektgazda: Bécs város (Einfach-Mehrfach)

Az ideiglenesen kialakított játszótér a város által működtetett Einfach-Mehrfach (Egyszerűen Többféleképp) c. program keretein belül valósult meg egy külvárosi foghíjtelken, ahol korábban egy bevásárlóközpont építését kezdték meg. Mikor az építkezés egy időre financiális okokból leállt, a terület rövid időn belül problémaforrássá vált az újonnan kiépülő környék és az ottlakók számára. Illetéktelenek foglalták el a megépült szerkezeteket, és ezzel párhuzamosan nem kívánatos tevékenységek folytak a telken.
A program koordinátorai segítségével egy különleges "építő-játszótér" jöhetett létre, ahol a környékbeli szülők gyermekeikkel együtt határozták meg a játszótér kialakítását és maguk építhették meg annak egyes elemeit. Amikor a bevásárlóközpont végül megépült helyet kapott benne néhány funkció a korábbi játszótér életéből. A telken álló, bontásra ítélt két családi házat végül megtartották és helyi ifjúsági központ kapott helyet benne.

Boxion:
Grafikai tervezőstúdió irodája és kiállítóhelyisége.
Forrás: www.uv2.de

Boxion:
Az akcióterület.
Forrás:
templace.com

Boxion (Berlin, Németország) – Inkubátor-utca

Építés éve: -
Köztes hasznosítás kezdete: 2001-2003
Eredeti funkció: Kereskedelmi
Új funkció: Kulturális, kereskedelmi
Tulajdonos: Magántulajdonosok
Projektgazda: Friedrichshain QM (megbízó), Spielfeld Kulturkonsultation (kivitelező)

A berlini Boxhagener Platz körüli, üresen álló üzlethelységek hasznosítására kiírt ötletpályázat a friedrichshaini Quartiersmanagement (QM) kezdeményezésére, önkormányzati támogatással született. (A QM a különböző kerületek együttműködéseken, projekteken és kezdeményezéseken keresztül a városrészben élők szociális helyzetének javításáért felelős, saját támogatási rendszerrel működő önkormányzati szervezet.) A pályázatot egy kulturális projektekkel foglalkozó, azóta megszűnt privát ügynökség, a Spielfeld Kulturkonsultation nyerte el Boxion c. projektötletével. Az ügynökség az üzletek egy éves időtartamra szóló, alacsony áron történő bérbeadását (3€/m²) javasolta kulturális startupok számára, azzal a feltétellel, hogy a bérlők egy év eltelte után automatikusan tovább bérelhetik a helyiségeket piaci áron. Az üres üzleteket minden évben az ügynökség által kiválasztott művészek, tervezők és fiatal kreatívok vehették igénybe, és ezzel lehetőséget kaptak vállalkozásaik elindításához.
Az üzlethelyiségek és kirakataik többféle funkciót töltöttek be. A helyiségek egyszerre voltak kiállítóterek, boltok és irodák. A tulajdonosok nagy része a környékbeli lakók közül került ki. A tulajok egymással és a környék más civil szervezetivel összeállva különféle kulturális eseményeket és a boltokat bemutató vezetéseket szerveztek.
Az első 12 bérlő közül már 2001-ben négy vállalkozás teljes áron bérbe vette az üzlethelyiséget, négy pedig a környéken keresett magának újat a további működéshez. A 2003-ig működő projekt nem csak a környék kereskedelmének fellendítését eredményezte, hanem nagyban hozzájárult a környék kulturális és közösségi életének fejlődéséhez is. A Boxion mintájára további projekteket hoztak létre a területen (Domino, Gründerbox) és a környező kerületekben (Wrangler-Kreuzberg). 2005-ben a területen tapasztalható pozitív változásoknak köszönhetően a Boxhagener Platz kikerült a QM akcióterületei közül.

Programok a Jurányi Inkubátorház udvarán és előadótermében. Az egykori számítástechnikai szakközépiskola épülete 5 év után újra megtelt élettel. Foto © Justyna Jankowska

Jurányi Inkubátorház – Egy hely a függetlenekért

Építés éve: 1911–12
Köztes hasznosítás kezdete: 2012
Eredeti funkció: Oktatási (1912–2007)
Új funkció: Kulturális (színház)
Tulajdonos: BFVK (Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.)
Projektgazda: FÜGE (Függetlenül Egymással Közhasznú Egyesület)

Az utóbbi években megüresedő iskolák és a sorra tönkremenő, független alkotótársulatok szempontjából is kiemelkedő sikernek tekinthető a Jurányi Produkciós Közösségi Inkubátorház megnyitása. Az Inkubátorházat megálmodó Kulcsár Viktória, a FÜGE Egyesület vezetője 2012-ben írta alá a Fővárossal az 5+5 évre szóló szerződést és a 3 évre szóló közszolgálati megállapodást. Az épületet az új bérlők körülbelül 40 millió forintból hozták rendbe a beköltöző közel 40 társulat és az új használatok – színházterek, irodák, próbatermek, kiállítóterek – számára. A FÜGE a Fővárostól a bérleti díj 80%-át kapja vissza éves támogatásként, így csak a rezsit és közös költséget kell hónapról hónapra kitermelniük. Az épület most teljes kihasználtsággal működik, legfőbb bevételteremtő funkciója a földszinti büfé.
Az Inkubátorház nem csak hatalmas anyagi segítséget jelent a beköltöző társulatoknak, de lehetőséget teremt a kapcsolatépítésre, közös munkára.
A FÜGE produkció eredeti céljainak megfelelően segíti a függetleneket a bürokrácia útvesztőjében és menedzsmentben, ami a közös helyszínnel még hatékonyabbá vált. A környékbeli kulturális helyszínekkel, mint például a Millenáris Parkkal vagy az Átrium Film-Színházzal való együttműködés pedig azt mutatja, hogy a Jurányi a városszövetben is megtalálta helyét.

Parcellák kiosztása a Leonardo kertben és ültetés. Forrás: kozossegikertek.hu

Leonardo kert (Budapest, Józsefváros) – Talpalatnyi zöld

Építés éve: –
Köztes hasznosítás kezdete / vége: 2012 / (2015–16)
Eredeti funkció: Bontási terület
Új funkció: Közösségi
Tulajdonos: Futureal
Projektgazda: Kortárs Építészeti Központ

A Kortárs Építészeti Központ 2012 májusában nyitotta meg második közösségi kertjét. A Millenáris parkban néhány hónappal korábban megnyíló Lecsós kerttel szemben a Leonardo kert egy ideiglenesen megállt építkezési területen kapott helyet. A mintegy 1400 négyzetméteres telket, amely a Corvin sétány egy későbbi fejlesztési ütemének területét képezi, a szervezet 3–5 évre kapta használatba a tulajdonostól, és ott egy közösségi kertet alakított ki. A kert előnye, hogy kis befektetéssel, egyszerű talajcserével enyhíteni tudja a belső pesti kerületek zöldhiányát és emellett jelentős közösségalkotó erővel bír. A területen ma 88 megművelt, mintegy 7 négyzetméteres parcella található, amelyek használói előzetes jelentkezés és sorsolás által kerülnek kiválasztásra. A használói jogok évente kerülnek megújításra.

A Schieblock bejárata

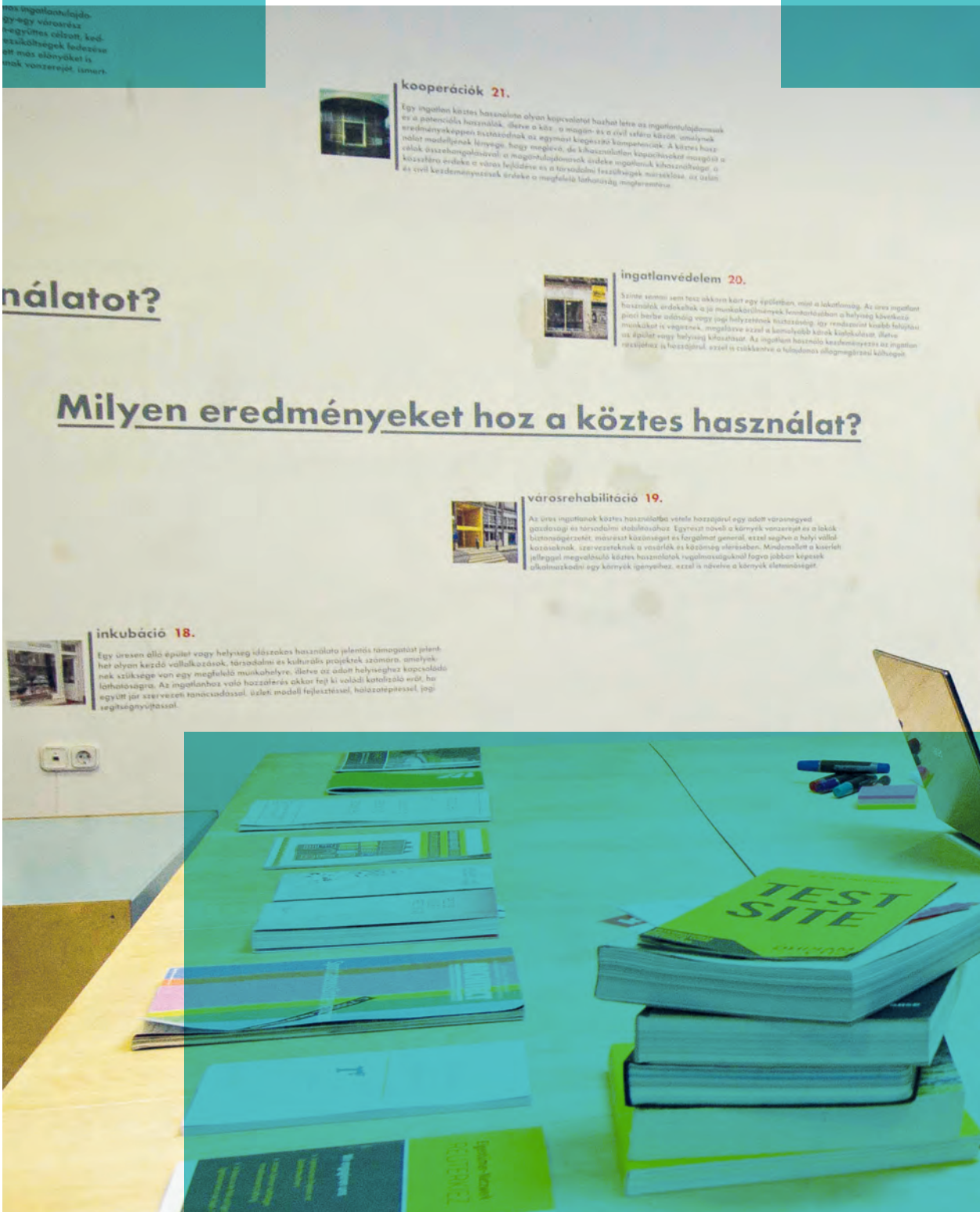
A KÖZTES HASZNÁLAT ELŐSEGÍTÉSE

Bár az ingatlant, a környéket és a használó szervezetet egyaránt kedvező helyzetbe hozó köztes használatok sikere minden esetben a kezdeményezések eredetiségén és relevanciáján múlik, ezek egymástól elszigetelt, hatalmas energia befektetéssel járó kísérletek maradnak a megfelelő kommunikációs, városfejlesztési és szabályozási keretek nélkül.

Az üres épületek, üzlethelyiségek tulajdonosai és a potenciális használók közötti kapcsolat megteremtésére, az őket kölcsönösen biztosító garanciarendszer kidolgozására, illetve az ingatlanok lehető leggyorsabb és leghatékonyabb használatba vételének biztosítására Európa-szerte számos "köztes használat-menedzsment" szervezet jött létre az elmúlt évtizedben – rendszerint az önkormányzatok, az üzleti szféra és a civil társadalom együttműködésében.

Ezek a szervezetek mind vállalt küldetésük (egy-egy városrész rehabilitációja, a műemléki épületek megóvása, városi inkubátorterek létrehozása, a civil szféra megerősítése), mind szemléletmódjuk terén sokban különböznek egymástól. Azonban mindenképpen közös bennük az, hogy a köztes használatot nem spontán, egyéni megoldásként kezelik, hanem olyan eszközként, amellyel hosszútávon és szisztematikus módon is kezelhetővé válik a városok üresedésének folyamata.

E folyamatok kibontakozásában kulcsfontosságú az önkormányzatok és a különböző szabályozó testületek hozzájárulása: a hatósági ingatlangazdálkodás átláthatóságának megteremtése, egy rugalmas, gyors ügymenetet biztosító szabályozási rendszer kialakítása, ösztönzők létrehozása, illetve a saját ingatlanok használatba bocsátása és a pénzügyi asszisztencia mind hatékony eszközök az üres ingatlanok köztes használatának elősegítésében.


kooperációk 21.
Egy ingatlan köztes használata olyan kapcsolatot hozhat létre az ingatlantulajdonosok és a potenciális használók, illetve a köz-, a magán- és a civil szféra között, amelynek eredményeképpen kiegészítik egymást kiegészítő kompetenciák. A köztes használat modelljének lényege, hogy megjelenik, de kihasználatlan kapacitásokat mozgósít a célok összehangolásával: a magántulajdonosok érdeke ingatlanuk kihasználhatósága, a közszféra érdeke a város fejlődése és a társadalmi feszültségek mérséklése, az üzleti és civil kezdeményezések érdeke a megfelelő láthatóság megteremtése.
ingatlanvédelem 20.
Szinte semmi sem tesz akkorra kárt egy épületben, mint a lakatlanság. Az üres ingatlant használók érdekelnek a jó munkakörülmények fenntartásában a helyiség következő piaci bérbe adásáig vagy jogi helyzetének tisztázásáig, így rendszerint korábbi felújítási munkákat is végeznek, megelőzve ezzel a lehetőleg kisebb károk kalkulálását, illetve az épület vagy helyiség kifosztását. Az ingatlan használó kezdeményezése az ingatlan részjoghoz is hozzájárul, ezzel is csökkentve a tulajdonos ellőgmegőrzési költségeit.
nálatot?
Milyen eredményeket hoz a köztes használat?
városrehabilitáció 19.
Az üres ingatlanok köztes használatba vétele hozzájárul egy adott városnegyed gazdasági és társadalmi stabilitásához. Egyrészt növeli a környék vonzerejét és a lakók biztonságérzetét, másrészt közösséget és forgalmat generál, ezzel segítve a helyi vállalkozásoknak, szervezeteknek a vásárlók és közönség elérésében. Mindemellett a kiserlet jellegű megvalósító köztes használatok rugalmasságukról fogva jobban képesek alkalmazkodni egy környék igényeihez, ezzel is növelve a környék életminőségét.
inkubáció 18.
Egy üresen álló épület vagy helyiség időszakos használata jelentős támogatást jelenthet olyan kezdő vállalkozások, társadalmi és kulturális projektek számára, amelyeknek szüksége van egy megfelelő munkahelyre, illetve az adott helyszínhez kapcsolódó láthatóságra. Az ingatlanhoz való hozzáférés akkor fejt ki valódi katalizáló erőt, ha együtt jár szervezeti tanácsadással, üzleti modell fejlesztéssel, hálózatépítéssel, jogi segítségnyújtással.
TEST SITE

MILYEN EREDMÉNYEKET HOZ A KÖZTES HASZNÁLAT?

Inkubáció

Egy üresen álló épület vagy helyiség időszakos használata jelentős támogatást jelenthet olyan, kezdő vállalkozások, társadalmi és kulturális projektek számára, amelyeknek szüksége van egy megfelelő munkahelyre, illetve az adott helyiséghez kapcsolódó láthatóságra. Az ingatlanhoz való hozzáférés akkor fejt ki valódi katalizáló erőt, ha együtt jár szervezeti tanácsadással, üzleti modell fejlesztéssel, hálózatépítéssel, jogi segítségnyújtással.

Városrehabilitáció

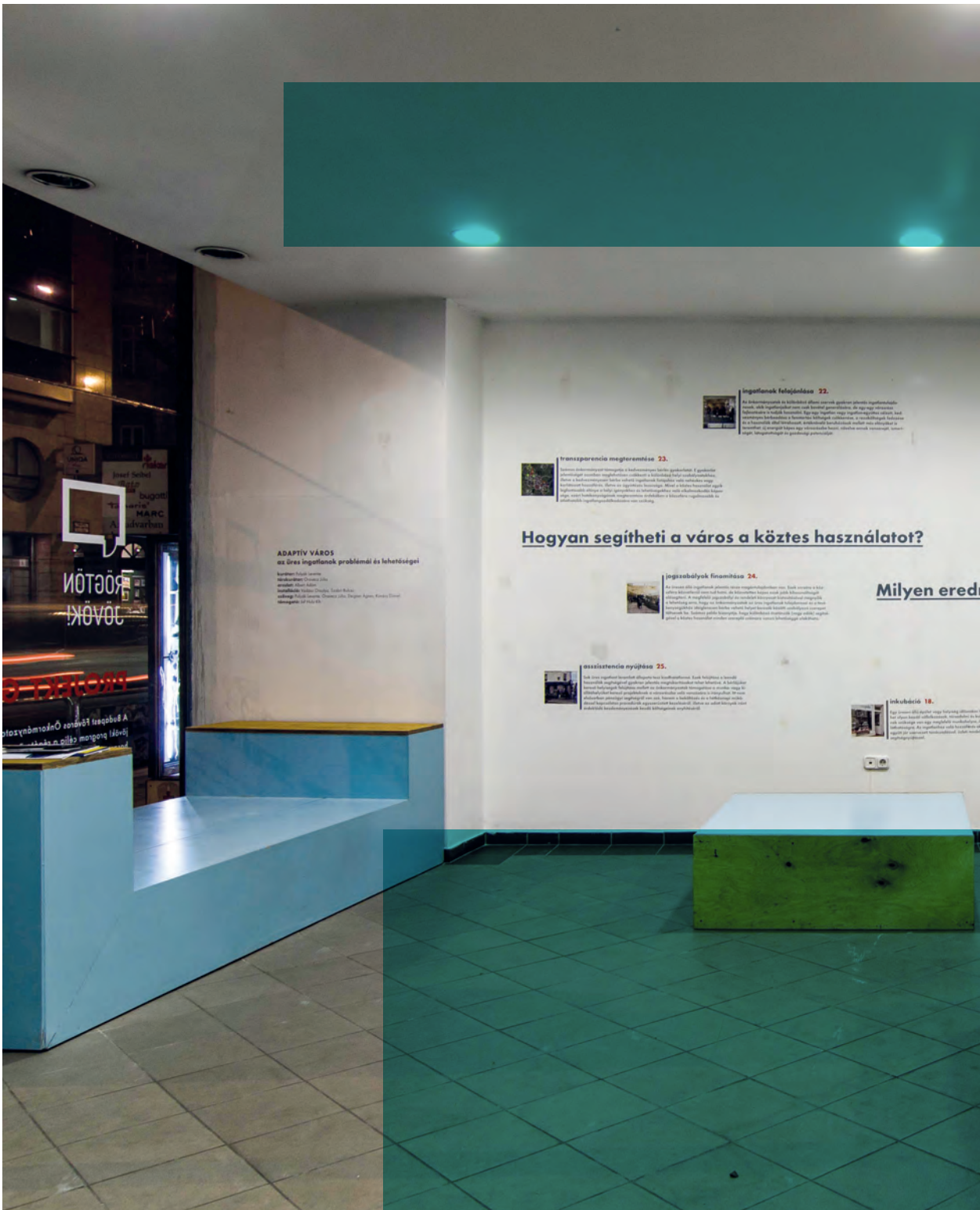
Az üres ingatlanok köztes használatba vétele hozzájárul egy adott városnegyed gazdasági és társadalmi stabilitásához. Egyrészt növeli a környék vonzerejét és a lakók biztonságérzetét, másrészt közönséget és forgalmat generál, ezzel segítve a helyi vállalkozásoknak, szervezeteknek a vásárlók és közönség elérésében. Mindemellett a kísérleti jelleggel megvalósuló köztes használatok rugalmasságuknál fogva jobban képesek alkalmazkodni egy környék igényeihez, ezzel is növelve a környék életminőségét.

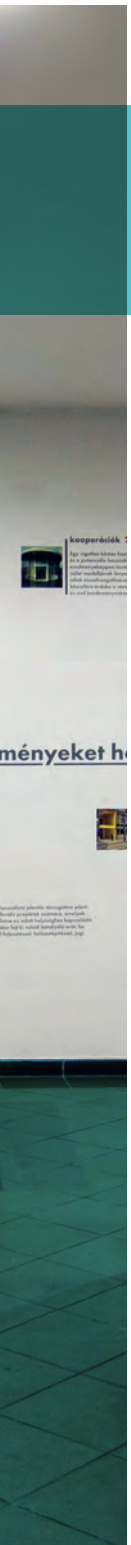
Ingatlanvédelem

Szinte semmi sem tesz akkora kárt egy épületben, mint a lakatlanság. Az üres ingatlant használók érdekeltek a jó munkakörülmények fenntartásában a helyiség következő piaci bérbe adásáig vagy jogi helyzetének tisztázásáig, így rendszerint kisebb felújítási munkákat is végeznek, megelőzve ezzel a komolyabb károk kialakulását, illetve az épület vagy helyiség kifosztását. Az ingatlant használó kezdeményezés az ingatlan rezsijéhez is hozzájárul, ezzel is csökkentve a tulajdonos állagmegőrzési költségeit.

Kooperációk

Egy ingatlan köztes használata olyan kapcsolatot hozhat létre az ingatlantulajdonosok és a potenciális használók, illetve a köz-, a magán- és a civil szféra között, amelynek eredményeképpen tisztázódnak az egymást kiegészítő kompetenciák. A köztes használat modelljének lényege, hogy meglévő, de kihasználatlan kapacitásokat mozgósít a célok összehangolásával: a magántulajdonosok érdeke ingatlanuk kihasználtsága, a közszféra érdeke a város fejlődése és a társadalmi feszültségek mérséklése, az üzleti és civil kezdeményezések érdeke a megfelelő láthatóság megteremtése.


ADAPTÍV VÁROS
az üres ingatlanok problémái és lehetőségei
ingatlanok felajánlása 22.
transzparencia megteremtése 23.
Hogyan segítheti a város a köztes használatot?
jogszabályok finomítása 24.
asszisztencia nyújtása 25.
inkubáció 18.



HOGYAN KÉPES A VÁROS MEGTEREMTENI A KÖZTES HASZNÁLAT KERETEIT?

Ingatlanok felajánlása

Az önkormányzatok és különböző állami szervek gyakran jelentős ingatlantulajdonosok, akik ingatlanjaikat nem csak bevétel generálására, de egy-egy városrész fejlesztésére is tudják használni. Egy-egy ingatlan vagy ingatlan-együttes célzott, kedvezményes bérbeadása a fenntartási költségek csökkenése, a rezsiköltségek fedezése és a használók által létrehozott, értéknövelő beruházások mellett más előnyöket is teremthet: új energiát képes egy városrészbe hozni, növelve annak vonzerejét, ismertségét, látogatottságát és gazdasági potenciálját.

Transzparencia megteremtése

Számos önkormányzat támogatja a kedvezményes bérlés gyakorlatát. E gyakorlat jelentőségét azonban meglehetősen csökkenti a különböző helyi szabályzatokhoz illetve a kedvezményesen bérbe vehető ingatlanok listájához való nehézkes vagy korlátozott hozzáférés, illetve az ügyintézés lassúsága. Mivel a köztes használat egyik legfontosabb előnye a helyi igényekre és lehetőségekhez való alkalmazkodás képessége, ezért hatékonyságának megteremtése érdekében a közszféra rugalmasabb és átláthatóbb ingatlangazdálkodásra van szükség.

Jogszabályok finomítása

Az üresen álló ingatlanok jelentős része magántulajdonban van. Ezek sorsára a közszféra közvetlenül nem tud hatni, de közvetetten képes azok jobb kihasználtságát elősegíteni.
A megfelelő jogszabályi és rendeleti környezet biztosításával megnyílik a lehetőség arra, hogy az önkormányzatok az üres ingatlanok tulajdonosai és a tevékenységükhöz ideiglenesen bérbe vehető helyet keresők közötti szabályozó szerepet töltsenek be. Számos példa bizonyítja, hogy különböző ösztönzők (vagy adók) segítségével a köztes használat minden szereplő számára vonzó lehetőséggé alakítható.

Asszisztencia nyújtása

Sok üres ingatlant leromlott állapota tesz kiadhatatlanná. Ezek felújítása a leendő használók segítségével gyakran jelentős megtakarításokat tehet lehetővé. A bérlőjüket kereső helyiségek felújítása mellett az önkormányzatok támogatása a munka- vagy kiállítóhelyüket kereső projekteknek a városrészbe való vonzására is irányulhat. Itt nem elsősorban pénzügyi segítségről van szó, hanem a beköltözés és a hétköznapi működéssel kapcsolatos procedúrák egyszerűsített kezeléséről, illetve az adott környék iránt érdeklődő kezdeményezések kezdő költségeinek enyhítéséről.

A Schieblock földszintje és közösségi kert a tetőteraszon.

De Schieblock (Rotterdam, Hollandia) – A belváros inkubációja

Építés éve: 1960-as évek
Köztes hasznosítás kezdete / vége: 2009–2014
Eredeti funkció: Irodaház
Új funkció: Kulturális és kreatív iparágak irodái, műhelyei
Tulajdonos: Magán
Projektgazda: Zones Urbaines Sensibles

A Rotterdam belvárosát alkotó 1960-as évekbeli irodaházak mára elvesztették vonzerejüket, nem tudják kielégíteni a holland és nemzetközi nagyvállalatok ingatlanigényeit. Építészeti struktúrájuk, valamint a környező infrastruktúra elavultsága miatt az 1990-es években ezek az épületek megürültek és rehabilitációjukra azóta sem történt kísérlet, tervbe vett lebontásuk pedig nem valósult meg. A Schieblock-nak helyet adó épület két évtizede üresen állt, amikor a Zones Urbaines Sensible (ZUS) építésziroda kapcsolatba lépett a tulajdonossal és bérbevette annak egyes tereit. A ZUS 8 évig bérelte az épület egy részét szimbolikus 100 euróért, amikor az épület lebontásának terve megjelent a nyilvánosságban. A ZUS kampányba kezdett az épület lebontása ellen, és egy innovatív programmal, a Schieblock koncepciójával állt elő.
A Schieblock kísérlet a Rotterdam belvárosát jellemző kiüresedett irodaházak új funkciókkal való megtöltésére: inkubátorház, amely a benne helyet kapó szervezetek, vállalkozások segítségével regeneráló motorja lehet a rotterdami belvárosnak. A beavatkozás kulcsa az épület visszakapcsolása a városi kontextusba egy gyaloghíd és vonzó földszinti funkciók által. A Schieblock programjának lényege a különböző funkciók egymást megtermékenyítő párosítása és összekapcsolása, és ezen keresztül a gazdasági csere élénkítése, a különböző társadalmi csoportok közötti kapcsolatok létrehozása: a projektben egy-egy funkció tesztelésre, kipróbálásra kerül és a működő használatok rögzülnek a modellben, a sikertelenek pedig kikerülnek belőle. Az épületben és hozzá kapcsolódva egyaránt találunk közösségi tereket, vendéglátó és oktatási funkciókat, illetve irodákat és műhelyeket.

A Soho in Ottakring a kulturális sokszínűség és társadalmi integráció jegyében kezdte el hasznosítani a környék üres üzlethelyiségeit. Képek forrása: elkekrasny.at, sohoinottakring.at

Soho in Ottakring (Bécs, Ausztria) – Köztes hasznosítás a kulturális sokszínűség jegyében

Építés éve: –
Köztes hasznosítás kezdete / vége: 1999–
Eredeti funkció: Kereskedelmi
Új funkció: Kulturális (többségében)
Tulajdonos: Magántulajdonosok

A Soho in Ottakring projekt a bécsi Brunnenviertel városrészben élő művészek kezdeményezésére jött létre 1999-ben. A korábban évenként, 2003-óta pedig biennále-jelleggel megrendezett, kéthetes művészeti fesztiválhoz az ötletet a főként emigránsok lakta Yppenplatz környékén található üres üzlethelységek adták. A projekt célja többek közt a sűrűn beépített, 18. század végén épült, szlömösödő városrész kulturális, gazdasági helyzetének és általános megítélésének javítása volt. A projekt mögött álló művészcsoport szerette volna közelebbről megismertetni a városrészt az idelátogatókkal, ezért a különböző kiállítások, művészeti akciók mellett a projekt szerves részét képezik a szervezett városi séták. Tapasztalatikat a környékről, a lezajlott változásokról pedig évről-évre különböző tanulmánykötetekben jelentetik meg a szervezők.
A Soho in Ottakring egy teljesen alulról jövő kezdeményezés, azonban a projekt alakulását tekintve jól látható, hogy a város által nyújtott támogatás nagyban megkönnyítette a szervezést és a finanszírozást. Ma körülbelül 200 művész és 48 üzlethelyiség vesz részt az eseményen. A rendezvény megszervezésére időközben külön egyesületet hoztak létre, melyet a városvezetés egy fix keretösszeggel támogat. A város által preferált különböző interaktív és participációs projektek további támogatásokra pályázhatnak. Az egyéb költségeket a művészek felajánlásokból, illetve saját hozzájárulásból fedezik.
Az etnikai sokszínűség által meghatározott környék megítélése a szociális városrehabilitációnak és a fesztiválnak köszönhetően sokat javult az elmúlt években. A projekt indítása óta 35 üresen álló üzlethelyiséget adtak ki újra. Nagyrészükbe kisebb művészeti galériák költöztek, ami erőteljesen meghatározza a környék fejlődésének irányát. Félő, hogy a városrész átalakulása nem feltétlenül a jelenlegi lakosságnak, hanem főként a tulajdonosi rétegnek kedvez.

Az egykori vámhivatal egyik épülete, melyet az AAA / ZZZ ideiglenesen hasznosított.

A ZZZ egyik megvalósult projektje a külvárosi Glasbox. Az ide költöző design vállalkozás olyan sikeressé vált, hogy egy évvel később Bréma belvárosában bérelt új helyet.

ZwischenZeitZentrale (ZZZ) – A fenntartható város közvetítői

Év: 2009
Város, Ország: Bréma, Németország
Alapítók: Oliver Hasemann, Sarah Oßwald, Daniel Schnier, Michael Ziehl

Bréma városa a 2000-es években, több más európai városhoz hasonlóan szintén elkezdett foglalkozni a köztes használatok városfejlesztési szintű támogatásának kérdésével. A nagyszámú, heterogén típusú üres ingatlan problémájának megoldását egy megbízott menedzsment szervezet létrehozásában látta. Egy korábbi, 2007-es kísérlet után 2009-ben írt ki pályázatot a feladatra, amit a ZwischenZeitZentrale (ZZZ) projekt nyert el. A ZZZ 3 évre kötött szerződést a várossal, amit aztán újabb négy évre meghosszabbítottak. A ZZZ félig városi, félig állami támogatásból egy komplex kommunikációs és döntéshozói rendszer részeként működik és a köztes-használat menedzsment szervezetek általános céljai mellett kiemelt küldetéseként fogalmazta meg a város egyes ügyosztályai közti egyeztetési és döntési folyamatok javítását, illetve a közszféra és magánbefektetők közti kooperációk erősítését.
A 2009-es pályázat elbírálásakor a városvezetés döntése több szempontból is szerencsésnek bizonyult. Bréma a kitűzött cél mögé egy olyan hiteles csapatot állított, akiknek komoly tapasztalata volt a köztes használatok terén. A ZZZ tagjai az alapítói a Leerstandsmelder kezdeményezésnek, amelynek mára 19db, német nyelvterületen elhelyezkedő város tagja, Sarah Oßwald a berlini Tentstation, Michael Ziehl a hamburgi Komm in die Gänge, Daniel Schnier és Oliver Hasemann, az Autonomes Architectur Atelier Bremen (AAA) tagjai pedig több brémai köztes használat (pl. Abfertingung) kezdeményezője.
A ZZZ első három évében összesen 22 köztes kulturális, szociális és start up használatot kezdeményezett, Second Hand Spaces címmel szervezett konferenciái, azok dokumentációja és azonos címet viselő kiadványuk az utóbbi évek legjelentősebb szakmai eseményei és publikációi közé tartoznak.

Vital' Quartier – A helyi kereskedelem felvirágoztatása

Év: 2004
Város, Ország: Párizs, Franciaország
Projektgazda: SEMAEST

A párizsi városháza 2004-ben bízta meg a keleti városrészek rehabilitációját lebonyolító SEMAEST társaságot a helyi kereskedelem revitalizációjának feladatával. A városháza kutatóintézete, az Atelier Parisien de l'Urbanisme (APUR) által szolgáltatott adatok alapján világosan kirajzolódnak a kereskedelmi nehézségekkel küszködő környékek, illetve ingatlanok. A folyamatban a SEMAEST a várostól kapott kölcsönből megvásárolja a hosszú ideje üresen álló ingatlanokat, ezeket felújítja, és használatukra pályázatot ír ki. A nyertes pályázók helyi konzultációk során és a városi fejlesztési koncepció szerint megállapított igények szerint kerülnek kiválasztásra, és üzletük fenntarthatósága érdekében inkubációban, különböző tréningekben és fejlesztési segítségben, valamint bérleti kedvezményekben részesülnek. A felújított és használatba vett üzlethelyiségeket néhány év múlva a SEMAEST megvételre kínálja fel, ebben elsőbbséget élveznek a bérlők. Az eladott üzlethelyiségekből befolyó bevételekből a SEMAEST a várostól kapott kölcsönt 18 éven belül fizeti vissza.

ADAPTABLE CITY: THE PROBLEMS AND OPPORTUNITIES OF VACANT PROPERTIES

Levente Polyák, Curator
of KÉK – Hungarian Contemporary
Architecture Centre

Budapest has suffered more from the economic crises than many other European cities. The recession, combined with many building types becoming obsolete and no longer able to respond to contemporary needs, as well as with demographic trends and the mismanagement of real estate properties, has emptied a significant proportion of the city from its previous functions and use: countless empty storefronts, abandoned residential buildings, schools, hotels and hospitals, and even commercial complexes are waiting to be reused or demolished.

This situation is not Budapest-specific: in the past years, as a consequence of the real estate bubble's explosion and the resulting financial meltdown, a significant surplus in available square meters emerged even in the most dynamic city economies. If the urban landscape of Amsterdam and Rotterdam is dominated by unrentable office towers, Leipzig's empty residential buildings, Rome's disaffected movie theaters, or Spain's deserted hotels join the list of vacant properties in Europe.

Vacant real estate is an important element of all property systems; otherwise it would be impossible to find flats, shops, offices to rent. However, above a certain rate, vacancy is harmful to everyone. Owners pay charges after their unrented shops, apartments, offices as well, unused properties are deteriorating, losing their value throughout the process. The commercial activity of a neighborhood is gradually degraded with the presence of vacant properties that don't generate any traffic and deprive neighboring shops from entire groups of potential customers. Boarded-up houses and shops with lowered shutters worsen the public safety of an area, where nobody sees what happens on the street. The long-time underused properties are revelatory about the economic crises, but not only about that: they tell about the rigid management concepts of the pre-crisis era, unable to keep up with the changing economic and social circumstances.

In the past years, the public, professionals and municipal officers have become increasingly conscious of the problem of mass vacancy: they recognized that the present period's most important challenge in urban development is to use available resources in the most efficient ways, relying upon existing buildings and community initiatives. To consider the "in-between time" opening between the moment a property goes vacant and its new use

as an opportunity, architects, planners and urban activists invented the notion of temporary use and elaborated its frameworks, tools and methodologies. This converged with a lack of financial resources that forced governments and municipalities to re-interpret their existing infrastructure and to re-activate it by involving new functions and new actors. This approach gives preference to small-scale, often temporary, community-oriented interventions over extensive construction projects, responding to the needs of local communities instead of to the requirements of speculation-driven investments.

The initiative Lakatlan Budapest (Vacant Budapest) by the KÉK - Hungarian Contemporary Architecture Centre joined forces with the Budapest Municipality's Coming Soon! program to promote and implement temporary use as a way to create a more inclusive, more dynamic city, with a more efficient use of its available resources. KÉK's crowdmap collecting vacant buildings and sites and international workshops, and the Municipality's competition to rethink vacant storefronts both addressed the problems of vacancy, bringing together a variety of actors, from residents through community organisations, experts, professionals and municipal representatives.

The exhibition Adaptable City is the spatial manifestation of this cooperation: by offering a space where workshops, lectures and various events can take place, it also gives an introduction to the logic of temporary use, discussing its fundamental questions as well as the organisational, economic, legal and architectural conditions of the reuse of vacant buildings and sites.

Impresszum

KIADVÁNY
Felelős kiadó: Kortárs Építészeti Központ Alapítvány
Szerkesztők: Oravecz Júlia, Polyák Levente
Szöveg: Deigner Ágnes, Oravecz Júlia, Polyák Levente
Kiadványterv: Albert Ádám
Fotók: Dorkó Dániel, Nagy Szabolcs (7, 10–13, 36, 43 o.), Polyák Levente
Nyomda: OOK-Press Kft.
ISBN: 978-963-08-9388-6

KIÁLLÍTÁS
Kurátor: Polyák Levente
Társkurátor: Oravecz Júlia
Arculat: Albert Ádám
Installáció: Vadász Orsolya, Szabó Bulcsú
Szövegek: Polyák Levente, Oravecz Júlia, Deigner Ágnes, Kovács Dániel

A kiadvány és a kiállítás Budapest Főváros Önkormányzatának támogatásával valósult meg.

További köszönet
Szerdahelyi-Németh Klárának, Dr. Farkas Róbertnek, Vadász Nórának, Fekete-Dömök Krisztinának, Schanz Juditnak, Szabó Gyöngyvérnek, Budapest Főváros Önkormányzata Városépítési Főosztálya munkatársainak és a galéria munkáját segítő önkénteseknek.

KAPCSOLAT
Budapest Főváros Önkormányzata
Fekete-Dömök Krisztina – domok.krisztina@budapest.hu
KÉK - Kortárs Építészeti Központ
Oravecz Júlia – julia.oravecz@kek.org.hu