TÉZISEK

1. Tézis:

A közösség által fontosnak tartott célok megvalósítása érdekében az önkormányzatnak aktív városfejlesztési politikát kell folytatni. Ennek Európa szerte bevált módszere a köz-, és a magánszféra együttműködésén alapul. A vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság hatékony eszköz lehet az önkormányzat kezében.

Magyarországon – két évtizeddel a rendszerváltás után - sajnos az önkormányzatok túlnyomó többsége még mindig nem ismerte fel, hogy a városfejlesztés folyamatába aktív, irányító módon kell bekapcsolódni. „Vannak elképzeléseink, várjuk a befektetőket"- hangzik a jelszó, amely passzív, védekező helyzetbe sodorja az önkormányzatokat a privát vállalkozások kezdeményezéseivel szemben. A fő probléma az, hogy a magán szférától nem lehet várni valamennyi probléma megoldását. Bevásárlóközpont, szálloda, iroda építésére – jó gazdasági helyzetben - biztos akad vállalkozó, de egy városközpont rehabilitációja például már olyan összetett feladat, amelynek megvalósítása nem képzelhető el az önkormányzat aktív részvétele nélkül.

A városfejlesztési akciót az önkormányzat akkor tudja megfelelően irányítani, ha önálló fejlesztő társaságot hoz létre, kifejezetten erre a feladatra.

A vegyes tulajdonú társaság olyan szervezeti modell, amely hazai viszonyaink között is sikeresen alkalmazható lenne. Az önkormányzati többségi tulajdon biztosítja azt, hogy a társaság az önkormányzat érdekében fejti ki tevékenységét. A társaság további tulajdonosai – általában bankok – ugyanakkor folyamatosan őrködnek azon, hogy a működés hatékony, a piaci elvárásoknak megfelelő legyen.

2. Tézis:

A köz és a magánszféra közötti munkamegosztás lényege, hogy az önkormányzat nevében tevékenykedő városfejlesztő társaság előkészíti a terepet a magánvállalkozásban megvalósuló ingatlanfejlesztések számára. A magánvállalkozásoknak értékesített „építési lehetőségek" visszaforgatásra kerülnek a fejlesztési akcióba.

A **vegyes finanszírozási konstrukcióban** önkormányzati forrásból történik mindazon fejlesztések finanszírozása, amelyek ahhoz szükségesek, hogy a magánszféra vállalkozásai által megvalósítható ingatlanfejlesztési projektek számára szükséges építési lehetőségeket, építési telkeket elő lehessen állítani és értékesíteni lehessen, illetve az elhatározott közcélú létesítményeket (pl. óvoda, önkormányzati bérlakások, stb.) meg lehessen valósítani.

Ezeknek az önkormányzati fejlesztéseknek a forrása azonban nem – vagy nem teljesen – az önkormányzati költségvetésből származik, hanem a fejlesztési tevékenység eredményeként képződik, a fejlesztés folyamán értékesített ingatlanokból származó bevételként.

3. Tézis:

Az önkormányzati irányítás biztosítja, hogy a városfejlesztési akció során megvalósuló létesítmények megfeleljenek a szabályozási tervekben rögzített közérdeknek. Nem kerülhet sor a terület „túlépítésére", sem magassági, sem intenzitási tekintetben.

A szabályozási tervek egyik fontos feladata, hogy az egyes ingatlanok beépítése során biztosítsa a közérdeket. Az önkormányzati irányítású városfejlesztési akció folyamatában valójában **nem az építési telek, hanem az építési lehetőség kerül értékesítésre** az egyes ingatlanfejlesztők számára, akik így a szerződésben rögzített beépítési paramétereket nem léphetik túl, még akkor sem, ha ezt számukra az építési övezet előírásai egyébként lehetővé tennék. Nincs túlépítés sem magassági, sem intenzitási tekintetben. Megvalósulnak továbbá mindazok a közösség által fontosnak tartott létesítmények – közparkok, forgalomcsillapított utcák, gyalogos passzázsok, belső kertek – amelyeket szintén a helyi szabályozási terv rögzít.

4. Tézis:

A köz és a magánszféra együttműködésén alapuló városfejlesztés rövid és hosszú távú gazdasági előnyöket biztosít az önkormányzat számára, a költségvetés kímélése, a helyi gazdaság élénkítése és a megnövekedett adóbevételek révén.

Jelenlegi becslések szerint a Középső-Ferencvárosban folyó városrehabilitációs akció során **a magánszféra által megvalósított beruházások összértéke 4-5-szöröse az önkormányzat ráfordításainak.**

Az önkormányzat által vállalt teher így sem elhanyagolható, de elviselhetőbbé teszi az a körülmény, hogy ráfordításának jelentős részét nem a költségvetésből kell kigazdálkodnia, hanem azt a városfejlesztő társaság magából az akcióterületből „termeli ki", az értékesítésre kerülő ingatlanok vételárának visszaforgatása által.

A városfejlesztés több éven át tartó folyamata során jelentős volumenű infrastrukturális beruházás valósul meg. Ez önmagában is élénkítőleg hat a helyi építési vállalkozók tevékenységére, hiszen ezeket a munkákat a fejlesztő társaság megbízása alapján ők végzik el.

Az igazi gazdaságélénkítő hatás azonban azáltal jelentkezik, hogy **a városfejlesztési akciók nyomán ingatlanfejlesztési projektek megvalósítására**

(építési beruházásokra) **nyílik lehetőség, amelyek összességükben az infrastrukturális beruházások sokszorosát érhetik el**, megrendelést biztosítva a helyi építőipari vállalkozásoknak, egyben sok új munkahelyet teremtve.

A Középső-Ferencvárosban folyó városrehabilitációs akció folyamatában a városrész felértékelődött, az új lakóépületbe költözők magasabb társadalmi státuszúak, mindez pedig a kerület adóbevételeinek növekedését eredményezte.

5. Tézis:

A Középső-Ferencvárosban zajló városfejlesztés nem tekinthető „szociális rehabilitációnak", ugyanakkor jelentős szociális eredményeket tud felmutatni.

Nem lehet minden rehabilitáció „szociális rehabilitáció". Budapest belső városrészeiben – a világörökség „háttér-területén" – az elsőrendű célkitűzés a végletesen leromlott épületállomány rendbetétele, az ország fővárosának méltó állapotba hozása, az idegenforgalom számára vonzóvá tétele, végső soron az egész ország lakosságának érdekében. Itt a beavatkozások mértékét elsősorban nem a szociális megfontolások, hanem a műszaki, városképi szükségszerűség határozza meg.

Mindez persze nem jelenti azt, hogy a rehabilitációs akciót nem kísérhetik szociális szempontok, mint ahogyan az a Ferencváros esetében meg is történik:

- kedvezőbbé vált az akcióterület, de az egész kerület népességének összetétele kor, iskolai végzettség, jövedelem szerint,
- a megnövekedett adóbevételeknek köszönhetően az Önkormányzat jelentősebb összegeket tud fordítani oktatási, egészségügyi, szociális célokra,
- a műszaki beavatkozásokat szociális akciók kísérik, az érintett lakosok – gyakorlatilag kivétel nélkül – jobb lakókörülmények közé kerülnek.

I. TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS

A városrész kialakulása

A középkor végére a Duna két partján fekvő városok, Buda és Pest megközelítették az európai nagyvárosok fejlettségi szintjét, és az ország politikai és gazdasági központjává váltak.