

## Összefoglaló

a Promontorium Polgári Casino **városfejlesztési kerekasztaláról**, 2012. november 6. Haggemmacher udvar

A városfejlesztési kerekasztalok sorában ezúttal a **budafoki belváros** helyzete, az elmozdulás lehetőségei áttekintése volt napirenden, elsősorban az önkormányzatnál ismét napirendre került **piac fejlesztési**, és **privatizációs tervek** kapcsán. Vitaindítónak Somfai Ágnes urbanistát, fővárosi képviselőt, Döbrönte Katalin urbanistát, Casino elnökségi tagot, és Szirtes Edit ügyvédet, a helyi Német Nemzetiségi Önkormányzat elnökét kértük meg.

Mészáros Péter bevezetőjében utalt Budafok belváros több évtizedre tehető **romlási folyamatára**, az elmúlt évek terveire, kísérleteire, a próbálkozásokra a lepusztult épületek tulajdonosai felszólítására az állag megóvásra, javításra, melyek sikertelenek voltak. A **Promontor udvar** tíz év előtti megvalósítása sem hozott áttörést, sziget maradt. Közben próbálkozások vannak a rendőrség épülete, és a postapalota homlokzat felújítására, valamint az önkormányzat részéről a piac átépítésére, fejlesztésére.

**Somfai Ágnes** vitaindítójában szintén a korábbi tervekre utalt, idézte **Garbóci László** egy 1998-as kiadványban megjelent vonatkozó megjegyzését: „Remélhetően 1998-ban megkezdődik Budafok-Belváros fejlesztésének I. üteme, amely terv messzemenően figyelembe veszi a terület épített kulturális örökségét. A tervezők igen nagy figyelmet szentelnek az idegenforgalom és a turizmus fejlesztésének.” Majd **Németh Zoltán képviselő** közelmúltbeli kijelentését: „Szeretnénk folytatni a városközpontok felújítását, ezúttal Budafokkal. Ide tartozik a piac a mozi épülettömbjével, a szakrendelő és az ezeket övező közterületek. De ide sorolható a postaépület renoválása is, amelyre kértük a tulajdonosokat. Fontos a Városház tér és a Mária Terézia út rendezése, ezt a fővárossal készítjük elő, folyamatosan tárgyalunk róla. Ez összefügg a Kossuth Lajos utca forgalomcsillapításával és a szomszédos területeket érintő turizmusfejlesztési elképzeléseinkkel.” A 2008-as **Integrált Városfejlesztési Stratégia** ide vonatkozó három fő feladat kiemelése pedig: a.) A kerületközpont átmenő forgalmának enyhítése, b.) Főtérfejlesztés – a kerületközpont kereskedelmi funkcióinak megújítása c.) Egyéb



funkciók telepítése, bővítése, voltak. Az un. **főtérfejlesztés** ma kizárólag a piacfejlesztéssel foglalkozik, miközben itt van a Városház tér térségében a kerület központja, szükség lenne pl. az SZTK felújítására, korábban szó volt a Városháza mögöttes területre történő bővüléséről, a szomszédos Hajó utcai terület rekreációs, esetleg más, kereskedelmi, lakó funkciókkal való fejlesztéséről. Mind a 2008-as IVS, mind a mai tendenciák tekintetében hiányolta az **integrált városrehabilitáció** elemeit, így:

- Az akcióterületen nem említi az alábbi átfogó célokat, pedig ennek itt is lenne létjogosultsága
- Helyi értékekre, hagyományokra alapozó gazdaságfejlesztés
- Helyben való munkahelyteremtés, helyi gazdaság
- Lakásállomány megújítása
- Önkormányzati ingatlangazdálkodás nyomán kialakuló rendezett városkép
- Zöldfelületek megőrzése, a sűrűn beépített részeken arányuk növelés

Az ezt megelőző 2009-es piac tervpályázat az anyagi eszközök, önkormányzati források hiányában hiúsult meg. A **2012-es piacfejlesztési folyamat** főbb elemei: Piacfejlesztés magántőke bevonással: Budafok-belvárosi új piac létesítése és környezetének rendezése. 2012. április 19.: Pályázati felhívás elfogadása. 2012. június 21.: Pályázat elfogadása és tárgyalásos formában való továbbvitele. Egy pályázó: a Buono Mercato Kft.- a BISCHOFF csoport tagja. 2012. szeptember 13.: Eredményes eljárás, ajánlat elfogadása, a polgármestert felhatalmazza a megállapodás előkészítésére. Saját forrásból, 80%-os előértékesítési szint. A piac területe és épülete **végérvényesen magántulajdonba kerül.**

Ennek várható ütemei: 1. ütem = Piac projekt megvalósítása a kelet-nyugati tömb keleti részében (Piac tömb). 4328 m<sup>2</sup>, 2. ütem = Ajánlatadó által a projekt északi tömbjére tervezett fejlesztés megvalósítása (Mozi tömb). 3177 m<sup>2</sup>, 3. ütem = Piac projekt kelet-nyugati tömbjének nyugati részén történő fejlesztés (Meglévő piac tömbje). 4702 m<sup>2</sup>, ebből a mostani piac 2010 m<sup>2</sup>.





Itt megjegyezte, hogy a tavaszi városfejlesztési kerekasztalon az Urbanisztika tanszék vezetője a **mozit** építészeti értéknek minősítette, másfelől kérdés, **mi lesz a piacokkal**, őket nem kérdezte senki, miközben az üzlethelyiségeket nekik kell majd kivenniük. Alapkérdés ugyanakkor, hogy hol van, hol működik tartósan, **magántulajdonban lévő piac**? Ilyenek a Garay téri és a Keresztúr piac, melyek igen rossz állapotban működnek, részben felszámolás alatt. Vizsgálja e valaki a **közele Camponával, Savoya parkkal** való viszony, verseny helyzetét, esélyeit? Vizsgálják e a beruházás nélküli, un. **szoft megoldásokra** épülő megoldást, a piac esetében? Utalt még a vonatkozó, a **nemzeti vagyon törvényi** megfelelés igényére, így a tulajdonosi szerkezet és a tényleges tulajdonos megismerhetőségére.



A fő feladat a **belváros élettel való megtöltése** lenne. A Mária Terézia utcai kétirányúsítás, villamos pálya rendezés

ügyében készültek tervek, voltak egyeztetések a BKK-nál, jelenleg azonban ez a folyamat áll források hiányában, így helyi önkormányzati forrás hiányában is.

**Döbrönte Katalin** a civilek, az itt lakók véleménye figyelembe vételét, becsatornázását javasolta, ill. hiányolta, és leginkább az alap probléma, **Budafok belvárosa komplex áttekintését**. Erre az IVS is muníciót adott, integrált, komplex megközelítésről szólt. Városként kellene kezelni Budafokot, a **kisvárosias jelleg** hangsúlyozásával, kik a budafokiak? kérdésre is válaszolva. Az élelmiszerüzlet **egyendobozai** nem fognak beleilleni a kisvárosi képbe. Ugyanakkor változatlanul hiányzik egy **minőségi étterem, kávézó** a belvárosban, ahova be lehet menni. Elemezni kellene mik a szokásaink, piac, bevásárlás, őstermelői piac, és a mozi értékeit is figyelembe kellene venni. **Minőségi találkozó helyekre** volna szükség emelte ki. Kérdés, hogy a magántulajdonba kerülő piac esetében milyen **hosszútávú működtetési kötelezettsége** lesz a tulajdonosnak. A jelen 41 üzlet helyett 90 szerepel a tervekben, és **80%-os előzetes foglalást** kellene biztosítani az önkormányzatnak, amiből eddig 45 van meg. Nagy kérdés ennek realitása a mai recessziós viszonyok, és a környező bevásárló központok mellett? Mi lehet Budafok kitörési pontja? a turisztika ?



A vitában felvetődött a belváros egyes területei megoldatlansága, így a **Promontor udvar** helyzete, a várható **élelmiszer áremelkedés**, és helyben erre jönne még rá a magánosított piac okozta áremelkedés, miközben eleve a **legdrágább piacok között** vagyunk. Hangsúlyt kapott az átfogó koncepció igénye a belvárosra, pl. a kastélyok eladási kísérletei kapcsán is. Veszélynek látták a piac kimazsolozását, ugyanakkor megoldatlan marad a belvárosi közlekedés és parkolás helyzete. Felvetődött a **Duna felé való**

**nyitás** a belváros magasságában, a **belváros és a Borváros** közötti kapcsolat megteremtése a felszínen és a föld alatt.

Mások is a belvárossal kapcsolatos **konceptiótlanságot** emelték ki, a Kossuth Lajos utca sétáló jellegéről, a Duna partról is csak beszélünk hosszú évek óta. Nagy kérdés, **milyen nyomot hagyunk** magunk után. A **CKT egyik témája** is lehetne a belváros helyzete, alakulása. Felmerült a piac fejlesztés kapcsán magánosításra kerülő ingatlanok értéke, **az értékbecslés reális jellege**, féltő, hogy rendkívül alacsony áron adunk túl ezeken az értékes ingatlanokon.

Szó került még a Pécsi utca nyitásáról, a sétáló utcákról, az idegenforgalom szempontjairól, s leginkább arról, hogy ne hagyjuk az embereket elmenni, főleg a fiatalokat. Utaltak az albertfalvai piac tönkre menetelére, és arra, hogy **talán nem a piac a belváros legfőbb problémája**. Ötletekre, **kreativitásra** van szükség, a belváros élettellel való megtöltéséhez, rendezvényekre, szabadterésekre is, pl. bolhapiacra, vagy akár a piacon keletkező szerves hulladékok komposztálására. A rövid távú gondolkodás helyett a helyi **vállalkozói és civil részvétel** biztosítására volna szükség az ügyben, a piacosok tervezik, hogy a saját próbatervüket várhatóan megcsinálják.

Mészáros Péter

