

**Előterjesztés
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére
a Budapest X. kerület, Halom utca 42. szám alatti S1 telep és a 41447 helyrajzi számú
Csajkovszkij park átmeneti hasznosításának kulturális koncepciójáról szóló
tájékoztatóról**

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. megbízása alapján a Kulturális és Urbanisztikai Központ Kft. (székhelye: 1121 Budapest, Árnas út 32. B. ép. 2. em. 1. ajtó, adószám: 28799074-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-374465) elkészítette a Budapest X. kerület, Halom utca 42. szám alatti, úgynevezett S1 telep (Halom utca, Ászok utca, Bánya utca, Előd utca, Előd köz és Ihász utca által határolt) területének, valamint a szomszédos 41447 helyrajzi számú Csajkovszkij park területének (a továbbiakban együtt: S1) átmeneti kulturális hasznosítására vonatkozó tanulmányt. A „Javaslat az S1 átmeneti kulturális hasznosításának megkezdésére” című tanulmány az előterjesztés 1. melléklete.

A tanulmány célja az S1 átmeneti kulturális hasznosítási lehetőségeinek áttekintése és javaslatok megfogalmazása olyan módon, hogy azok megfeleljenek a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet előírásainak, továbbá a lehetséges működési és szervezeti forgatókönyvek meghatározása az alábbiakban részletezett javaslatok szerint.

A tanulmány készítői feltárták az egyes épületekben rejlő lehetőségeket, továbbá a különböző művészeti ágak és kereskedelmi szolgáltatások szakembereivel egyeztetve a lehetőségeket körbejárva kijelölték a potenciális funkciók helyét. A terület komplex fejlesztésének megkezdése előtt, abba illeszthetően, annak céljait szem előtt tartva tettek javaslatot az elképzelésbe leginkább illő szektorok vezető szereplőinek bevonásával az átmeneti hasznosítás összetételének és szervezeti felállításának összeállítására.

A tanulmány szükségesnek tartja az S1 épületeihez társítható funkciók meghatározását, valamint a fejlesztés megindításához szükséges szervezeti kapacitások és potenciális együttműködések kidolgozását a budapesti, országos és nemzetközi kulturális színtér szereplőinek bevonásával.

A tanulmányban megfogalmazott javaslatok megteremtik annak a lehetőségét, hogy a már megindult folyamatok a jelenleginél szélesebb hozzáférhetőségre tartsanak számot, és ennek nyomán új szakasz indulhasson az S1 területének átfogó, átmeneti hasznosításában, továbbá létrejöjjön az a vízió és azok a kommunikációs súlypontok, amelyek szükségesek a terület grafikai és programszervezési arculatának, valamint szolgáltatási összetételének a kialakításához.

A tanulmány két olyan fővárosi példa (a Budapest XI. kerületben található Bartók-negyed és a Budapest II. kerületben található Margit-negyed) tapasztalatain keresztül hívja fel a figyelmet a hazai revitalizációs programok tanulságaira, amelyekben a tanulmány szerzői aktívan közreműködtek. A tanulmány mindezt szembeállítja két külföldi, az S1 méretéhez hasonló léptékű, megvalósult és sikeresen működő fejlesztési programmal.

Ezek egyike a lipcsei Spinnerei, ahol privát szereplő bevonása a 90-es években történt meg. Azóta a külvárosi terület nemzetközi viszonylatban is jegyzett képzőművészeti központtá vált úgy, hogy a XIX. század végi épületek nagyjából eredeti formájukban megmaradtak, és hasznosításra kerültek. A másik példa egy amszterdami hajóépítő gyártelep revitalizációs programja, ahol az épületállomány hasznosítása mellett számos átmeneti építészeti elem elhelyezésével tudták életre kelteni a területet.

A megvalósult revitalizációs programok tapasztalatai alapján a tanulmányterv az alábbi javaslatokat fogalmazza meg:

- az egyes épületekben megvalósítható átmeneti funkciók kialakítása a meglévő műszaki adottságok és állapot figyelembevételével,
- az S1 terület iránti érdeklődés felkeltése kulturális és közösségi programok szervezésével,
- az S1 arculatának kialakításához és a kommunikációjának elindításához szükséges összefoglaló kidolgozása,
- a további szükséges dokumentumok, anyagok és megalapozó tanulmányok elkészítése (pl. komplex urbanisztikai vízió a terület Budapestbe történő integrálására, kommunikációs terv, hangpróba nagyobb koncerthelyszín kialakításához stb.),
- a Kulturális és Urbanisztikai Központ Kft. és az Eleven Blokk Művészeti Alapítvány racionális, költséghatékony, Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat és a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. működését segítő jelenléte a területen, az ennek előfeltételéül szolgáló szerződéses struktúra kialakítása,
- az S1 területén működő, az átmeneti hasznosításban érdekelt kulturális és kreatív szektorban vagy annak határterületein működő partnerek és az önkormányzati szereplők viszonyainak racionalizálása,
- a megfelelő partnerek és befektetők felkutatása a sokszínű szolgáltatási kínálat kialakításához.

Kérem a Tisztelt Bizottságot a tájékoztató megtárgyalására.

Budapest, 2025. december „5.”

D. Kovács Róbert Antal

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Javaslat az S1 átmeneti kulturális hasznosításának megkezdésére

Készítette: Ongjerth Dániel
11_11 / Kulturális és Urbanisztikai Központ
2025



Lektorálta: Ongjerth Richárd

Vezetői összefoglaló

Az S1 kulturális revitalizációjának elindulásával nemcsak Kőbánya, de az egész város egy olyan helyszínnel gazdagodhat, ami egyszerre tudja kiszolgálni a helyi és a globális igényeket, mint például Budapest, valamint egész Európában. Az S1 dimenziói szokatlanok a fővárosban, Európában is a nagyobb kulturális revitalizációs területek közé tartozik.

Jelen dokumentum az ipari területek kulturális újrahasznosításának nemzetközi gyakorlata alapján, a nyitott végű tervezési folyamat bemutatásával két példán keresztül, a lipcsei Spinnerei és az amszterdami NDSM leírásával mutatja be a lehetséges folyamatot. Ez a tervezési folyamat nem csak Budapest, de az egész országban hiányzik, talán a romkocsmák honosítottak meg belőle bizonyos gyakorlatot, a kezdeti időszakban valóban kulturális missziót is betöltve, aztán 2013-tól már más fókusszal.

A következő fejezet más szempontból, a városi kulturális revitalizáció két budapesti példáján, a Bartók-negyeden és a Margit-negyeden keresztül mutatja be a hazai kulturális városfejlesztés két legsikeresebb példájának gyakorlatát, körbejárva az ingatlanhasznosítás, a kommunikáció, a szervezeti felépítés, kulturális programszervezés és a vendéglátás témaköreit.

A dokumentum a fentiek után tér a tárgyra – az S1 terület átmeneti kulturális megújítására. Az anyag elkészítéséhez több mint 30 szakemberrel, területük elismert, vezető tudósaival készült interjú, a legtöbb esetben a volt sörgyár bejárásával egybekötve. A beszélgetések egybehangzó végkövetkeztetése, hogy a területben hatalmas potenciál van, miközben a sikerhez sok munkára és türelemre lesz szükség, de olyan profil alakulhat ki itt, ami régi hiányossága a fővárosnak.

A beszélgetések alapján a dokumentum javaslatot tesz a terület épületeinek potenciális szerepére, majd a feladatok összegzése után arra is, hogy a szerző és stábjában milyen módon tudna közreműködni a felmerülő feladatok elvégzésében.

A dokumentum az S1 lehetséges arculatának tárgyalásával, és a további javaslatok és dokumentumok felsorolásával zárul.

Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló	2
Tartalomjegyzék	3
Posztindusztriális terek kulturális átmeneti hasznosítása	4
Lipcse - Spinnerei	5
A terület, az építészeti kialakítás	6
Szolgáltatási mix	7
Műteremdíjak, hozzáférhetőség, árképzés	8
Döntéshozatali rendszer	8
Amsterdam - NDSM	9
A terület, az építészeti kialakítás	10
Szolgáltatási mix	11
Műteremdíjak, hozzáférhetőség, árképzés	12
Döntéshozatali rendszer	12
Kulturális városrevitalizáció Budapesten - A Bartók- és a Margit-negyed tanulságai	15
Ingatlanhasznosítás	16
Kommunikáció	17
Szervezeti felépítés	19
Kulturális programok	20
Vendéglátás	21
Az S1 átmeneti hasznosítása	24
Lehetséges átmeneti kulturális hasznosítás épületekre bontva az S1 területén	26
Javaslat a Kőbányai Önkormányzat, a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. és a 11_11 / Kulturális és Urbanisztikai Központ, valamint az Eleven Blokk Művészeti Alapítvány együttműködésre	32
Javaslat az S1 arculatának kialakításához és a kommunikáció elindításához	33
Javaslatok további tervek, kutatások témáinak az S1 fejlesztésével kapcsolatban	35

Posztindusztriális terek kulturális átmeneti hasznosítása

Az 1970-es évek első felétől (ufaFabrik, Nyugat-Berlin, 1970; Melkweg, Amszterdam, 1970–74) kezdődött meg elsősorban Európában, kicsit később Észak-Amerikában (P.S.1, New York, 1974) és a 90-es évektől az egész világban a korábbi ipari területek kulturális újrahasznosítása. Ezek a kezdeményezések jellemzően alulról szerveződtek, gyakran illegálisan, de az első időkben komolyabb pénzügyi háttér nélkül, önkéntes alapon. Az elhagyott ipari épületek méretei, terei, az elhagyott berendezések disztópikus atmoszférája megtermékenyítően hatottak talán valamennyi művészeti ágra, a XX. századi white cube galériák és black box színházak után újfajta kontextust adva a kultúrának a kapitalista, posztindusztriális társadalmakban.

Egy bekezdés erejéig fontos kitérni Richard Florida Rise of the Creative Class című 2001-es könyvére, amelyben ok-okozati összefüggést vont a művészetek, a magas hozzáadott értékkel dolgozó „kreatív osztály” munkahelyeinek jelenléte, és a városok megújulása között. Bár az elméletet az elmúlt 24 évben számos kritika érte, és a szerző maga is többször igazított rajta, a gondolat mégis a kreatív szakmák öntudatra ébredésével, az EU-s és tagállami döntéshozatali rendszer és a kulturális szféra instrumentalizálódásával járt.

A posztindusztriális terek megújításának módszere a professzionalizálódással egyre inkább támogatott területté vált, privát befektetők, múzeumok, önkormányzatok, kormányok és az EU is sokféle hasonló kezdeményezést támogatott, hiszen ezek a kreatív szakmák, a művészeti élet, a sport, a szabadidő tartalmas, társadalmilag hasznos eltöltésének lettek helyszínei.

Idehaza ennek a gondolkodásmódnak többféle leágazása szökött szárba, ezek hatása Budapest és Pécs mindennapjaiban érzékelhető. Nagyobb, alulról jövő, hosszú távon fennmaradó kulturális revitalizációs helyszín nem jött létre. Néhány rövidebb életű jelentősebb akció mellett (Liliom utca 41. - Résonance csoport akciója, ami a későbbi Trafó Művészetek Házának megalapítását előzte meg; Tűzraktár/Tűzraktér, Pécs; Közelítés Művészeti Egyesület, a Zsolnay Negyed megelőző alulról jövő szerveződés) főleg az állami és önkormányzati szektor használta a lehetőséget felülről jövő projektek megvalósítására (Millenáris Park, Zsolnay Negyed), valamint a 2000-es évek elején megjelenő, majd leginkább Belső-Erzsébetvárosba szoruló, a Búlinegyed megalapozó romkocsmák gondolkodása kapcsolható a fenti, nemzetközi trendbe.

Bár az ipartelepek és egyéb ingatlanok fenti, alulról jövő hasznosítása gyakran maradandónak mutatkozik, az aktivitás megkezdésénél többnyire bizonytalan, átmeneti megoldásként jön létre. Amennyiben az első években a kezdeményezést nem szorítja ki egy másik, hasznosabb vagy lukratívabb rendeltetésmód, kialakul egy kínálati fókusz egy kollektívával és a hozzá kapcsolódó közönséggel, jobb esetben megszilárdulnak a pénzügyi források, és hosszabb távon is életképes tud maradni a projekt. A tervezéssel kapcsolatos gondolkodás ilyen módon megfordul: egy elnyúló, apró lépésekből álló fejlesztési folyamat jön létre, ahol nem az a kérdés,

hogy a beruházás végén mit szeretne látni a megrendelő, hanem az, hogy a jelen pillanatban mit képes a projektgazda meglépni, ami az elképzelt funkciókat a legsokoldalúbban kiszolgálja és illeszkedik az éppen felmerülő igényekhez.

Lipcse - Spinnerei

Kontaktszemély: Bertram Schultze, alapító ügyvezető, tulajdonos.



A lipcsei Fonógyár a privát vállalkozásként működő posztindusztriális terület kulturális revitalizációjának jó példája. A 6 hektáros, külvárosi terület a XIX. század második felében épült, a kontinens legnagyobb fonógyárának végső beruházásait az I. világháború akasztotta meg. A telepet a rendszerváltás után privatizálták, az akkor még 1650 főt foglalkoztató üzemben az ezredfordulóra már csak 40-en dolgoztak, közben a tulajdonos megürült területeit építészeknek, kreatívipari vállalkozásoknak és művészeknek, mások mellett a később világhírűvé vált Neo Rauchnak adta ki. Ekkor került ide Bertram Schultze is, aki társaival 2001-ben megvásárolta a komplexumot.

A következő években Schultze és társai lépésről lépésre, a hangsúlyt a képzőművészetre helyezve revitalizálták a területet, a hasznosítható részeket művészeknek, művészeti, kulturális vállalkozásoknak, egyetemnek, for- és non profit művészeti szervezeteknek adták bérbe, olyan mágnesbérőket hívtak be a

helyiségekbe, mint a világ élvonalába tartozó egyetlen keletnémet galéria, az Eigen+Art, vagy Európa legnagyobb és legjobb választékával rendelkező boesner áruházlánc. A hosszútávú menedzsment eredményeként 5–7 év alatt jött létre az az ökoszisztéma, ami egyrészt máig gazdaságilag fenntarthatóvá tette a korábbi fonodát, másrészt olyan szimbolikus értéket hozott létre Lipcsében, a volt keletnémet művészeti központban, ami Nyugat-Németországból, sőt, az Egyesült Államokból is látszik.

A beavatkozások eredményeként a Spinnerei mára Németország egyik legfontosabb posztindusztriális kulturális központja lett, a Lipcsébe látogató turisták, kormányzati és nemzetközi delegációk látogatásának állandó helyszíne. Schultze és cége Németország- és Európa-szerte revitalizált ipari komplexumokat.

A terület, az építészeti kialakítás

A 6 hektáros, kerítéssel körülzárt területen 20 ipari műemlék épület, 100 000 m²-nyi beépített terület található. A volt fonodába az ide érkezők a nyitvatartási időben szabadon járhatnak ki-be.

Az épületegyüttes és az azt körülvevő tér az elmúlt évtizedekben megújult. A műemlékvédelmi elvárásoknak megfelelően helyreállított nyílászárók és tetők mellett azonban csak a legszükségesebbekre költöttek: a fűtés csöveit és az elektromos vezetékeket jellemzően a falon kívül, vagy tálcán vezették el, a padló hibáit betonnal öntötték ki, a falak és a vakolat hibáit a jobbára csak a további erózió megakadályozásáig javították, tovább nem. A területen bontást alig végeztek, a meglévő épületeket igyekeztek a legjobban kihasználni, bár elmondható, hogy az eredeti építmények magas minőségben készültek, a szocializmus évei alatt pedig csak kevés toldás, vagy új szerkezet épült hozzá.

Az elmúlt években a renoválásokon kívül speciális igényű felújítások történtek, néhány elemet hozzáépítettek a kiállítóterekhez. Ezek jellemzően betonból készültek, az eredeti épületek stílusától hangsúlyosan eltérő, letisztult, funkcionálisnak kinéző elemek.

Néhány tér, így a fentebb már említett Eigen+Art Galéria terei 2005-ös felújításánál a



cél a korábbi ipari fűtőház olyan jellegű átalakítása volt, amely lehetővé tette a nagyméretű, impresszív kiállítóter létrejöttét. A fűtést a padlóba rejtették, a tetőt felújították és nagyméretű ablakokat építettek bele, miközben az eredetileg üres térbe néhány falat húztak fel, hogy az eredeti tér oszthatóvá váljon. A galéria beköltözése nagy presztízsberuházás volt a

Spinnerei üzemeltetőinek, akik 30 évre elkötelezték magukat, és maguk állták a

felújítási munkákat, hogy az ebben az időben már a világ számos nagyvárosában, Berlin mellett Tokióban, New Yorkban, Londonban és Párizsban kiállítóteret működtető Eigen+Art mellettük döntsön. A döntés azóta is biztosítja a területnek a nemzetközi jelenlétet, demonstrálja a telep üzemeltetőinek elköteleződését a magas minőség mellett, azaz megkérdőjelezhetetlen szimbolikus tőkét biztosít a számukra, amire ilyen szinten csak nagyon ritkán van lehetőség.

A megújítási folyamatról összességében elmondható, hogy az inkább egy adott elvek mentén zajló spontán folyamat, semmint egy, az első lépésben megtervezett mesterterv következetes végigvitele. Ez azt jelenti, hogy a beruházásokat a felmerülő igények és a tulajdonosok lehetőségei közötti kompromisszumok formálták, nem pedig egy adott állapothoz akartak adott idő alatt eljutni, hogy aztán az elért formát igyekezzenek konzerválni. Ez a gondolkodás általánosan mondható a hasonló, alulról szerveződő projekteknél, hiszen ez rugalmasabbá teszi a tulajdonosi kört olyan helyzetekben, amikor az anyagi lehetőségek kiszámíthatatlanok. Ez a fajta gondolkodás nem hárít rájuk akkora finansziális terhet, hogy az kényszerpályára állítaná a projektet, mert esetleg olyan funkciók megtelepedését is magával hozhatná, ami jelenleg a „tájidegensége” miatt elképzelhetetlen, mint például egy élelmiszer bolthálózat új fiókjának befogadása.

Szolgáltatási mix

A terület az első időkben műtermekkel népesült be. Az Eigen+Art Galéria és a boesner áruház 2005 körül érkezett a területre, és nemzetközileg ismert brandeket hozva egyfajta minőségi biztosítékká vált a Spinnerei életében. Az évek során felmerült egy-egy nagy jelentőségű intézmény beköltözése is a korábbi gyárterületre, mint például a Lipcsei Természettudományi Múzeum.

Jelenleg a területen 103 egyéni képzőművész, 13 kereskedelmi galéria, a Spinnerei történetével foglalkozó archívum – a Spinnerei archiv massiv – a Halle 14, egy 600 m²-es nonprofit kiállítóterrel és művészeti könyvtárral rendelkező intézmény, a 900 m² alapterületű WERKSCHAU kiállítótér, a LIA - Leipziger International Art Program nevű, művészeti cserével foglalkozó szervezet, 4 színpadi műfajokkal foglalkozó szervezet, köztük a többévtizedes hagyománnyal rendelkező független Lipcsei Táncszínház, és az évente 150 darabot bemutató LOFFT Színház, 16 dizájnnal és kézművességgel foglalkozó egyén és szervezet, két kutatás-fejlesztéssel foglalkozó labor, 16 szolgáltató és kereskedelmi egység –nem számítva ide a kereskedelmi galériákat, de a már említett boesnert és egy óvodát igen –, 11 médiához és könyvkiadáshoz kapcsolódó vállalkozás, egy pékség, egy mozi, egy étterem és bisztró, egy négy lakóegységes boutique hotel működik.

Ilyen módon elmondható, hogy a terület szolgáltatási mixét a képzőművészet határozza meg, gyakorlatilag a szcénát minden igényét kielégítve, a magas szintű, akkreditált képzést leszámítva. Emellett viszont azt látjuk, hogy ez egyáltalán nem kizárólagos. Ami mégis egységbe olvasztja ezeket a funkciókat és szolgáltatásokat, hogy a maga nemében mindegyik magas minőséget képviselve, a személyességet hangsúlyozva dolgozik, legyen szó akár a pékségről, akár call centerről, vagy rendezvénysátor bérbeadásáról. A személyes odafigyelés kultúrája Németországban

nagyobb hagyományokkal rendelkezik, mint Budapesten, de ennek ebben a helyzetben mégis kiemelt, szimbolikus jelentősége van. Európa egykor legnagyobb fonodájának története a volt keletnémet Lipcsében egyszerre testesíti meg Németország történelmét és a helyi vállalkozók ambícióit.

Műteremdíjak, hozzáférhetőség, árképzés

A terület megvásárlásakor a lipcsei ingatlanpiac mély válságban volt, a bankok és szakemberek szkeptikusak voltak a külvárosi projekt sikerével kapcsolatban. Ennek megfelelően a bérleti díjak az első időben meglehetősen alacsonyak voltak, 1–2€/m². A tulajdonosok a terület presztízsének javítása érdekében igyekeztek a szimbolikus értékkel bíró bérelőket (boesner, Eigen+Art galéria, Neo Rauch) érdekeltté tenni a beköltözésben, így az ő esetükben az igényekre igazított felújítások és a kedvezményes bérleti díjak hosszútávú szerződésekkel párosultak. Más helyeken csak a legszükségesebb felújításokat végezték el, hogy olcsó műteremként egész évben használhatóak legyenek, itt a felújítás gyakran funkcióváltást is jelentett.

Jelenleg a bérleti díjak eseményektől és szereplőktől függően jóval magasabbak, a városban középkategóriás helyek felső szegmensének piaci árait tudják érvényesíteni a területen.

Döntéshozatali rendszer

A Spinnereit a Coloured Fields GmbH, Bertram Schultze cége, a magyar kft.-nek megfelelő jogi entitás üzemelteti piaci feltételek között, ennek megfelelően centralizált döntéshozatali struktúrában. Bizonyos döntéseket mégis együtt hoznak meg egyes bérelőkkal, ilyen az új galéria beköltözése is, erről a már ott működő galeristák együtt döntenek, ezzel is óva a művészeti színvonalat és garantálva a gördülékeny közös munkát.

Amsterdam - NDSM

Kontaktszemély: Tim Vermuelen, igazgató



Amszterdam és Hollandia hajdan legnagyobb hajóépítő üzeme, az NDSM (Nederlandsche Dok and Scheepsbouw Maatschappij) a város főpályaudvarától 2,5 kilométerre északnyugatra, az IJ túlsó partján, Amszterdam-Noord városrészben 1894-ben jött létre. 10 hektáros területén 1979-ig készültek az óriási tankerek, 1984-ben a gyártó tevékenység leállt, az 1990-es évektől a város bizonyos részeit átengedte művészeti akcióknak, kiállításoknak, színházi rendezvényeknek. 2000-ben a területen álló NDSM Loods nevű hatalmas, 1 hektár alapterületű hangár a Kinetisch Noord Alapítvány tulajdonába került, ami az épület művészeti és kreatív hasznosítására jött létre. Műtermeket, műhelyeket és irodákat alakítottak ki, kiállítóteret, éttermeket, zenei stúdiókat és rendezvényhelyszíneket hoztak létre a hatalmas térben, elsősorban a művészek támogatása céljából. A területen legendássá vált művészeti akciók, kiállítások valósultak meg, de ezek nem hoztak állandó forgalmat a területre, inkább kuriózumként szerepelnek a város emlékezetében. A 2000-es években a város terveket készített az NDSM melletti elhagyott ipari területek értékesítésére és lakás célú hasznosítására, a város kiterjesztésére északnyugati irányban. Az itt megjelent beruházók, a volt hajógyár területén megtelepedett művészek és a város közösen döntött a terület átmeneti kulturális revitalizációja mellett, hogy a városlakók mentális térképén célpontként nem szereplő területet reklámozza. Ekkor jött létre a NDSM-werf Alapítvány, ami a nagy csarnokon kívüli területek kezeléséért, kommunikációjáért és programszervezéséért, igazgatója megfogalmazásában „az értékteremtésért” felel. Az építkezések 2016-ben elkezdődtek, az elmúlt 9 évben mintegy 8000 lakó

költözött ide, az újonnan épült többezer lakásba, ami közben Amszterdam legkedveltebb szabadidős helyszíne lett, évente mintegy 1 millió látogatóval. A 16 éve tartó átmeneti hasznosítás tartósnak bizonyult. A terület átalakításához a hajógyártás során szennyezett talaj cseréjére is szükség lenne, ami jelentős költséggel járna, miközben elpusztítaná a jelenleg jól működő szabadidős funkciókat, ami az ideköltözők és általában Amszterdam számára is komoly érték.

A terület, az építészeti kialakítás



Az átmeneti fejlesztés logikája hasonlít a Spinnereiban tapasztaltakéhoz: komolyabb beruházásra az első 10 évben nem került sor, a legtöbb új építészeti struktúra bontható alkatrészekből épült. Épületek lerombolására sem került sor, a hangsúlyt inkább a megfelelő funkció megtalálására helyezik.

Az NDSM-werf Alapítvány által kezelt szabad területek jellemzően aszfalttal, néhol betonlapokkal borítottak, a korábban a hajók darabjait szállító síneket nem szedték fel, a köztük lévő betonlapokat is meghagyták. Legnagyobb egysége egy fedetlen, körülbelül 1,4 hektár nagyságú tér az IJ partján, ez köti össze a hajóépítő rámpákat, az NDSM Shipyard épületét. A területen tavasztól kora nyárig és ősszel eseményeket rendeznek, olykor sátrakkal építik be, ahogy a nem túl forró amszterdami nyár ezt engedi. A szervezet irodája szintén itt, az egyik összeszerelő-rámpa alatt található.

A téren található a piros-kékre festett daru, a terület egyik jellegzetes építészeti eleme, amit boutique hotelként működtet egy privát befektető.

A telep legnagyobb épülete, az NDSM Loods. A 20 méteres belmagasságú épület belső terének felét műhelyek, műtermek, az NDSM Fuse, és irodák foglalják el több



emeleten, könnyűszerkezetes kivitelben. A hangár másik felét események szervezésére, bulikra, kulturális programok megszervezésére használják, valamint néhány étterem kap itt helyet. Az épület tetejét, a Kinetisch Noord Alapítvány értékeivel összhangban, a fenntarthatóság jegyében napelemekkel építették be. Az itt található közel 1400 kollektor Amsterdam egyik legnagyobb ilyen jellegű erőművévé teszi az épület tetejét.

A valamivel kisebb, de még mindig hatalmas, 8000 m² alapterületű hangárt 2020 óta a STRAAT graffiti- és streetart múzeum foglalja el. Az intézmény a

hatalmas méretű vizuális művészetet történelmi, társadalmi és művészeti kontextusában,

szakmai igényességgel látogatóinak, ami nyújt élményt a vendégeknek, a társadalmi valamint a kikapcsolódásra. működése első 5 számos díjat között a legjobb



múzeumi

prezentálja egyszerre

lehetőséget integrációra,

A kiállítóhely évében már nyert, többek Hollandia

múzeumának járó díjat is megkapta. Az intézmény évente mintegy 200 000 látogatót fogad, akik közül 14 000 az iskolai program keretében érkező diák, de olyan eseményeknek is otthont ad, mint Vilmos Sándor holland és VI. Fülöp spanyol királyok találkozója.

A Treehouse NDSM egy ideiglenesen felhúzott műteremkomplexum, aminek célja a hozzáférhető infrastruktúra biztosítása az alkotói tevékenység gyakorlásához – 100 darab, 13 m²-es tér, fából készült kabinokban. A műtermeket egy 300 m²-es rendezvénytér egészíti ki, ahol koncerteket, kiállításokat és egyéb rendezvényeket tartanak.

Szolgáltatási mix

Ahogy fentebb láttuk, a leginkább hatalmas hangárokkal rendelkező gyárat különböző szereplők sokféle módon hasznosítják, ráadásul Amsterdam belvárosához jóval közelebb van, egy lakónegyed közvetlen szomszédságában, így a lipcsei példánál sokkal nagyobb hangsúly kerül a nagy látogatószámot generáló rendezvényekre.

A Treehouse NDSM-ben 100, az NDSM Loodsban 170 műterem és műhely áll rendelkezésre. 13 kulturális szervezet található itt, többek között egy színház, és a

sokezer négyzetméteres graffiti múzeum. 3 hotel, köztük egy Hilton, valamint 16 kávézó, bár és étterem várja a vendégeket.

Műteremdíjak, hozzáférhetőség, árképzés

Fentebb már kiderült, hogy az NDSM-ben sok egymás mellé rendelt szervezet tevékenykedik, több

közülük nonprofit, és kifejezetten arra jött létre, hogy olcsón biztosítson

alkotóhelyeket. Az NDSM Loodsban 2018-ig 210 € volt az alkotók számára az éves bérleti díj, amit ekkor 120 €-ra

csökkentettek, majd 2019-ben teljesen

megszüntették. 2023-ban aztán bizonyos díjakat újra bevezettek. Ezt feltételezhetően az NDSM-werf Alapítvány sikeres működése nyomán a rendezvényekből és egyéb bérleti díjakból befolyó összegek miatt tehették meg.

A Treehouse NDSM-ben a 13 m²-es kabin díja rezsivel 384,50 €, ami jóval drágább a nagy hangár díjainál.

A 10 főt foglalkoztató NDSM-werf Alapítvány 1,8 millió eurós éves költségvetésének 25 %-át a terület bérbeadása adja, az év 67 napjára szerveznek kisebb eseményeket, 5000 és 25 000 fős eseményeket 17 napon, nagy, 25 000 fő feletti látogatottságú eseményt pedig 5 napon tarthatnak.



Döntéshozatali rendszer

A Spinnerei-jal szemben az NDSM környékén nem volt olyan befektető, aki a kulturális revitalizációt jó befektetésnek tekintette volna, így a szervezeti struktúra is egészen máshogyan alakult: területi alapon, különböző lépésekben kezdett el dolgozni többféle non-profit és for-profit szervezet, akik együttműködései és szinergiái adják a terület kínálatát.

A Kinetisch Noord Alapítvány 2000 óta tulajdonolja és kezeli a NDSM Loods hangárját, itt 5 operatív munkatárs dolgozik. Az Egyesület a Jövőért (Vereginig De Toekomst) nevű szervezetben minden bérlő és területhasználó automatikusan taggá válik. Ez a szervezet az Alapítvánnyal egyeztet a hosszútávú vízióval és stratégiai kérdésekkel, kulturális célokkal kapcsolatban. Itt egyeztetnek az új bérlők felvételéről, a bérleti szerződések változtatásairól, az Alapítvány vezető pozícióira történő nevezésekről. 2023-ban jött létre a 9 tagú Loodsraad (Loods=hangár;

Raad=tanács), ami az Alapítvány és az Egyesület kooperációját hivatott segíteni. A hangár keleti felében lévő bérlők az Egyesület a Jövőért tagságuk mellett tagok egy külön egyesületben is, mivel az ő szerződéseik, anno más struktúrában kerültek aláírásra. A nagy, átfogó egyesület jelenti az ő esetükben is a fő képviselőt. Az NDSM-werf Alapítvány Amsterdam város területét kezeli. A szervezet protokollokat dolgoz ki a különböző helyzetek kezelésére, ezekről tárgyal a városvezetéssel, azonban az itteni bérlőkkel és egyéb szereplőkkel egyénileg tárgyalnak, azokat nem tömöríti egyetlen másik szervezet sem. A STRAAT és az NDSM többi entitása magán vállalkozás, a programjukkal kapcsolatban nem terheli őket további egyeztetési kényszer.

Felhasználható tanulságok az S1 megújításában

Döntéshozatali rendszer

A Spinnereijal szemben az NDSM környékén nem akadt olyan befektető, aki a kulturális revitalizációt jó befektetésnek tekintette volna, így a szervezeti struktúra is egészen máshogyan alakult: területi alapon, különböző lépésekben kezdett el dolgozni többféle nonprofit és forprofit szervezet, ezeknek együttműködései és szinergiái adják a terület kínálatát.

A Kinetisch Noord Alapítvány 2000 óta tulajdonolja és kezeli a NDSM Loods hangárját, itt 5 operatív munkatárs dolgozik. Az Egyesület a Jövőért (Vereginig De Toekomst) nevű szervezetben minden bérlő és területhasználó automatikusan taggá válik. Ez a szervezet az Alapítvánnyal egyeztet a hosszútávú vízióval és stratégiai kérdésekkel, kulturális célokkal kapcsolatban. Itt egyeztetnek az új bérlők felvételéről, a bérleti szerződések változtatásairól, kinevezésekről az Alapítvány vezető pozícióira. 2023-ban jött létre a 9 tagú Loodsraad (Loods=hangár; Raad=tanács), ami az Alapítvány és az Egyesület kooperációját hivatott segíteni. A hangár keleti felében a bérlők az Egyesület a Jövőért tagságuk mellett tagok egy külön egyesületben is, mivel az ő szerződéseik anno más struktúrában kerültek aláírásra. Az ő esetükben is a nagy, átfogó egyesület jelenti a fő képviselőt. Az NDSM-werf Alapítvány Amszterdam város területét kezeli. A szervezet protokollokat dolgoz ki a különböző helyzetek kezelésére, ezeket megbeszéli a városvezetéssel, azonban az itteni bérlőkkel és egyéb szereplőkkel egyénileg tárgyal, őket egyetlen másik szervezet sem tömöríti. A STRAAT és az NDSM többi entitása magánvállalkozás, a programjukkal kapcsolatban nem terheli őket további egyeztetési kényszer.

Felhasználható tanulságok az S1 megújításában

A folyamat

A két külföldi esettanulmány lényege, hogy megvalósítói egy nyitott végű folyamatban gondolkodtak, nem egy megtervezett ideális állapotot valósítottak meg, hanem az eredmények a spontán egymásra találásokból jöttek létre.

Magyarországon ez a fajta gondolkodás csak ritkán és töredékesen jelenik meg, azonban a nemzetközi példák felhívják rá a figyelmet, hogy van ennek helye az európai nagyvárosokban, és erre lenne szükség a magyar fővárosban is.

Az időtáv

Mindkét projekt 2000 táján, 25 évvel ezelőtt indult. Mára mindkettő nemzetközi hírnek örvend, de ez az induláskor még egyik esetében sem látszódott. Miközben mindkét projekt ideiglenesnek szánt megoldásokat használt, ezeket már több évtizede használják sikeresen, létjogosultságuk az idő előrehaladtával nőtt, nem pedig csökkent.

Nemzetközi figyelem

A két példán jól látható, hogy a hagyományostól eltérően revitalizált területekre kiemelt nemzetközi figyelem irányul. Külön EU-s hálózatok (pl: Trans Europe Halles), finanszírozás és együttműködési lehetőségek állnak rendelkezésre, amiket egy ilyen léptékű programnál ki kell használni.

Pozitív fejlemény, hogy a jelen tanulmány szerzőjét az NDSM-werf Alapítvány igazgatója meghívta az idén novemberre szervezett konferenciájukra, amin hasonló léptékű európai multifunkcionális kulturális központok találkoznak. Bár adott időpontban a meghívásnak nem tudtunk eleget tenni, a meghívás továbbra is nyitott, a csatlakozásra lesz lehetőség.

Finanszírozás

Mindkét projekt diverz finanszírozást használ, amibe piaci szereplők, helyi önkormányzatok és állami szervek is befektetnek. Ez az S1 esetében sem lehet másként, az önkormányzat mellett a hazai és nemzetközi magán és állami szereplőket is meg kell szólítani a fejlesztés sikeressége érdekében.

Célközönség

Mindkét helyszín, ahogy az S1 is, hatalmas területű, mégsem a mainstream, hanem a szubkulturális rétegeket célozza meg. Ennek oka, hogy ezek szabadidő eltöltési szokásaikat tekintve jóval aktívabbak az átlagnál, könnyen alakítható ki belőlük visszajáró törzsközönség. Mindemellett, főként az NDSM esetében, ahol a város mélyebben involvált a történesekben, látható, hogy igyekeznek minél többféle megszólítható réteget találni. Ez az S1 esetében is fontos szempont lehet, érdemes elkerülni a monokultúra kialakulását, műfajában és megjelenésében egy minél szélesebb program- és szolgáltatáskínálatot kialakítani.

Szervezeti felépítés

Míg a lipcsei példa egy tulajdonszerzésen keresztül egy centralizált, üzleti döntéshozási rendszer kialakításához vezetett, Amszterdamban több lépésben döntöttek a kulturális hasznosítás mellett, így több nonprofit szereplő dolgozik együtt egy bonyolultabb struktúrában. Az S1 területe esetében a Kőbányai Vagyonkezelő

Zrt. és az Önkormányzat együttműködése a legjobb szándék mellett sem nevezhető egyszerűnek, a célnak így a rugalmas, gyors döntéshozatal mellett inkább a transzparenciára kell fókuszálnia.

Kulturális városrevitalizáció Budapesten - A Bartók- és a Margit-negyed tanulságai¹

A Fővárosban előbb a XI. kerület belvárosában (2010), később a II. kerület sűrűn beépített részén (2020) indult el sikeresen komplex városi megújítási program. Újbuda belvárosát az Allee és az M4-es metróvonal megépítése motiválták, hiszen a kerületvezetés látta, hogy ezek a gyalogosforgalom elszippkázásával fenyegetnek, ami az amúgy sem túl jó állapotban lévő Bartók Béla út további lecsúszásával járna. A kerületvezetés meghirdette a Kulturális Városközpont programját, ami a Bartók Béla út Gellért tértől a Kosztolányi Dezső térig tartó szakaszát és a Bercsényi utca első szakaszát jelölte ki fejlesztési területként. Itt többféle beavatkozást hajtottak végre: a mai Gárdonyi tér kialakítása mellett különböző forrásokból finanszírozták a járda burkolatcseréjét, az utcabútorok cseréjét, a Móricz Zsigmond körtér meghatározó épületének, a Gombának a felújítását. Az Önkormányzat másik fontos akciója a helyiséggazdálkodás megújítása volt, aminek keretében megemelték az önkormányzati, nem lakáscélú helyiségek bérleti díját, ezzel megszabadulva a nem kívánatos, alacsony presztízsű bérlőktől, viszont azoknak, akik kulturális szolgáltatást nyújtottak, nagy kedvezményeket biztosítottak. Emellett az Önkormányzat több kulturális vállalkozót, vendéglátóst személyesen keresett meg, hogy az utcába csábítsa őket.

A munka eredménye 2016 körül vált látványossá, ekkorra már a mai Bartók Béla Boulevard Egyesület is megalakult, a területen működni kezdtek az Eleven Blokk Művészeti Alapítvány (a mai 11_11 része a Kulturális és Urbanisztikai Központ Kft. mellett) műtermei, megnyitott a Hadik/Szatyor, a Faur Zsófi Galéria, a Kelet Kávézó, 1-1 sávra szűkült az úttest keresztmetszete, megújultak a járdák is. Az Önkormányzat az EU-s, közvetlen brüsszeli finanszírozású pályázatokon egyre nagyobb sikereket ért el, először az idősebb generációnak szóló témákkal, 2019-ben a Creative Spiritsszel, 2020-ban pedig a CUP 4 Creativity című pályázatával a UIA programjából 4,26 millió euró elnyerésével tudta fejleszteni nem csak az infrastruktúrát, de a helyi szereplők közötti kapcsolatok kiépítését is, ami új szintre emelte a szereplők együttműködését, és a szereplők és az Önkormányzat közötti viszonyt is. Ez utóbbinak lett eredménye az Eleven Ősz és Tavasz mellett a Bartók Béla Bál és az Ablak a Bartókra helytörténeti fesztivál – mindkettő a szomszédságban fellelhető kölcsönös előnyök kiaknázására épül.

2022-ben a Kulturális Városközpont továbbgondolására menedzsmentstratégiát alakított ki az Önkormányzat számára a DRO Stúdió és a területen 2012 óta aktív 11_11. Ennek keretében az akcióterület megnőtt, a főútvonalon kívül a mellékutcákat is magába olvasztotta, A 11_11-től az Önkormányzat megkapta a Bartók-negyed nevet, a terv kijelölte a Központ Újbudai Kulturális Nonprofit Kft.-t a

¹ A szerző a XI. Kerület belvárosának megújításában 2009 óta van jelen, a Bartók-negyed menedzsmentstratégia megalkotója Ongjerth Richárd mellett. A II. Kerületben 2020-ban kezdeményezte a Margit-negyedben program létrehozását, aminek koncepcióalkotásában (Ongjerth Richárddal) és az operatív megvalósításában is aktív szerepet játszott szakmai vezetőként.

városrevitalizációs program gazdájává, és eszközöket is adott a kezébe a terület kulturális és közösségi alapú fejlesztésére.

A II. kerület városias beépítésű részének megújítása 2020-ban kezdődött, a Margit-negyed program meghirdetésével. Ezt nem egy beruházás miatti aggodalom indította útjára, hanem az új politikai vezetés akart bizonyítani, hogy a régóta elhanyagolt területen mindenki által ismert problémákat kezelni tudja, fel tudja tölteni élettél az évek, évtizedek óta üres üzlethelyiségeket, ezzel élénkíteni tudja a

gyalogosforgalmat, ami a kereskedelmi forgalom újabb növekedésével egy pozitív spirálba lökheti a környéket. Ennek jegyében az akcióterületen megváltozott az Önkormányzat nem lakáscélú ingatlanbérbeadási eljárása, az akkor létrehozott Margit-negyed Döntéselőkészítő és Tanácsadó Testület javaslatot tett a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságnak, hogy a jelentkezők közül kivel, kikkel javasolja a



bérleti szerződés megkötését. 2021. január 1-től az Önkormányzat városfejlesztő és média cége megállapodott a Kulturális és Urbanisztikai Központtal (mai 11_11 része, az Eleven Blokk Művészeti Alapítvány mellett), és a Tendencias21-nal a terület fejlesztésének tartalmi, operatív és kommunikációs munkáiról. Az utóbbi cég néhány hónap után, a projekt elindítását követően átadta feladatait a Kulturális és Urbanisztikai Központnak, így az Önkormányzat, annak cégei, és a külső vállalkozó üzemeltette a programot.

2022 utolsó harmadában az Önkormányzat úgy döntött, hogy átveszi a feladatok végzését, a kabinetbe felvettek egy projektvezetőt, majd 2024-től a Hivatalban megalakult a Margit-negyed osztály, 2 fő foglalkoztatásával.

Ingotlanhasznosítás



A korábban indult újbudai projekt ezen a területen ambiciózusabb, innovatívabb lépéseket tett a II. kerületnél. Míg az utóbbiban már a helyiségek meghirdetése is innovációként hatott, a XI. kerületben a program indulása óta folyamatos a terület fejlesztése. Fentebb már szóba került, hogy az árat a szolgáltatáshoz kötötték, 2024-ben ezt a rendszert tovább fejlesztették a

transzparencia irányába, és a bérlő cég éves forgalmának 6, két évvel később 8%-át, de minimum 700 000 forintos bérleti díjat írtak elő a pályázóknak, amire a jelentkezők ráigérhettek a beadványukban. A bérleti szerződés alapján a bérlő a Bartók-negyed program céljaival egyező kulturális programok szervezésével díjkedvezményre válik jogosulttá, évente 24 esemény rendezésére 40 % bérleti díjkedvezmény kérelmezhető, de az összeg a megajánlott, minimum 700 000 forint szint alá nem mehet.

Az eredmény felemás lett: miközben kiutat mutat a 2010 előtt kötött, következetlenül megállapított bérleti díjakkal megkötött bérleti szerződések világából, jelentős terhet rak a Vagyongazdálkodási osztály kollégáira, akiknek negyedévente át kell néznie a bérlő cég könyvelését, eredményeit. Probléma továbbá, hogy a jelen gazdasági helyzet, a csökkenő fogyasztás nem kedvez a vendéglátásnak, a Bartók Béla út helyei is megsínylik ezt az időszakot, így az új hely beindítása sem egyszerű feladat, a nyertes vállalkozóknak komoly erőfeszítésébe kerül a bérleti díj előteremtése, miközben ez néhány éve nem jelentett volna problémát.

Egy másik módszer, amit Újbuda már 2012 óta gyakorol, hogy egy nonprofit szervezetnek, az Eleven Blokk Művészeti Alapítványnak ad ki 9 helyiséget a mindenkor közös költség összegéért, méltányossági alapon, funkciómegkötéssel. Az Alapítvány csak kulturális célra használhatja a tereket, amiket leginkább műteremként, műhelyként hasznosít, egy helyiségben pedig a 1111 Galériát és Közösségi Teret rendezte be. Az Önkormányzat ezzel a lépéssel egyrészt könnyített saját működésén, hiszen a helyiségekkel a kollégáinak nincs napi szinten gondja, sem költsége, másrészt az alkotóknak teremtett megfizethető műtermet, hiszen ezek a terek a piaci ár harmadáért hozzáférhetők. A harmadik haszna a lépésnek, hogy lehetőséget teremt a szervezet fenntartására, erre alapozva jött létre a 11_11, egy erős szereplővel gazdagodott a fővárosi kulturális és urbanisztikai szcéna.

Kommunikáció

Az újbudai Kulturális Városház központ projektnek nem volt része a kommunikáció, nem kísérte tudatos PR kampány, arculata sem lett – elmondható, hogy 2010 és 2019 között, a helyi szereplők organikusan alakították a városmegújító akciósorozat percepcióját. Ebben leginkább a Bartók Béla Boulevard brand alatt működő Kult11 Egyesület, ma Bartók Béla Boulevard Egyesület járt élen, mely 2013-ban indult. Az Eleven Blokk Művészeti Alapítvány 2017-től újbudai akcióira használta a Bartók-negyed nevet, a jelenlegitől eltérő arculati elemekkel. Újbuda önkormányzata 2022-ben vette át a nevet és alakított ki új arculatot az újonnan felállt menedzsmentnek. Innentől kezdve indult el a tudatos kommunikáció az önkormányzat részéről, de nehezen tudtak a sajtóban megjelenni, nem volt esemény, névváltoztató rendezvény, így átütő hírértéke sem a névváltozásnak. A menedzsment csapat azóta eseményeken és pályázatokon keresztül kommunikál a környékkel és a fővárosi közönséggel. Számos rendezvényük szól a környékről, és erre biztatják a környezet mindenfajta szereplőjét is a lakosoktól a civileken át a

vállalkozókig és hatalmas szervezetekig, mint a BME. A területen pályázatokkal is láthatóvá teszik a környéken a szomszédság értékeit, itt kisebb léptékű támogatásokat kaphatnak alulról jövő kezdeményezések. A területre legtöbb látogatót hozó, legnagyobb rendezvényük a Bartók Feszt', ahol a magyar zenei élet sztárjai lépnek fel, Kovács Katitól a Bohemian Betyarsig és az Analog Balatonig.



A Margit-negyed neve azelőtt vált ismertté, hogy a Bartók-negyed nevet megkapta volna Újbuda Önkormányzata. Itt a kommunikáció megelőzte az aktív cselekvést, Őrsi Gergely, egy évvel korábban megválasztott polgármester a COVID pandémia első hulláma után, 2020 októberében jelentette be, hogy a képviselő-testület megszavazta a szükséges javaslatot, elindul a Margit-negyed, kiírják a felhívást, amiben a kerület tagokat keres a Margit-negyed Döntéshozókészítő és Tanácsadó Testületébe. A szerencsés kommunikáció után megjelenő elvárásoknak az üres kirakatokba kiragasztott plakátok, a friss arculat megfelelő választ tudott adni. Az üres ingatlanokra pályázatokon keresett bérlet a Margit-negyed, amit komoly médiakampány előzött meg, ennek megfelelően az első két évben több száz beadvány érkezett az Önkormányzathoz, aminek feldolgozása önmagában komoly kihívás elé állította a munkatársakat.

A Margit-negyed program legtöbb eleme a kommunikációra épül, a szomszédság létrehozása, a vállalkozók közötti kapcsolat megteremtése, a helyi fesztiválok, mint a Helló Margit, ennek a szomszédságnak a megalkotására tett erőfeszítések.

Ez a módszer akkor ütött vissza, amikor a Dugattyús nevű szórakozóhely költözött a Margit körút 15-17. alatti, 500 m² feletti alapterületű önkormányzati helyiségbe, és a megnyitón megjelenő hatalmas tömeg megriasztotta a lakókat, akik a terület elbulinegyedesezésétől félve minden vendéglátóhelyet igyekeztek ellehetetleníteni. A sajtó felnagyította, és két táborra osztotta a lakókat és terület használóit: azokra, akik éjszaka aludni akarnak, és azokra, akik éjszaka társasági életet szeretnének élni. A megválasztott kerületvezetés a többség mögé állt, akik éjjel inkább aludnának, ezzel tovább erősítette a média narratíváját, ahelyett, hogy a valódi problémákat, a zajforrást, a szemetet, a köztéri italozást és az illegálisan, területfoglalási engedély nélkül, spontán kialakuló vendéglátó teraszokat kezdte volna szankcionálni, amivel a helyi fiatalok egy részének szemében a revitalizációs program népszerűsége komoly károkat szenvedett.

Mindkét programra igaz ugyanakkor, hogy nem csak a saját erőforrásaikra támaszkodnak. A jó városnegyed egyik sajátossága a sokszínűség, amire mindkét

helyszínen törekszik az érintett önkormányzat. A kommunikációban ez azért nagyon szerencsés, mert minden szolgáltató, minden szereplő egyénileg kommunikál, aminek a Bartók- és Margit-negyed programok keretét tudnak adni, így sok, más-más érdeklődési körű, értékrendű célcsoportokhoz képesek eljuttatni a program hírét.

Szervezeti felépítés

A korábbi, Kulturális Várospolitikai program 2010–22 között az Önkormányzat, helyi szervezetek és magánszemélyek kezdeményezéseinek spontán az összessége volt. Ebben a helyi szereplőket a Bartók Béla Boulevard fogta össze az Eleven Ősz és Eleven Tavasz programokra, amiket az Önkormányzat támogatott. Az Önkormányzat részéről különböző ügyosztályokban, különösebb koordináció nélkül, spontán módon folyt a munka, mindig az aktuális igényeknek megfelelően. 2022 után a program a KözPont Újbudai Kulturális Nonprofit Kft.-hez került, aki felvette a Margit-negyed korábbi programszervezőjét, Janota Orsolyát a program vezetésére. Mellette rész munkaidőben még 4 kolléga dolgozik a projekten, továbbá önkéntesek, fotós, a cég kommunikációsa és grafikus is ad kommunikációs háttérrel. Emellett a KözPont és az Önkormányzat különböző munkákkal bízta meg a környék szervezeteit, kutatásokkal a Kortárs Építészeti Központot és a 11_11-et, programszervezéssel a Város és Folyó Egyesületet, vagy a Bartók Béla Boulevardot. A Bartók-negyed szereplőit a Bartók-negyed Kerekasztal fogja össze, itt beszélnek meg a legfontosabb fejleményeket, a közös kérdéseket, illetve negyedévente a kerületvezetéssel is egyeztetnek. Egy másik fórum, ami a Bartók-negyed zökkenőmentes működését hivatott segíteni, a Bartók-negyed Koordinációs munkacsoport, ennek a Hivatal és a KözPont Kft. munkatársait kellene egy asztalhoz ültetnie havi, kéthavi rendszerességgel, hogy megkönnyítsék a kommunikációt a Hivatal és a terület között. Ez a rendszeres találkozó, munkaerőhiány miatt rendkívül ritkán tud megvalósulni.

A Margit-negyed esetében az Önkormányzat kezdetben a II. kerületi Városfejlesztő Zrt-t és a Budai Polgár Kft.-t vont be, ezek megbízást adtak a koncepciófejlesztésre és a program vezetésére, az operatív megvalósításra a 11_11-nek és a Tendencias21-nak. Egy köztes szervezeti egység lett a Margit-negyed Döntéshozókészítő és Tanácsadó Testület, ami, mint fentebb olvasható, a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságnak (MNDTT) tesz szakmai javaslatot, hogy az ingatlanokra jelentkező több bérlő közül melyiket érdemes inkább kiválasztania.

2022 után az Önkormányzat magába olvasztotta a Margit-negyed programmal kapcsolatos operatív teendőket, 2024. második félévében pedig létrehozta a Gazdasági Igazgatóság alatt működő Margit-negyed Osztályt, aminek feladatai az ingatlanhasznosítás, a kommunikáció, a programszervezés és az együttműködések bonyolítása.

Kulturális programok

A kulturális kínálat mindkét területen meglehetősen sokféle. A Kulturális Városcsopont idején megkezdett hagyomány mindkét programra hatással van, miszerint elsősorban az idevonzott szereplők sokszínű eseménykavalkádjára épít, de más-más módon.

Újbudán, a terület szívében, a Gárdonyi téren 2015-ben adták át a B32 Galéria és Kultúrtér kulturális központot black box színházteremmel és két galériával, ahol a független színház és kisebb zenei programok, elsősorban a környék magasan iskolázott, értelmiségi fiataljainak és idősebb generációinak ízlésére vannak optimalizálva.

Önkormányzati kiállítótér a Karinthy Szalon, amit annak idején, 1998-ban a helyi művészek bemutatására hoztak létre, valamint az Adaptér, ami egy többfunkciós médiaművészetet és technológiát a közösségi térrel ötvöző helyszín lett, EU-s támogatásból.



A területtel kapcsolatban a kezdetektől jelszó, hogy „kávézókkal és galériákkal” növelnék a gyalogosforgalmat, így mindkettőből viszonylag sok található a szomszédságban, 15 kiállítótér, és ennél jóval több vendéglátóhely talált közönséget, gyakran szintén érdekes kulturális szolgáltatásokkal. Az előbbieket jelentős része forprofit galériaként működik, ezek programja a kortárs művészetben belül inkább konzervatív, üdítő kivétel a Resident Art galéria, ahol feltűnnek frissebb munkák. A nonprofit művészeti terek közül az Íme Kult Tér a vallásos művészetnek ad teret, a 1111 Galéria a progresszív, magasan jegyzett művészek installatív munkáit igyekszik bemutatni, alapvetően a fiatalokhoz szól, míg a Budachrome galériája a fotósok új nemzedékét mutatja be tárlatain. Érdekes szinergiák is megfigyelhetők a területen: miközben a Budachrome-ot a Szatyor/Hadik által fenntartott kis hely és a Chapé by HaiNam együttműködése hívta életre Szemerey Bence fotós és filmes közreműködésével, addig a Művház kávézóban a 11_11 szervezi a programot a Kelet Kávézó tulajdonosi köre által üzemeltetett helyen.

A zene területén az önkormányzati rendezvények dominálnak: a vendéglátóhelyek nem tudják kitermelni, vagy nem akarják vállalni a zenészek és DJ-k jelentette többletköltséget, így zenét a B32 rendezvényein lehet hallani, a nemzetiségi ünnep sokszínű felhozatalában, a Nagyelődó tehetségkutató eseményein, valamint a Bartók Feszt' tízezres koncertjein.

Az irodalmi programok megjelennek a B32-ben, de a Hadik/Szatyor vendéglátóhelyeken is, Ott Anna szervezésében, a Gdanskban a lengyel szerzőkre, a Múvházban a vizuális művészetekre fókuszálva. A területen működik a Holnap Kiadó és a Vásárhelyi utcában a Jaffának van boltja, amíg a nagy láncok közül a Bookline-t a Móricz Zsigmond körtéren, a Librit az Allee-ban lehet megtalálni.

A Margit-negyed a Bem mozi, az Átrium Színház, a Jurányi Ház, a Gül baba türbéje, a Vízivárosi Galéria, a Budai Táncklub, a Koreai Kulturális Központ, valamint a nagy hagyományokkal rendelkező Marczibányi téri Művelődési Központ és a Nemzeti Táncszínház közelsége miatt már a programot megelőző évtizedekben is Buda kiemelt kulturális centrumaként működött, ezek a szolgáltatások egészültek ki a revitalizációs program során sok más rendeltetéssel, számos galéria és képzőművészeti helyszín nyílt (Képező, Start Galéria, Szerkesztőség, Margitka Vintage kiállítóhelye, Dugattyús kiállítótere), de a színházi kínálat is tovább bővült (Dante). A zene a Dugattyús mellett a Manyi – Kulturális Műhelyben és a Dantéban talált helyet magának elsősorban, emellett önkormányzati rendezvényeken sokszínű program élvezhető. A Margit-negyed program másik erős oldala a civil szervezetek felbukkanása az utcán: a Habitat for Humanity és a Greenpeace közösségi tereket nyitottak, de a MEREK (Mozgássérült Emberek Rehabilitációs Központja) is kialakít egy helyet, ahol mozgássérült emberek szabadidős, kreatív tevékenységének végzéséhez biztosítanak infrastruktúrát.

Vendéglátás

A téma részletes tárgyalását meg kell előznie a belső-erzsébetvárosi bulinegyed premisszája ismertetésének. Ennek oka, hogy az itt élő 10 ezer lakó éjszakai nyugalmanak fontosságát a helyi politika már egy évtizede negligálja. A városrészben 190 éjszakai nyitvatartással működő szórakozóhely 20 000 fős kapacitással működik, feltehetően ennek van köze ahhoz, hogy az elmúlt két évtizedben 40 %-kal csökkent az itteni lakosság száma. A helyzet hatással van a főváros minden kerületének döntéshozóira, a XI. kerületben 2022-ben a vendéglátósokkal és a lakókkal egyeztetve korai zárórát vezettek be három hajnalig nyitva tartó kocsmá miatt, a II. kerületben pedig 2025 tavaszán fogadott el hasonlóan szigorú szabályokat az Önkormányzat az éjszakai pihenés védelmére hivatkozva. Mivel a Bartók Béla út környékén a legtöbb hely este 11 és éjfél körül magától is bezár, itt ez kevésbé okozott problémát, viszont a Margit-negyed már amúgy is téma volt a sajtóban, ráadásul a helyek közül több is éjjeli nyitvatartással működött, így ez annak ellenére nagyobb médiavisszhangot váltott ki, hogy a megfelelő intézkedések megtétele után felmentést lehet kérni a rendelkezés hatálya alól.

Felhasználható tanulságok az S1 megújításában

A fenti két budapesti példa jól mutatja, hogy a városi élet megújítása a gyakorlatban gyakran a gyalogosság növelését jelenti. A kihalt utcák, kihasználatlan üzletek, elmaradó vásárlók problematikája volt az alapja a Bartók Béla útnak és a Margit körútnak egyaránt, és alapvetően ennek a változtatása a cél az S1 területén is.

Míg a két budapesti példánk a főváros, így az ország leggazdagabb területeinek közvetlen szomszédságaiban van, a kőbányai kiürült sörgyár helyzete kevésbé szerencsés. Más a terület eredeti funkciója, ennek megfelelően mások az építészeti adottságai, de mások az érzékenységei is. A terület 100 %-os önkormányzati tulajdona szintén más szintű beavatkozást igényel, és más felelősséget is ruház Kőbányára, mint azt a fenti példákban láttuk.

A terület adottságai alapján a gyalogosforgalom élénkítésére, a megfelelő funkció megtalálására a külföldi példák jobban passzolnak, mint a hazaiak: érdemes a nappali gazdaság, a művészet, a kreatív ipar és a start-upok világának szereplőiből kialakítani a megfelelő ökoszisztémát, ami attraktívvá, fenntarthatóvá teheti a volt sörgyárat. Ezeknek a szereplőknek a történelmi épületek, az ipari környezet vonzó atmoszférát teremthetnek, tehát idővel a raktározást felválthatják az irodai- vagy műhelyfunkciók, amire bizonyos szolgáltatások is rá tudnak települni, ezzel kialakulhat egy kreatív közösség.

Ahogy a Margit-negyed esetében a terület kihasználtságának legnagyobb akadálya a fejekben lévő gát volt, Kőbányáról és az S1 területéről is elmondható, hogy fizikailag kevésbé van távol a belvárostól, mint amekkora távolságra a városhasználók mentális térképén elhelyezkedik. Ezt a távolságot a megfelelő kommunikációval és programszervezéssel, partnerségek kialakításával lehet csökkenteni, azaz a megfelelően tervezett és kivitelezett brandinggel és kommunikációval... évek alatt.

Amíg a Bartók- és Margit-negyedben lehetséges a helyi vásárlóerőre alapozni néhány tucat vállalkozás jövőjét, itt a projekt sikerét nem szabad arra bízni, hogy a helyiek érdeklődése és pénztárcája el tudja tartani a területet. A sörgyár mérete túlmutat Kőbányán, fővárosi, országos és nemzetközi projektelemekkel kell dolgozni, ennek megfelelő partnereket és finanszírozást kell bevonni. A programszervezésnek többféle szubkultúrát kell megmozgatni ahhoz, hogy megfelelő mennyiségű látogatóval dolgozó kulturális és kreatív központ válhasson belőle, ami vonzó célponttá válva bizonyos mértékig kibővítheti Budapest belvárosát. A területnek a helyiek részére is értéket kell teremtenie, fontos, hogy emelje az életük minőségét. Ehhez számukra kiemelt programokat kell szervezni, adott esetben fizikai tereket fenntartani, kedvezményeket biztosítani az itt megjelenő szolgáltatásokból.

A másik két területen húzóágazat a vendéglátás, elsősorban ezek a helyek adják mindkét negyedben a területet, ahol az emberek időt töltenek. Ez a funkció megjelent a külföldi példákban is, de jelenleg az S1 területén legfeljebb éjszakai klubok tudnának rentábilisan működni, azok is csak nagy kockázat mellett. Így az állandó vendéglátás megoldását majd akkor érdemes elindítani, ha a napi szinten dolgozók száma többszörösen meghaladja a mait. Addig az egyes eseményekre érdemes catering szolgáltatókat behívni, esetleg food truckkal megoldani a jelentkező igényeket, amikor ezek már kezdenek körvonalazódni. Így tesz a telepen már gyökeret vert Kamalect is, aminek bulisorozata télen a pincében, nyáron a felszínen a fiatalok körében jó úton van afelé, hogy emblemikus eseménnyé váljon, ami összekapcsolódik a helyszín revitalizálásával.

A négy fenti példában négy merőben eltérő szervezeti felépítést láttunk. Könnyen lehet, hogy az S1 megújításához egy ötödikre lesz szükség: a sok éven át tartó folyamat végigvitelére a Kőbányán jelenleg adott szervezeti struktúra nem elégséges, de a kollégák elmondása szerint az önkormányzati cégháló másik tagja sem alkalmas arra, hogy sikeresen menedzselhesse a volt sörgyár megújításának folyamatát. Ennek megfelelően a külföldi minták ötvözése lehet a célravezető, amennyiben sikerül olyan konstrukciót kialakítani, amely a terület célirányos és értékteremtő menedzsmentjét (Spinnerei) képes egyesíteni az önkormányzati rendszernek megfelelő működtetés kritériumával (NDSM)

Az S1 átmeneti hasznosítása

Ahogy fentebb, a külföldi példáknál utaltunk rá, a posztindusztriális terek kulturális hasznosítása mára bevett modell lett Európában, Észak-Amerikában, de Kínában és egész Ázsiában is. A nyitott végű tervezési folyamat, vagy fordított tervezés az a menedzsmentszemlélet, aminek alkalmazásával az S1 területe újra megtölthető élettel.

A cél egy sokféle szereplőből álló, multifunkciós terület kialakítása, amin napközben is több száz ember tartózkodik, de kulturális funkciói, éttermei, kávézói az esti órákban is kapcsolódással szolgálnak az ideérkezőknek. Az éjszakai élet bizonyos szegmensei ezekkel a funkciókkal jól megférhetnek, de területét tekintve csak kiegészítő funkcióként nem válhatnak dominánssá a területen.

Az első lépésnek a szabályalkotásnak kell lennie, hiszen most a rendelkezések értelmében az üzemi területen nem létesülhet kisipari tevékenység az S1-re is vonatkozó, intézményi terület besorolásra. A kulturális tevékenységek mellé javasolt a kreatív ipari tevékenységet is felvenni, ezzel a megfelelő funkcióknak teret adva elkerülhetőek a nem kívánatos ipari, gyártó tevékenységek.

Az S1 területében rejlő potenciál megértéséhez fontos figyelembe venni a jelenkori Budapest ingatlanpiaci tendenciáit. A terület történelmi építésze elég karakteres, a története elég gazdag ahhoz, hogy az önmagában is vonzó célponttá váljon. Ha emellett kezdetben az átlagos piaci árnál kedvezőbb áron, rugalmas feltételek mellett, kommunikációval és eseményekkel megfelelően megtámogatva tud megjeleníteni, komoly gravitációs mezőt alakíthat ki maga körül a fővárosi kulturális és kreatív szervezetek körében.

Ennek megfelelően az S1 átmeneti hasznosítására a legjobb módszer a külföldi példákban látott nyitott végű, vagy fordított tervezés, azaz első lépésként célszerű megkeresni azokat az épületrészeket, amik nem igényelnek nagyobb felújítást és rendelkeznek közművekkel, ezekben el kell kezdeni a cél szerinti hasznosítást.

Innen haladva azokat a területeket kell hozzáférhetővé tenni, amelyek üzembehelyezésének fajlagos költsége kisebb, és a méretük nem túl nagy, amelyeket tehát jó eséllyel lehet bérbe adni. Amikor látszik, hogy érkeznek a bérlők az S1-be, és valóban élénkülni kezd a terület, a jelenleg domináns raktározási funkciót lépésről lépésre meg kell szüntetni, hogy ezek helyére is nagyobb forgalommal járó funkciók költözhessenek be. E szemlélet alapján egy másik, az épületekkel kapcsolatos döntésre van szükség: az állagmegóvás előremozdítása érdekében fontos a tetőket minél előbb helyreállítani, másrészt pedig a bontásokat leállítani, amíg azoknak nincs nagyon pragmatikus oka, például, hogy más tevékenységet zavar. Ilyen módon felül kell vizsgálni az elvet, miszerint a területet meg kell tisztítani a nem műemléki épületektől, épületrészekről, hiszen a jelenlegi átmeneti hasznosítás keretében ezek használhatóak műteremként, műhelyként, szertárként, vagy más funkcióban.

Jelen dokumentum javaslatainak kidolgozásához számos, különböző területen dolgozó szakemberrel került sor interjúra, vagy még gyakrabban, beszélgetéssel összekötött bejárásra. Ezek névsora: Both Miklós (Hagyományok Háza főigazgató),

Kulcsár Viktória (Jurányi Ház alapító igazgató), Weyer Balázs (Hangvető Kiadó programigazgatója, a Music Hungary elnöke), Fehér Dávid (Szépművészeti Múzeum Közép-Európai Művészettörténeti Kutatóintézetének igazgatója), Claudia Küssel (a Holland Nagykövetség Kulturális Osztályának vezetője), Soóki-Tóth Gábor (ingatlanpiaci szakember, városfejlesztő), Tóth-Meisels Bence (Kamalect, programszervező), Regős Simon (rendező), Csizek Gabriella (fotótörténész, kurátor), Jenna Jalonen (Sziget Fesztivál művészeti és programvezető, a SUB.LAB.Pro alapítója, táncos, koreográfus), Mélyi József (Magyar Képzőművészeti Egyetem Képzőművészet-elmélet Tanszéke, tanszékvezető, művészettörténész), Százados László (Szépművészeti Múzeum Közép-Európai Művészettörténeti Kutatóintézetének főmúzeológusa, művészettörténész), Prof. Dr. Klaus Siebenhaar (Freie Universität zu Berlin, egyetemi tanár), Dagmar Boeck (Freie Universität zu Berlin, egyetemi tanár), Birgit és Matthias Mahnke (Lipcse és környéke több ipari területének tulajdonosai és üzemeltetői, kulturális revitalizációjuk vezetői), Bertram Schultze (a lipcsei Spinnerei tulajdonosa és alapító igazgatója), Tim Vermeulen (az amszterdami NDSM-werf Alapítvány igazgatója), Kozma Zsolt (INDA Galéria művészeti vezetője), Einspach Gábor (Einspach & Czapolai Fine Art tulajdonosa), Nánay Fanni (Placcc Fesztivál alapító vezetője), Horváth Zoltán (Foodtruck Show, ügyvezető), Bokor Péter (a Lahmacun Rádió vezetője), Tömör Miklós (a Város és Folyó Egyesület társelnöke, a Hengermalom alapító vezetője), Polyák Levente (az Eutropia alapító igazgatója, a Kortárs Építészeti Központ senior szakértője), Arató Alma (programszervező), Őry Eszter és Nyitrai Szilvia (a Budapest ArtWeek alapító ügyvezetői), Besnyő Dániel és Kálmán Mátyás (az INOTA Fesztivál vezetői), Salamon Gergő (a Tendencias21 tulajdonosa), Bosznai Tibor (étteremtulajdonos), Puskás Bálint (a Zincenco Kitchen tulajdonosa), Dévényi Tamás (építész).

A területet bejáró szakemberek egybehangzó véleménye, hogy az S1 területe kiemelkedő potenciállal bír, Budapesten nagyon hiányzik egy a fenti módon leírt működtetésű helyszín. Akinek erre kapacitása, beosztása alapján lehetősége van, az jelezte, hogy szívesen folytatná a tárgyalást a konkrét közös munkáról, illetve lát lehetőséget a kooperációra a forrásbevonás, a fundraising tevékenység, valamint a további partnerek

bevonása során.

Kiemelten fontos megjegyezni, hogy az S1-gyel kapcsolatos beszélgetéseken országos jelentőségű stratégiai intézmény legfelsőbb vezetője (Hagyományok Háza) és középvezetője (Szépművészeti Múzeum / Közép-Európai Művészettörténeti Kutató



Intézet) is jelen volt, de szóba került a potenciális együttműködési lehetőség a Művészetek Palotájával, a Főváros két legfontosabb könnyűzenei helyszínével, az Akvárium Klubbal, a Budapest Parkkal, de olyan magas minőségű, de szűkebb réteghez szóló fesztivállal is, mint az UH Feszt.

A Csizsek Gabriellával folytatott beszélgetésen felmerült, hogy a fotográfia bicentenáriuma kiírt pályázat jó lehetőség lehet a világhírű francia fotó- és streetart művész, JR meghívására. JR hatalmas méretű fotókkal, montázsokkal dolgozik történelmi és szimbolikus helyszíneken. Anyagai a kortárs művészet szakértői mellett hozzáférhetőek a hétköznapi városhasználók számára is, de ismertsége miatt a fővárosba látogató turistáknak is unikális élményt nyújthat. Ráadásul, ha a pályázat sikeres és a művész is elfogadja a meghívást, az S1 egy szerethető, méretéből adódóan mégis meglepő köztéri művészeti projekttel tudna az indulása első pillanatától ismertséget szerezni.

Lényeges, és ez a beszélgetésekben is megjelent, hogy az S1 építészeti adottságai számos különböző területet, szórakozási módot és világszemléletet tudnak egységbe olvasztani – az underground elektronikus zenei party (Kamalect), a komolyzenei koncert és a foodtruck fesztivál, vagy a köztéri képzőművészet a legtermészetesebben megélhet egymás mellett, hiszen tér van rá, és a terület az élet szeretetéről és izgalmainak felfedezéséről szól.

Lehetséges átmeneti kulturális hasznosítás épületekre bontva az S1 területén

Az S1 az átmeneti hasznosítás szempontjából, megegyezően a kerület rendezési tervével, négy részre tagolódik. 1: az alsó, Halom utca, Budapesti Mászóka Óvoda, Ászok utca, Bánya utca, Havas-villa, Csajkovszkij park által határolt terület; 2. a Havas-villa, a hozzá tartozó kert és egyéb építményeik területe; 3. a két hatalmas malátaszárító, az Előd utca, Előd köz és a belső út által közrefogott terület; 4. az Előd köz, az Ihász utca, a Havas-Villa és a belső út által közrefogott terület.

Az átmeneti hasznosítást az 1-es terület tagoltabb, sokféle, de kisebb helyiségeket tartalmazó épületeiben érdemes megkezdeni, mind az újfajta funkciók megtelepítését, mind

a rendezvényeket tekintve. A 2-es és 3-as területeken, a Havas-villában és a hatalmas ipari épületek között a biztos bevételt szerző funkció, a filmgyártás megőrzése és fejlesztése mellett az ideiglenes



események szervezése, épületvetítések, koncertek, bulik kaphatnak helyet unikális attrakcióként. A 4-es terület jelenleg forgatások számára szolgál felvonulási területként. A rajta álló épületek eredetileg jó minőségben épültek, de jelenleg annyira leromlott állapotúak, balesetveszélyesek, hogy az átmeneti hasznosítás keretében, az állagmegóváson túl nem érdemes velük foglalkozni.



Jelen fejezet az egyes épületekben megvalósítható kulturális funkciókat vizsgálja. A felmérésnek a nyitott végű folyamattervezés módszeréből fakadóan nem szándéka előre megszabni a területre érkező funkciókat, a felsorolásnak inkább javaslatként, orientációs lehetőségek számbavétele és gondolatébresztés a célja. A bejárásokon jónéhány helyiség megtekintésére nyílt lehetőség, de a terület mérete, a jelen dokumentum horizontja és a valamennyi bérlővel történő egyeztetés terhének nagysága miatt elsősorban a jelenleg üres ingatlanokkal vesszük számba. A felsorolás nem számol építészeti beavatkozásokkal, legfeljebb a villamoshálózat, esetleg korábban meglévő közművek megújításával, festéssel, de vakolatképzéssel, tetőfedéssel, falak bontásával és építésével nem kalkulál, ezeket a partnerekkel folytatott tárgyalások során kell konkretizálni, a felmerülő igények és finanszírozási lehetőségek ismeretében.

1: A Halom utca felőli épület földszintje jelenleg raktárként funkcionál. Itt a környékbéliek számára alakíthatók ki közösségi terek.

Az emeleti traktusban mennyezet nélküli irodahelyiségek kapnak helyet.



Itt a falakat megtartva, a mennyezet nélkül is, a nyílászárók pótlásával, elektromos és fűtési rendszer, valamint vizesblokkok kialakításával elképzelhető, hogy visszaállítható az irodafunkció, akár kreatív vállalkozások, akár startupok számára.

2: Az épületrész alsó szintjének elhagyott lakásaiból a környékeliek számára létrehozhatók közösségi terek. Az emeleti impresszív tér bejárata katasztrófavédelmi szempontból rendkívül alacsony, cca. 150 cm, a fel- és lejutást szolgáló lépcső pedig túl keskeny, így itt a tér méretének megfelelő számú ember nem tartózkodhat egy időben. Ezért rendezvény szervezésére alkalmatlan.

3, 6: A földszinten jelenleg műhelyek és raktárak vannak. Az átmeneti hasznosítás során a műhelyfunkció kreatív vállalkozások esetében kifejezetten támogatott, de a raktározást középtávon javasolt megszüntetni. A 6-os épületrész emeletének



próbatermei megfelelnek a jelenlegi hasznosításnak, hosszabb távon azonban megfontolandó, hogy nem érdemes-e más konstrukcióban üzemeltetni zenei műhelyeket. Itt szempont lehet, hogy a tereket hetente ne csak egyszer használják, hanem naponta, hogy a tereket használó szereplők kommunikációs potenciálját is

ki lehessen használni, miközben fontos cél, hogy az amatőr és hobbi művészeknek is helyet biztosítson az S1. A földszinti műhelysor könnyen hozzáférhető funkcióknak adhat teret mint kiállítótér, kisebb koncertek, rendezvények, fesztiválok. A hozzávetőlegesen 100 négyzetméter alapterületű, egymás mellett sorban elhelyezkedő terek együttes, egymással összehangolt használata kifejezetten érdekes lehetőségeket rejt.

4: A középső torony elhagyott lakásai statikailag jó állapotban vannak, de a nyílászárók hiányosak. Egy átfogó takarítás után a helyiségekből viszonylag gyorsan és könnyen alakíthatók ki műtermek, esetleg műteremlakások. A területen rezidenciaprogram is létrehozható, aminek keretében külföldi művészek is lehetőséget kaphatnak az itteni alkotásra néhány hónap, maximum egy év időtartamban.

5: Az alsó terület központi tere hozzávetőlegesen 5 700 m² alapterületű. A kulturális hasznosítás szempontjából a tér jelenlegi parkoló funkciója is hasznos lehet, de felhasználható nagyobb, 10–15 ezer főt megmozgató koncertek, fesztiválok megrendezésére is, ahogy a 11. kerületi Bartók Feszt' esetében is láttuk. Ilyeneket azonban évente legfeljebb 1-2 alkalommal javasolt rendezni a környék éjszakai nyugalmanak megőrzése érdekében.

A téren emellett helyet kaphat számos kerületi rendezvény pl: műjégpálya a téli hónapokban, más rendezvényhez kapcsolódva food truck show. Rendezvények

szempontjából a tér hátránya, hogy egy közepes, 500 fős rendezvényhez is túl nagy, így csak nagy, több ezer fős eseményeket érdemes ide szervezni. Amennyiben megoldható a terület skálázhatósága, elképzelhető piac, vagy egyéb közösségi funkció is a területen.

6: ld. 3.

7: A jelenleg szabad tér nagy belmagasságával állandó funkcióként műhelynek adhat teret, de eseti jelleggel bármilyen rendezvény befogadására is alkalmas lehet, amennyiben a vizesblokk közelsége nem feltétel annak megtartásához.

8: A jelenlegi irodafunkció megtartandó az épületben, ezen kívül kisebb, precíziós műhelyek berendezhetők.

9: A nyolcszögletű épület sokféle térrel rendelkezik, ezek sokféle kreatívipari műhelynek, műteremnek és irodának is alkalmasak, a legtöbb közülük azonnal használatba vehető. Néhány tere akár ideiglenes kiállítótérként, színházi térként is működhet.



10: Az épület felhagyott lakásai, a 4-es számmal jelölt toronyhoz hasonlóan takarítás és a nyílászárók pótlása után alkalmasak műteremnek, műteremlakásnak.

11: A nagyobb csarnok melléképületének helyiségei azonnal használatba vehetőek, alkalmasak irodának, műteremnek egyaránt.

12: A hozzávetőlegesen 450 négyzetméteres csarnok akusztikailag megfelelő koncertek, színház és céges események szervezésére, idővel a terület központi épülete lehet. Az ilyen méretű rendezvénytér hiányzik a fővárosi palettáról, ezt a lehetőséget mindenképp érdemes kihasználni.

13: A két kisebb épület közvetlen kapcsolatban van a központi nagy térrel és a 12-es számmal jelölt csarnokkal is, ezek kiszolgáló helyiségként nagyon jól használhatóak. Emiatt a jelenlegi bontási tervek visszavonása javasolt.

14: A tér alkalmas kisebb koncertekre, színházi eseményekre, kiállítások megtartására, kisebb céges események megszervezésére.

15: Jelenleg a Duna Szimfonikus Zenekar próbaterme, így beleillik a kulturális revitalizáció célrendszerébe.

16: A kiürült helyiségekben műterem funkció javasolt. A tér minimális átalakítással azonnal hasznosítható.

17: A jelenlegi raktár háromszintes. A felső szintet a középső emeletről induló lifttel lehet elérni, de a felvonó jelenleg nem üzembiztos. A raktározási funkció megszűnéséig az épület kulturális célra nem használható, amennyiben ez megtörténik, és a hatalmas felső tér elérhetővé válik, mindenféle esemény és

rendezvény megtartására alkalmassá tehető, a területen műhelyek, műtermek is kialakíthatóak. A tető javításra szorul.



18: A tér, az odavezető út veszélymentesítése után alkalmas koncertek, színházi események, de korábbi gördeszkapálya funkciójára is.

19: Az épületekben jelenleg raktárok és a Hello Wood műhelyei vannak. Amíg az utóbbi esetében a cél a szorosabb együttműködés, az előbbieket kiköltözése néhány éven belül kívánatos.

20: A többtermes, leromlott állapotú épületben jelenleg van áram, de a legtöbb közművet vissza kell építeni. Hasznosítása előreláthatóan hosszabb időt vesz igénybe.

21: A raktározásra kialakított csarnokok eseményeknek, és megfelelő kialakítással az NDSM csarnokához hasonló rendszerben irodáknak is adhatnak helyet.

22: A Havas-villa sokféle kulturális funkcióra és események rendezésére alkalmas lenne, de ezek mindegyike több alkalmazott felvételét igényelné. Mivel ennek anyagi fedezete jelenleg nem áll rendelkezésre, és az egész terület funkciója kialakítás alatt van, a filmforgatás mellett érdemes ezt az épületet is pop-up eseményekre, eseti jellegű színházi, zenei és képzőművészeti eseményekre használni.

23: A régi lakóház megközelítése jelenleg nehézkes, az épület állapota erősen leromlott, miközben a tetőszerkezet ép, a pince és a földszint száraz. Hosszabb távon műteremlakások és rezidenciaközpont is kialakítható az épületben.

24: A hajdani zsáktároló épületének a rendelkezésre álló információk alapján statikai problémái vannak. Ennek pontos kivizsgálása és helyreállítási terve túlmutat az átmeneti használat keretein, de szükséges ahhoz, hogy az impresszív csarnokot be lehessen vonni az életbe.

25: A hattornyú malátaszárító veszélymentesítése a nagyobb számú látogatóforgalom előfeltétele. Az épület monumentális tereit jelen formájában nem lehet használni, kisléptékű, átmeneti használat a méretek miatt itt szóba sem jöhet. A terület sikeres hasznosítása azonban elősegítheti, hogy megfelelő forrás álljon a rendelkezésre egy új funkció megtalálásához,



legyen az akár kulturális, akár szabadidős, akár egyéb célú tevékenység.

A malátaszárító a körülötte álló egyéb épületekkel megfelelő díszletül szolgálhat bármilyen rendezvényhez, az általuk körülrárt terület lehetővé teszi a több ezer fős rendezvényeket, miközben szokatlan kilátást biztosít a budai hegyekre. A terület további hangtechnikai vizsgálata szükséges annak eldöntéséhez, hogy a környék lakóinak zavarása nélkül mekkora koncert tartható a helyszínen, de elképzelhető, hogy a terület alkalmas erre a célra. A felső terület kiváló lehetőséget nyújt vetítések, fényfestés, fényfesztivál megrendezésére is, ami nagyobb tömegeket is meg tud mozgatni.

A filmipar a területet szívesen használja forgatási helyszíneként, ennek a jobb kiaknázására érdemes energiát fordítani.

26, 27, 29: A földszinten lévő kisebb terek mellett nem volt mód az épületek teljes megismerésére. Mindemmellett az épületek monumentális méretei és korábbi funkciói alapján elmondható, hogy az átmeneti hasznosítás megkezdése előtt veszélyelhárítási munkák elvégzése mindenképp szükséges. Itt is igaz, amit a hattornyú malátaszárítóról fentebb elmondtunk, hogy jelen formájában is érdekes, monumentális díszletet, egyedi atmoszférát adhat bármilyen eseménynek.

27: Id.: 26.

28: Az épületegyüttes tetőszerkezete 2026 első félévében megújul, a korábbi fedés hiányosságai miatt azonban az eredeti faszervezet továbbra is veszélyes marad. Használni csak egy kis részét lehet, de a látvány így is sok eseményt csábíthat a helyszínre.

29: Id.: Id 26.

30: Korábbi tűzoltó szertár. Az épületben jelenleg nincs áram, a falak, a korábbi gipszkartonok stafnival vannak borítva, de emellett az épület használatra alkalmas állapotban van. Terei és építészete alapján inkább irodának vagy raktárnak lehet alkalmas, belmagassága a terület többi helyiségéhez képest alacsony, atmoszférikus hatása nincs.

31: A volt munkásszálló épülete jelenleg nehezen elérhető, azt a TEK kiképzési célokra használja. Hosszabbtávú megújításában bőven lenne potenciál, a

pincéjében kifejezetten attraktív térrel rendelkezik, de ez a jelenlegi lehetőségek között nem időszerű.

javaslat a Kőbányai Önkormányzat, a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. és a 11_11 / Kulturális és Urbanisztikai Központ, valamint az Eleven Blokk Művészeti Alapítvány együttműködésére

A 11_11 (az Eleven Blokk Művészeti Alapítvány és annak 100 %-os tulajdonában lévő Kulturális és Urbanisztikai Központ Kft. ernyő brandje) kollektívája több évtizedes gyakorlattal rendelkezik a kulturális városmegújítás elméleti és operatív megvalósításában. A jelen dokumentum elkészítését megelőző beszélgetéseken a megrendelői kérések között szerepelt a javaslattétel a Kőbányai Önkormányzat, a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. és a 11_11 közötti jövőbeni munkakapcsolat kialakítására.

A közös munka célja az S1 léttel megtöltése a gazdasági és környezeti fenntarthatóság kritériumainak betartásával. Ezen célok eléréséhez a következő feladatcsoportok megfelelő színvonalú elvégzésére van lehetőség:

Szabályalkotás: a területre vonatkozó, a célokat segítő, megfelelő szabályozás kidolgozása és elfogadása;

Szakmai vezetés: az S1-en és azzal kapcsolatban folyó valamennyi tevékenység tervezése és megvalósításának koordinálása, reprezentáció itthon és nemzetközi szinten;

Ingatlanhasznosítás: valamennyi ingatlannal és a köztük lévő területtel kapcsolatos feladatok, a közművek kezelésétől a bérbeadásig, a műemlékvédelemtől a rendezvények befogadására való felkészülésig;

Programszervezés: a terület minden műfajú és méretű, hazai és nemzetközi eseményszervezése, kivéve, ha később a beköltöző partnerek szerveznek saját rendezvényeket;

Kommunikáció: az S1 megjelenésének, arculatának menedzsmentje a brandingtől a PR-ig, a programszervezési munka arculattal kapcsolatos, stratégiai szintjéig itthon és külföldön;

Lakók bevonása: a participációs folyamatok szakszerű megalkotása és menedzsmentje a vonatkozó programszervezésig;

Forrásteremtés: tőkebevonás az S1 fejlesztésére kerületi, fővárosi, állami és EU-s szereplőktől és privát szervezetektől, magánszemélyektől hazai és nemzetközi szinten, pályázatokon, fundraising és crowdfunding megoldások vegyes alkalmazásával;

Kutatás, tudásfejlesztés: az S1-gyel kapcsolatban használható tudás építése, fejlesztése, innovatív ötletek és megfelelő szakemberek meg- és kitalálása, alkalmazása.

A jelen dokumentum elfogadása után javasolt, hogy a 11_11 / Eleven Blokk Művészeti Alapítvány a piaci árnál kedvezőbb díjért hozzáférhető műtermek létesítése céljából, méltányossági áron öt évre kivegye a felsorolásból a 9-es épület három helyiségét, a 11-es számmal jelölt épületrészt és a 16-os épület frissen elhagyott műhelyrészét. A 11_11 / Kulturális és Urbanisztikai Központ Kft. nyitott a további kooperációra és örömmel vállal feladatokat megbízási szerződés keretében az S1 átmeneti kulturális hasznosításának minden fent felsorolt területén. Javasolt a jelen dokumentum elfogadása után 2026-ot tesztidőszakként kezelni a közös munkában, melynek során már elindulhat a folyamat egyes elemeinek operatív megvalósítása, elsősorban az ingatlankezelés fent említett módján, a rendezvényszervezés első lépései, valamint a tudásgenerálás. Ezen tevékenységek mentén az év folyamán szerzett gyakorlati tapasztalatok során az év második felére ki tud alakulni a hosszabb távú feladatmegosztás a szereplők között.

javaslat az S1 arculatának kialakításához és a kommunikáció elindításához

Kontextus

Az S1 előnye és hátránya kommunikációs szempontból az ismeretlensége. Természetesen erről nem állnak rendelkezésre elérhető adatok, de Budapesten a terület létezéséről csak kevesen tudnak, annak épített minőségéről, az abban rejlő lehetőségekről még kevesebben. A kommunikációnak épp erre a meglepetésre, a semmiből előbukkanó hatalmas területben rejlő városmegújító potenciálra kell építenie, ami távol van a médiában megszokott diskurzusoktól, hiszen úgy lehet a város megújításáról beszélni, hogy csak mellékes témaként kerülnek szóba azok a tradicionális és hagyományosan megosztó, mélyen átpolitizált témák, mint a közlekedés és az építkezés. Az S1-gyel kapcsolatban az élet minőségére, a városlakókra jellemző kooperációra, az épített örökség megőrzésére, annak racionális, pragmatikus, kisléptékű átalakításokat eszközölő alakítására, az ezzel kapcsolatos értékekre lehet felhívni a figyelmet, ami a terhelt magyar közéletben, a hazai médiavilág kétütemű megosztottságában friss fuvallatként hathat.

Branding és eseménymarketing

Az S1 kommunikációjának legfontosabb elemei a terület mérete és építésze, a korábbi funkció, az itt végzett munka mindennapjai, az Osztrák–Magyar Monarchia és benne Magyarország egykori mérete és sorsa – politikai hozzáállástól függetlenül –, ezen keresztül pedig azonnal összekapcsolható az egyén a történelemmel. A rendkívüli, filozófiai rétegzettséggel bíró, elementáris tapasztalat után a következő, de kiemelkedően fontos élmény, az itt tapasztalt szolgáltatások minősége, legyen az az itt működő bérlő, vagy a terület menedzsmentjével megbízott kollégák, az itt megtapasztalható események minősége és önazonossága, valamint a klasszikus kommunikációs eszköztár, a branding, a közösségi média, az offline térben megvalósuló hirdetések és a PR. Ezeket egymással összhangba hozva egy XXI.

századi kreatív városrész létrejöttéről beszélhetünk, ami Budapesten egy olyan téma, ami annak ellenére hiányzik, hogy beszélnének róla a nyilvánosságban. Javasolt az S1 terület jelenlegi nevének megtartása. A betű és szám kapcsolat rövid, könnyen megjegyezhető, unikális, nem tapad hozzá semmilyen más asszociáció, még az sem világos, hogy ez egy geográfiai hely, szabad az asszociációk számára, miközben magyarul van, a Sörgyár-1 elnevezésnek története van, ami elmesélhető, és szorosan kötődik a helyhez és Kőbánya történetéhez, ami a fentebb leírtak miatt amúgy is egy rendkívül erősen jelen van az atmoszférában. Fontos, nagyon praktikus körülmény lehet, hogy az s1.hu domain foglalt, azon egy készthelyi gumijavító műhely reklámozza a szolgáltatásait.

A grafikai arculat brief

A létrejövő arculatnak illeszkednie kell a terület sokféleségéhez: a hajdani ipari termelés épületeinek nyersességéhez, az omladozó falakhoz, a terület monumentalitásához, de a területen jelen lévő vegetációhoz is, az S1 ezernyi zugának más-más arcához, de egyszerre kell szólnia a jövőbe vetett bizalomról, az itt megjelenő sokszínűségről, a környezeti és gazdasági fenntarthatóságról, arról az úttörő lelkesedésről, ahogy a folyamat mintaként szolgálhat a többi városrész számára, az ehhez szükséges bátorságról és autonómiáról, azokról az értékekről, amiket a revitalizáció megtestesít. Fontos az egyszerűség, letisztultság, hiszen nagyon sokféle vizuális és fizikai környezetben kell működnie. Emellett illeszkednie kell a nemzetközi mintákhoz is, hogy nemzetközi szinten is értelmezhető, vonzó legyen, egyértelműen simuljon a meglévő közösségbe.

Az arculat fő célközönsége elsősorban nem a mainstream, hanem az alternatív életformákat előnyben részesítő értelmiségi réteg. Ők azok, akik egyrésztől szabadidős szokásaikkal, kulturális beágyazódottságukkal, másrészt fogyasztási kosaruk méretével képesek lesznek a területen műhelyeket, műtermeket és irodákat bérelni, ők azok, akik ismerik a hasonló külföldi példákat, így azonnal érteni fogják, hogy pontosan miről van szó az S1 revitalizációja során, és ők azok, akik sok esetben mintaadóak a mainstream számára.

Összefoglalva: az arculatnak sallangmentesnek kell lennie, nem kell megfelelnie a mainstream közízlésnek, de fontos, hogy ne legyen provokáló. A túlzottan steril vagy minimalista megközelítéssel szemben inkább a moduláris, vagy texturális elemek illeszkednek jobban a 11_11 tevékenységéhez. Színeiben, elemeiben nyitott és befogadó, de határozott fellépést kell, hogy sugalljon.

Javaslatok további tervek, kutatások témáinak az S1 fejlesztésével kapcsolatban

- Stratégia a filmipari együttműködés számára
- Rendezvényszervezési koncepció, hangmérésekkel a szomszédos lakóterületeken
- Komplex urbanisztikai stratégia
- A szomszédság kulturális, szabadidős, közösségi szokásainak felmérését is tartalmazó participációs stratégia és akcióterv
- Az ingatlanok alaprajzainak teljes építészeti felmérése

- Dokumentáció a közművekről