



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ TESTÜLETE
AD HOC BIZOTTSÁG

Javaslat Weiss Manfréd Csepel Gyárváros Stratégiai Programra

Csepel számára fontos a gyártelep jövője, annak környezete, munkahelyei, és az ott dolgozó emberek munka körülményeinek javítását. Ennek érdekében 2012 szeptemberében döntött a képviselő-testület egy fejlesztési stratégia készítéséről.

A gyártelep helyzete több mint száz éve szoros kölcsönhatásban áll Csepel egészének, társadalmi, gazdasági és környezeti viszonyaival, azok alakulásával. Az elmúlt két évtized folyamatai azt mutatják, hogy Csepel társadalmá és gazdasága igen nehezen birkózik meg egykori legfőbb gazdasági háttérének, legnagyobb térségi jelentőségű foglalkoztatójának fokozatos leépülésével. Jelenleg a gyártelepen mintegy 9-10.000 munkahely működik, ami az összes kerületi munkahely 25-30 %-át jelenti. Itt működnek a legnagyobb helyi foglalkoztatók, és erről a területről folyik be a helyi adóbevételek jelentős része.

A gyártelep épületeinek hasznos területe mintegy 25-30 %-ban kihasznált, nagyobbik részükben kihasználatlanul, üresen áll, műszaki állapotuk egyre romlik. A területen jelenleg működő cégek több mint fele az ipari gyártás körében tevékenykedik, kisebb része pedig valamilyen szolgáltatást végez. Az egykori nehézipari kultúra maradványaként jelenleg is a fémalapanyag-gyártás, a fémfeldolgozás és a gépi berendezések gyártása a domináns.

Stratégiai célként kell kitűznünk a terület kihasználtságának, az ott végzett tevékenységek volumenének, jövedelmezőségének és foglalkoztató képességének folyamatos növelését. Csepel számára fontos cél az, hogy a nehézipari tradíciókra, a meglévő munkavállalói képességekre alapozó gazdasági tevékenységek rövidtávon lényegesen bővüljenek, hosszabb távon pedig a kor követelményeinek, valamint a kerület és a térség humán erőforrás-változási képességének megfelelően fokozatosan fejlődjenek az egyre versenyképesebb, hatékonyabb, környezetbarát, fenntartható gazdasági szerkezet felé.

Fejlesztési célkitűzések meghatározása

A gyárváros barnamezős területének komplex revitalizációja érdekében a terület belső adottságait, fejlesztésére vonatkozó kerületi elképzeléseket, tulajdonosi szándékokat, a terület jövőjével kapcsolatos korábbi hasznosítási elképzeléseket, és a környezetben várható fejlesztések területre gyakorolt hatásait is figyelembe véve egy olyan átlátható és egymással összefüggő célrendszert kell megfogalmazni, amely:

- az érintett szereplők számára kiszámítható, vonzó és területileg meghatározott jövőképet vázol fel;
- annak megvalósításához reálisan, lépésről-lépésre, ütemezetten megvalósítható célokat, és részcélokat jelöl ki,
- határozott stratégiai irányvonal mentén, de a változó körülményekhez (piaci viszonyokhoz, támogatási és finanszírozási lehetőségekhez) igazodóan rugalmas keretet biztosítva a fejlesztések megvalósításához.
- dinamikusan növeli a gazdasági eredményességet, a területről származó bevételeket,
- lépésről-lépésre növekvő kapacitásaival biztosítja a növekvő kapacitású helyi munkaerő hatékony foglalkoztatását,
- kezdetként egy viszonylag gyors, látványos eredményeket a fenntarthatósággal és hosszú távú perspektívával ötvöző megoldásra van szükség. Egy gondosan megtervezett kísérleti fejlesztés egyrészt bizonyítja a megújítás életképességét,

mozgósíthatja a többi szereplőt is a fejlesztésre, és mintául szolgálhat más barnamezős területek számára.

- A kísérleti fejlesztésnek az infrastruktúrafejlesztést és az emberi erőforrásokba való befektetést egyszerre megcélozva lehet csak sikeres.
- A fejlesztések központi szereplője, irányítója az Önkormányzat kell legyen. Ugyanakkor hatékonyan kell bevonnia a siker érdekében más szereplőket, köztük is elsősorban a helyben munkát adó vállalkozásokat, és azokat az állami szervezeteket, amelyek szaktudásukkal támogatják a folyamatot.
- A kísérleti fejlesztéshez állami forrásbiztosítás szükséges.

Átfogó cél:

E hatalmas kiterjedésű, városszövetbe ékelődő barnamezős zárványterület kerület életébe történő intenzívebb bekapcsolása, vonzóbb fizikai környezet kialakítása, a terület foglalkoztatási szerepének megőrzése és fejlesztése, a vegyesebb területhasználat irányába való elmozdulás biztosítása mellett.

Ezen hosszú távú cél a terület jelenlegi helyzetéből, kiterjedéséből, komplex környezeti és tulajdonosi problémáiból adódóan egy jól átgondolt, egységes koncepció mentén haladva, a környező területek jelentősebb fejlesztéseivel összehangoltan, ütemezetten kerülhet megvalósításra.

A terület egészére vonatkozó koncepció kidolgozása során cél, a területen még működő, prosperáló és a terület ipartörténeti múltjához kötődő tevékenységet végző vállalkozások megtartása, fejlesztése. Mindezek mellett azon vállalkozások megtartása, amelyek tevékenysége ugyan nem mutat rokonságot a területen végzett korábbi tevékenységekkel, de jelenleg is aktív, fejlődőképes vállalkozásai a területnek.

Az átfogó cél, az alábbi tematikus részeclok mentén érhető el:

A terület fizikai és funkcionális megújulása, az alábbiak figyelembevételével:

- Egyes területrészekben az ipari-kereskedelmi funkciók megtartása a kerület számára továbbra is indokolt, elsősorban a munkahelyek fenntartása és lehetőség szerinti fejlesztése érdekében.
- A jelenlegi foglalkoztatási létszám fenntartása és lehetőség szerinti növelése a vegyes funkciók térnyerése mellett továbbra is indokolt, ágazati irányultságát tekintve építve a terület ipari hagyományaira - öntöde, fém-termék előállítás, kerékpárgyártás, stb), de elmozdulva a magasabb hozzáadott értékű foglalkoztatási területek kialakításának irányába is.
- A terület egyes részein a vegyesebb területhasználat irányába történő elmozdulás a kiskereskedelmi, szolgáltatási, kulturális és intézményi funkciók területre történő beengedésével.
- A megújítás során cél az értékvédelem, a közel 120 éves ipartörténeti múltra visszatekintő terület értékes épületállományának, csarnokainak, épületrészleteinek megőrzése, bemutatathatóságának biztosítása.
- A terület komplex rehabilitációja során cél a sűrűn beépített északi és középső területek (helyenként 95 %-100 %-os beépítésének lehetőség szerinti lazítása, értékvédelmi szempontok figyelembevételével.
- A terület közterületeinek, közösségi területeinek növelése, minőségi megújítása.
- A zöldfelületek minőségi megújítása, területen belüli arányának lehetőség szerinti növelése
- A Duna-part adta lehetőségek minél intenzívebb kihasználása, a Duna-part és a városközpont közötti közvetlen kapcsolat megteremtése, a Duna-part egy részének megnyitása a helyi lakosság számára.
- A volt CSM területtől keletre, közvetlenül a Teller Ede (Gerincút) szomszédságában lévő funkcióváltó területek fejlesztésének támogatása, erősítése (településközponti vegyes funkciók megtelepedésének ösztönzése, további erősítése).

- Szabadkikötő Intermodális Logisztikai Központ közelmúltban megvalósult és jövőben tervezett fejlesztéseivel való összhang megteremtése, elsősorban a terület északi részének jövőbeli funkcióira vonatkozó tervezések során.
- A fentiek mellett városfejlesztési szempontból jelentős környezetben tervezett, és a volt CSM fejlesztésére is jelentős hatást gyakoroló fejlesztés, a Csepeli Szigetcsúcs, közel 200 Ha-os beépítetlen területén megvalósuló fejlesztés, amelyre vonatkozóan az elmúlt években jelentős elképzelés, és ingatlanfejlesztői szándék is mutatkozott (Csepel Víziváros projekt címmel), de a gazdasági válság következtében a fejlesztő kivonult a területről. A jelentős kiterjedésű ingatlanfejlesztési terület a kerületi IVS-ben kulcsterületként szerepel, fejlesztése a gazdasági helyzet függvényében középtávon várható.

I. Menedzsment szervezet felállítása.

Az egyes feladatok, projektek megvalósításához, egyszemélyes önkormányzati tulajdonú nonprofit gazdasági társaságként (alternatíva: az önkormányzat és a meghatározó tulajdonosok közös tulajdonában álló). Feladata, többek között, befektetés ösztönzési tevékenység beindítása és folytatása; finanszírozás szervezése a menedzsment folyamatos működéséhez

A terület fejlődése, a számos szereplő tevékenységének eredményes koordinálása, a beavatkozások előkészítése és megvalósításának megszervezése, minőségének biztosítása folyamatos közérdekű munkavégzést igényel. A terület fejlődésének nonprofit menedzsmentje kezdetben a szükséges legalább két-háromfős minimális létszámmal, az önkormányzat támogatásával, majd tevékenységét és kapacitásait a terület szereplői igényeinek megfelelően bővítve, a hasznélvezők hozzájárulásából finanszírozva az érintettek számára hasznos szolgáltatásokkal segíti elő a terület hasznosítását.

II. Az Önkormányzat szerepének erősítése

1. **Az infrastrukturális elem: mintaterület fejlesztése.** A tulajdonosi pozíció erősítésével egyes indítandó projektek számára szükséges, kezdetben 5-6 ha nagyságrendű terület önkormányzati megvásárlása, és felértékelve munkahelyteremtő beruházónak történő értékesítése. Az első hasonló akció helyszínként olyan területek javasolhatók, amelyek viszonylag jól megközelíthetők, és a rajtuk álló épületek részlegesen vagy teljesen bonthatók, vagy átépíthetők. Indokolt, hogy az Önkormányzat árlejtésre hívja fel a jelzett területek tulajdonosait, és a legkedvezőbb kondíciókkal jelentkezőket versenyeztetve választja ki a konkrét, megvásárolandó ingatlant. Az értéknövelő tevékenységek hatásának jelentkezésével munkahelyteremtő beruházás céljára, magasabb áron értékesíti azt.
2. **Az emberi erőforrás elem: célirányosan szervezett képzés és foglalkoztatás.** A helyben működő vállalkozások megfelelő minőségű munkaerővel történő ellátásához célirányosan szervezett képzési és foglalkoztatási program beindítása. Ennek keretében a helyben élő lakosok olyan szakmákat tanulhatnak, amely a Gyárvárosban működő vállalkozások munkaerőigényéhez igazodik – ők részesülnek tehát képzési támogatásban. A gyakorlati képzés az érintett vállalkozásoknál zajlik, és később ők foglalkoztatják a kiképzett embereket. A program az önkormányzat stratégiai irányításával, a Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálattal, az érintett vállalkozásokkal és egy akkreditált képzőintézménnyel szoros együttműködésben zajlik. Az együttműködés szervezeti keretét egy foglalkoztatási paktum adja.

III. Fejlődő infrastruktúra, környezeti állapot javulása

1. A terület környezetében megvalósuló infrastrukturális fejlesztések kínálta pozitív lehetőségek kihasználása, ezen infrastrukturális rendszerekhez kapcsolódó belső kapcsolatok kiépítése:

- E tekintetben kiemelt jelentőségű közvetlenül a terület szomszédságában, a HÉV vonalával párhuzamosan kiépülő Teller Ede (Gerincút), és ahhoz belülről csatlakozó csomópontok, és haránt irányú kapcsolatok kiépítése, a meglévő haránt irányú kapcsolati lehetőségek erősítése, várható forgalmi terhelésnek megfelelő fejlesztése.
- A terület szomszédságában, annak északi határa mentén megépítendő Albertfalvi-hídhöz való kapcsolódási feltételek megteremtése (Budafoki út környékének fejlesztése).
- Észak-Déli regionális gyorsvasút (M5. metró) megvalósulása esetén az intenzív kapcsolódási lehetőségek biztosítása.
- M0 déli szektor fejlesztés pozitív előnyeinek kihasználása, kedvező és gyors déli megközelíthetőség, M0 irányából érkező forgalom fogadásához kapcsolódó belső feltételek megteremtése (Gerincútra történő gyors kapcsolódás, területre történő déli bejutási lehetőségek fejlesztése)

2. A terület belső közlekedési rendszerének megújítása

- Belső úthálózat megújítása a terület egészére vonatkozó fejlesztési koncepcióval összhangban, természetesen a tervezett közműfejlesztésekkel összhangoltan
- Fő közlekedési tengelynek számító Színesfém u. és Központi út megújítása
- A Gerincútra csatlakozó csomópontok kialakítása és belső haránt irányú közlekedési feltételek javítása, elsősorban az egykori kapukhoz kapcsolódóan lehetséges.
- Kisebb, szűk, helyenként síkatorszerű belső utcák megújítása, a fő közlekedési utak, utcák megújítását követően ütemezetten, a rendelkezésre álló források és fejlesztési elképzelések függvényében
- Új belső útszakaszok építése. (Terelő út hiányzó kanyar menti szakasza, északi részen esetleges bontások révén.)
- Belső tömegközlekedési rendszer kiépítése, hiánypótló jelleggel
- A belső iparvágány és vasúti hálózat tervezett funkciókkal összhangban történő felszedése, vagy megújítása
- A Duna, mint vízi közlekedési és szállítási lehetőségek területen belüli kihasználása (pl: kikötők, vízi sport lehetőségek) a magas parti adottságok figyelembevételével.

3. A területet érintő fejlesztések során, azokat megelőzően, azokhoz kapcsolódóan cél a terület gazdag, de sok esetben elavult, és a fővárosi rendszerektől függetlenül kiépített közműhálózati infrastruktúrájának rekonstrukciója, fejlesztése

4. A terület környezeti állapotának javítása

A volt Csepel Művek barnamezős területének komplex rehabilitációja során, tekintettel arra, hogy a terület ipartörténeti múltjának, a területen folytatott tevékenységek és ahhoz kapcsolódó szennyező technológiáknak köszönhetően jelentős szennyezések mutathatók ki a talajban.

A környezeti állapot javítása érdekében a következő részcélok fogalmazhatók meg:

- A környezeti állapot részletes megismerését követően a terület jövőbeni funkcióinak tervezése során kiemelten fontos a környezeti szempontok figyelembevétele, a környezeti és városfejlesztési szempontok összhangjának biztosítása;
- A tervezett funkciók figyelembe vételével a környezetszennyezés csökkentése, a jövőbeli területhasználat jellegéből adódóan az érintett terület környezeti szennyezésének megszüntetése, illetve elviselhető szintre szorítása.
(A funkciók ismeretében kerülhetnek meghatározásra a kármentesítési célállapot szintjei.)

IV. Fejlődő gazdaság, növekvő prosperitás, a terület versenyképességének javulása

A terület gazdasági prosperitásának növelése, biztosítása szintén kiemelt cél a terület komplex revitalizációja során, amelynek elérése érdekében a következő részcélok fogalmazhatók meg.

- Helyi foglalkoztatási lehetőségek megőrzése és fejlesztése, munkahelyteremtés.
- Tekintettel arra, hogy a volt Csepel Művek barnamezős területe mindig is a kerület legjelentősebb foglalkoztatási területének számított, így a terület komplex megújítása során a vegyesebb területhasználat irányába történő elmozdulás **nem** a munkahelyi, foglalkoztatási funkciók kiszorításával, megszüntetésével kell, hogy megvalósuljon. Ez egyrészt a kerületi lakosság helyben történő foglalkoztatásának biztosítása, másrészt a helyi adóbevételek növelése, és helyben tartása érdekében megfogalmazandó cél.
- A hagyományos ipari, termelő tevékenységet végző, és a területen már jelenlévő prosperáló cégek mellett cél a magas hozzáadott értékű, tevékenységét tekintve minimális környezeti terhelést okozó új foglalkoztatási területek létrehozása, kialakítása, elmozdulás a vegyesebb gazdasági szerkezet irányába.
- Befektetők számára is vonzó foglalkoztatási feltételek kialakítása a területen meglévő kiszolgáló közmű és úthálózati infrastruktúra, háttérszolgáltatások, illetve a vállalkozások betelepődését ösztönző adókedvezmények biztosításával.

V. Imázs-váltás

A terület vonzerejét növelő, a fejlődést vizualizáló alacsony költségű beruházások végrehajtása: az 1. kapu felújítása, étterem, turisztikai fogadótér és WM Gyármúzeum, múzeum shop létrehozása, az 1. kapu mögötti közterület, az előtti zöldfelület felújítása, a víztorony és még legalább három kémény összehangolt, vonzó tájjellé (landmark) alakítása

VI. Partnerség

Stratégiai megállapodás előkészítése a Kormány, a Kerületi és a Fővárosi Önkormányzat, valamint a területen működő sikeres magánvállalkozás (vagy ezek szövetsége) között. A Fővárosi Önkormányzat az illetékességi körébe tartozó városi léptékű műszaki infrastruktúra (HÉV, gerincút, belső közművek) fejlesztésében tesz vállalásokat, a Kerületi Önkormányzat pedig a projekt menedzselésében, illetve a helyi és térségi gazdaságfejlesztésben, a terület hírnevét erősítő kisebb beruházásokban, a városmarketing tevékenységben, valamint a különféle projektek előkészítésében és koordinálásában játszik vezető szerepet. A magángazdasági szereplő(k) a munkahelyteremtésben vállalnak – saját tevékenységük lehetőség szerinti bővítésével, illetve saját üzleti kapcsolatrendszerükön keresztül más termelő egységek idevonzásával – szerepet.

VII. Jogi- és gazdasági környezet megfeleltetése

A felhagyott, vagy alul hasznosított ipari területek revitalizáció érdekében a Kormány vállalja, hogy gazdaságfejlesztési körzetként, a sokszereplős gazdaságfejlesztési akciók nemzeti pilot projektjeként kiemelt projektté nyilvánítja a terület újjáélesztését. Pályázati úton forrásokkal, valamint a humán erőforrás képzésének támogatásával segíti a többi szereplőnek a terület gazdaságfejlesztő, munkahelyteremtő vonzereje növelésére irányuló munkáját, különös tekintettel a megközelíthetőség és az átjárhatóság infrastrukturális feltételeinek javítására, a megfelelően felkészült szakemberállomány képzésének biztosítására, valamint a terület nemzetközi tőkevonzó-képességének erősítésére

A sokszereplős gazdaságfejlesztési munka hátterét, a szereplők együttműködését biztosító, a részvétel megtagadását ellehetetlenítő Gazdaságfejlesztési Körzetekről szóló törvény előkészítése és elfogadása.