



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ TESTÜLETE  
AD HOC BIZOTTSÁG

T Á J É K O Z T A T Ó

„A CSEPELI GYÁRVÁROS FEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA”  
AD HOC BIZOTTSÁG MUNKÁJÁRÓL

**Készítette:** Polinszky Tibor, dr  
a bizottság szakértője

**Egyeztetve:** Samna Gábor  
kabinetfőnök

**Előadó:** Reznicek Zoltán  
a bizottság elnöke

A leadás ideje: 2013. szeptember „17.”

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata  
Képviselő-testülete

2013. évi T-25 sz. előterjesztés

Testületi ülés dátuma: 2013. 09. 24.

Képviselő-testületi ülés időpontja:  
**2013. szeptember 26.**

## **TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!**

---

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő testülete 282/2013. (V.31.) Kt. Számú határozatával döntött Ad Hoc bizottság (továbbiakban: Bizottság) felállításáról, melynek feladata volt: javaslat tétel **„A Csepeli Gyártelep fejlesztési Stratégiája”** című dokumentumra. A dokumentum javaslat készítésének alapja a Magyar Urbanisztikai Tudásközpont Nonprofit Kft. 2013. év márciusára elkészített anyaga, az arról 2013 év májusában lefolytatott társadalmi vitában beérkező vélemények, javaslatok képezték.

A Bizottság 2013. július hó 02-án, 11.-én és 18. án ülésezett, ülésein meghallgatta az alap dokumentum szerzőjét, Ongjerth Richárdot, a bizottság szakértőjét, Polinszky Tibor dr.-t, az ülésen megjelent meghívottakat, majd egyhangú szavazattal a mellékletben csatolt alábbi dokumentumokat fogadta el:

**„Javaslat a Weiss Manfréd Csepel gyárváros Stratégiai Programjára”**  
**„Javaslat a Weiss Manfréd program Menedzsment csoport felállítására”**  
**„Javaslat a Weiss Manfréd Csepel Gyárváros Stratégiai Program ütemtervére”**

Az elfogadott dokumentumokkal a Bizottság eredményesen 2013. július hó 18. befejezte munkáját.

Budapest, 2013. szeptember 20.



Reznicek Zoltán  
elnök

Mellékletek: 3 db dokumentum



## Javaslat A Weiss Manfréd Csepel Gyárváros Stratégiai Program ütemtervére

### Rövidtávú ütemterv (2013-14)

#### 2013 december 31

- Menedzser szervezet felállítása
- Stratégia és ütemterv elfogadása
- Döntés pénzeszköz biztosításához
- Javaslatok kidolgozása a Kormány számára a jogi- és gazdasági környezet javítását segítő intézkedésekre:
  - a gazdaságfejlesztési körzetként,
  - a sokszereplős gazdaságfejlesztési akciók
  - Pályázati úton forrásokkal, valamint a humán erőforrás képzésének támogatásával előkészíteni
    - 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 biztosítását,
    - a terület nemzetközi tőkevonzó-képességének erősítésére

#### 2014 január – június

- A sokszereplős gazdaságfejlesztési munka háttérét, a szereplők együttműködését biztosító megállapodások létrehozása
- Kísérleti fejlesztés (minta projekt) indításához szükséges feltételrendszer kidolgozása
- Akció tervek EU, ELENA, vagy JESSICA pályázatokhoz
- A területen belüli közterületek, közművek, közvilágítás, a külső megközelíthetőség lényeges javítása fenntartható rendszerének megtervezése, megvalósíthatósági tervének elkészítése, a 2020-ig igénybe vehető EU-források igénybevételeinek előkészítéséhez

## Nagyvonalú ütemterv

### • 1-2 éven belül elvégezhető feladatok

- A terület komplex revitalizációját megalapozó további koncepcióalkotási és szakági tervezési feladatok:
  - o Fejlesztési elképzelések beintegrálása a kerület meglévő és közele jövőben készülő fejlesztési dokumentumaiba (pl: IVS akcióterületté minősítés)
  - o Területre vonatkozó részletes épületaudit elkészítése
  - o Bontási koncepció elkészítése
  - o Belső úthálózat fejlesztési koncepció elkészítése
  - o Csepel Művek területére vonatkozó zöldfelület és közösségi terek fejlesztésére vonatkozó koncepció és program
  - o Bértelephelyek fejlesztési koncepciója
  - o Közintézmények elhelyezésére irányuló koncepcióterv készítése
  - o Mindezek alapján az első 3 éves beavatkozási terv kidolgozása
  - o Szabályozási terv felülvizsgálat, módosítási eljárás megindítása / a területre vonatkozó új szabályozási terv készítésének megindítása
  - o Részletes Menedzsment terv kidolgozása
- Jogi, tulajdonjogi
  - o Naprakész tulajdonosi és bérlői adatbázis kialakítása
  - o Helyi adók rendszerének felülvizsgálata, fejlesztések kapcsán kivethető és a terület további fejlesztésébe visszaforgatható új adók rendszerének vizsgálata
  - o Közműfejlesztési hozzájárulások rendszerének kidolgozása
  - o Fejlesztések kapcsán köthető településrendezési szerződések feltételeire vonatkozó vizsgálatok, elemzések - majd feltételrendszer kidolgozása
  - o Telekosztások továbbfolytatása
- A Kommunikációs feladatok
  - o Részletes Kommunikációs Stratégia és Program (ez utóbbi 3 évre), majd éves feladatterv (a kezdeti feladatokra)
  - o Helyi, fővárosi és állami támogatottság megszerzése a volt Csepel Művek terület hosszú távú megújítását illetően
  - o Intenzív egyeztetések a tulajdonosokkal, érintettekkel - támogatottság megszerzése
  - o A terület revitalizációjával kapcsolatos elképzeléseket, célokat tartalmazó első ismertető kiadványok
  - o Befektetési portfólió elkészítése, első befektetői konferencia
  - o Interaktív honlap kialakítása
  - o Országos road show a barnamezős revitalizáció népszerűsítésére a volt Csepel Művek példáján keresztül
- Pénzügyi, finanszírozási feladatok
  - o Finanszírozási stratégia készítése
  - o A terület fejlesztése szempontjából releváns kisebb projektötlek projektte fejlesztése az elérhető támogatási források megszerzéséért, pályázatok benyújtása érdekében (tulajdonosok szakmai segítése, támogatása)
  - o Szakmai javaslatok, egyeztetések lefolytatása a következő programozási időszak pályázati konstrukciónak tervezése, kialakítása során (mind barnamező, mind ipari park, mind környezeti kármentesítés témakörében)
- Az önkormányzat tulajdonosi pozíció erősítésével, kezdetben 2 - 5 ha nagyságrendű, területek önkormányzati megszerzésével fejlesztési projektek indításának megteremtése.
- Kísérleti, mintaprojekt indítása
- Célrányosan szervezett képzés és foglalkoztatás program indítása
- Csepel Gyárvaros nemzeti pilot projektjeként kiemelt projektte nyilvánítása

- **2 -3 éven belül elvégezhető feladatok, beavatkozások**
  - Építészeti értékes védett, illetve védelemre javasolt épületek esetén a szükséges védelembiztosítási eljárások lefolytatása, védelembiztosítási szint emelése
  - A területen szükséges kármentesítések előkészítési feladatai teljes körűen
  - A szükséges tényfeltérési munkák, beavatkozási tervek
  - Első építészeti beavatkozások: a Bejárati Zóna megújítása
  - Színesfém utcától északra fekvő terület megújításának megkezdése terület „lazítása” bontásokkal, utak felújítása
- **5-8 éven belül elvégezhető feladatok, beavatkozások**
  - Színesfém utcától északra fekvő terület megújítása, utak, parkoló és zöldfelületek, épületek egy részének külső és belső megújulása
  - A terület középső részének megtisztítása, pontszerű fejlesztések. Bértelphelyek kialakítása KKV-k számára
  - Bontással, átköltöztetéssel felszabaduló területeken nagyobb léptékű vállalkozások beruházásaihoz a lehetőség (helyszín) megteremtése.
  - A kármentesítési beavatkozások egy része, amelyek időigénye kisebb, és amelyek megvalósítása általában nem jár jelentősebb mennyiségű felszín alatti víz kitermelésével
- **10-15 éven belül elvégezhető feladatok, beavatkozások**
  - A kármentesítési beavatkozások hátralévő részre, amelyek időigénye magasabb, és amelyek megvalósítása jelentősebb mennyiségű felszín alatti víz kitermelésével jár
  - A terület északi zóna további minőségjavulása, kompakt logisztikai zóna kialakítása, a fő közlekedési útvonalak mentén kereskedelmi funkciókkal keveredve.
  - Az egyes területeken profiltisztítás, tematikus blokkok /klaszterek kialakítása
  - A területen intenzív rekreációs fejlesztések megindulása



## 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 társadalma 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 humánerőforrás-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.
- dinamikus módon 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 megcélózva 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 támogathatják 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.***

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 részcélok 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 komplex rehabilitációja során cél a sűrűn beépített északi és középső területek (helyenként 95 %-100 %-os beépítésének lehetőség szerinti lazítása, értékvédelmi szempontok figyelembevételével.
- A megújítás során cél az értékvédelem, a közel 120 éves ipartörténeti múltta visszatekintő terület értékes épületállományának, csarnokainak, épületrészleteinek megőrzése, bemutatathatóságának biztosítása.
- A terület közterületeinek, közösségi területeinek növelése, minőségi megújítása.
- A zöldfelületek minőségi megújítása, területen belüli arányának lehetőség szerinti növelése
- A terület egyes részein a vegyesebb területhasználat irányába történő elmozdulás a kiskereskedelmi, szolgáltatói, és intézményi funkciók területre történő beengedésével.
- 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.
- Szabadkikötő Intermodális Logisztikai Központ közelmúltban megvalósult és jövőben tervezett fejlesztéseivel való összhang megteremtése, elsősorban a terület északi részének jövőbeli funkcióira vonatkozó tervezések során.

## I. Menedzsment szervezet felállítása.

Az egyes feladatok, projektek megvalósításához, végrehajtásához munkaszervezet felállítására van szükség. Feladata, többek között, befektetés ösztönzési tevékenység beindítása és folytatása; finanszírozás szervezés 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 haszonélvezők 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 2 - 5 ha nagyságrendű - terület önkormányzati megvásárlása, és felértékelve munkahelyteremtő beruházónak történő értékesítése. Az első hasonló akció helyszínéként 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 Gyár városban 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 Szinesfém 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 sikátorszerű 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 jövőbeni 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 **nem** a munkahelyi, foglalkoztatási funkciók kiszorításával, szükséges a vegyesebb területhasználat (kiskereskedelem, vendéglátási szolgáltatás) irányába történő elmozdulás. Ez egyrészt a kerületi lakosság helyben történő foglalkoztatásának biztosítása, másrészt a helyi adóbevételek növelése, és helyben tartása érdekében megfogalmazódó 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 betelepítését 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 idevonásával – szerepet.

## **VII. Jogi- és gazdasági környezet megfeleltetése**

A felhagyott, vagy alul hasznosított ipari területek revitalizáció érdekében kezdeményezni, és törekedni szükséges arra, hogy a Kormány is támogassa, hogy gazdaságfejlesztési körzetként, a sokszereplős gazdaságfejlesztési akciók nemzeti pilot projektjeként kiemelt projektté válhasson a terület újjáélesztése. 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.

Budapest, 2013. július hó



### Melléklet: SWOT analízis

Erősségek	Gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Élő terület, ma is, budapesti szinten is számottevő gazdasági aktivitással, összességében 8-10.000 fő foglalkoztatásával.</li><li>▪ Jelentős adófizetési képesség, országos, térségi, fővárosi és kerületi szinten egyaránt, a területről származó összesen 6-8 milliárd forintra becsülhető éves adóbefizetéssel (SZJA, IPA, kommunális és ingatlanadó együtt, ÁFA nélkül).</li><li>▪ Kedvező területszerkezeti elhelyezkedés, az ország legfejlettebb régiójában, Budapest és Csepel központjához egyaránt igen közel.</li><li>▪ Jó láthatóság, fontos kilátópontokról, és Csepel központjából is.</li><li>▪ Kiváló személyforgalmi elérhetőség, megközelíthetőség, közösségi és egyéni közlekedési eszközökkel egyaránt.</li><li>▪ Saját, működőképes, a városi hálózatokra csatlakozó belső közműhálózat, iparvágány.</li><li>▪ Sajátos ipari karakter, fejleszthető vonzerő-elemekkel.</li><li>▪ Egyre rendezettebb tulajdonviszonyok, közterületek, magánterületek jellemzően elkülönültek, a tulajdonközösségek csökkennek.</li><li>▪ Fejleszthető üres területek a déli területeken.</li><li>▪ Közel 120 éves ipari múlt, tradíciók, identitás, szaktudás.</li><li>▪ Az ipari fejlődés számára szükséges háttér – pl. oktatás, képzés – rendelkezésre áll a környéken.</li><li>▪ Foglalkoztatható, az ipari munkakultúrához, fizikai munkához szokott szabad munkaerő a térségben.</li><li>▪ A területen ma is megvalósulnak fejlesztések, a területen működő cégek részéről, és a sajátosságokat kihasználó kreatív fejlesztőktől is.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Alacsony kihasználtság.</li><li>▪ Kívülállók számára átláthatatlan viszonyok, nehezen elérhető információk, menedzsment hiánya.</li><li>▪ Bonyolult tulajdonviszonyok, tulajdonosok gyakori egymásrataltsága.</li><li>▪ Alacsony tőkeerejű vállalkozások nagy száma.</li><li>▪ Nosztalgia a régi viszonyok iránt, a jelenlegi állapot rossz hírneve</li><li>▪ Gyenge teherforgalmi megközelíthetőség, belső közlekedés, szállítás alacsony színvonalú működése.</li><li>▪ A belső közlekedési hálózat egy része magántulajdonú.</li><li>▪ Igen sűrű, számos szabálytalansággal terhelt beépítettség.</li><li>▪ Előregedett, szabványon kívüli belső közműhálózat, gyakori meghibásodások, gazdaságtalan működés.</li><li>▪ Jelentős hosszúságú rossz állapotú, használhatatlan, felhagyott iparvágány.</li><li>▪ Nagy számú, rossz állapotú, elavult üzemcsarnok.</li><li>▪ Főként közlekedési területekből álló önkormányzati tulajdon.</li><li>▪ Jelentős részben más célra hasznosított Duna-part.</li><li>▪ Jelentős, akut veszélyt nem jelentő, de az ipari jellegű használat változását jelentősen korlátozó talajszennyezettség, a korábbi használatból, háborús eseményekből a talajvízben és a salakfeltöltésben.</li></ul>

Lehetőségek	Veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A gazdaságilag jelenleg is működő, adóbefizető terület jó példát jelenthet a közhatalom különböző szintjeinek együttműködésére, ilyen „jó példa” projektek létrehozására.</li> <li>▪ A területet körülvevő, ahhoz kapcsolódóan megközelíthetőségét, közműellátását javító külső magisztrális infrastruktúra-fejlesztések (5. Metró, sülyesztett Szent Imre téri szakasszal, Albertfalvai híd) részben szerepelnek az illetékes közhatalmi szervezetek terveiben, finanszírozásuk középtávon EU-forrásokból megoldható.</li> <li>▪ Egy politikai családhoz tartozás, összehangolt politika a hazai közhatalom különböző szintjein.</li> <li>▪ A pénzügyi buborékok kipukkadását követően növekszik az érdeklődés a piacképes materiális termékek előállítására.</li> <li>▪ Az EU2020 feltételrendszere kifejezetten előnyben részesíti a különféle partnerek kooperációjával megvalósuló, többféle előnyt integráló, társadalmi, környezeti és energiateljesítési szempontból egyaránt hasznos, gazdaságilag megtérülő programokat, projekteket.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A koncentrált, összehangolt, koncepciózus fejlesztések menedzselésének hiánya konzerválódik.</li> <li>▪ A terület fejlődésében kulcsszerepet játszó szereplők együttműködési korlátai tartósan fennmaradnak, vagy növekednek, egyes tulajdonosok ellenállása megakadályozhatja a többség számára nélkülözhetetlen beavatkozásokat.</li> <li>▪ A terület fejlesztéséhez nélkülözhetetlen feltételrendszer kialakulatlansága, bizonytalansága fennmarad.</li> <li>▪ A térség konkurens zöldmezős, vagy barnamezős helyszínei előbb kerülnek ki kedvező helyszíneként a befektetési piacra.</li> <li>▪ A terület megújításához számba vett külső infrastruktúra-fejlesztési tervek elmaradnak, nem válnak valóra, elhúzódnak.</li> <li>▪ A gazdasági válság tartósan elhúzódik, vagy fokozódik, a befektetések anyagi háttere és az önkormányzati működési feltételrendszer továbbra is bizonytalan marad.</li> <li>▪ Az EU-s források igénybevehetősége a szabályrendszer hazai kialakításának késlekedése miatt elhúzódik.</li> </ul>



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ TESTÜLETE  
AD HOC BIZOTTSÁG

## Javaslat a Weiss Manfréd Program Menedzsment Csoport felállítására

A Weiss Manfréd Stratégiai Program végrehajtására egy olyan önálló szervezeti csoport kerülne, kialakítását igényli, mely mind az **előkészítési**, mind a **megvalósítási fázisban** menedzseli a program végrehajtásának folyamatát, tanácsot ad a fejlesztésekben résztvevő szereplőknek, segíti a kapcsolattartást a belső és külső szereplők között. Az előkészítési fázisban döntéstámogató, tanácsadó szerepkörrel bír, közvetlen döntési jogkörrel a kezdeti fázisban nem rendelkezik. Így szerepe az érintett barnamezős terület revitalizációához kapcsolódó előkészítési, tervezési, szervezetépítési feladatok koordinációja, összehangolása a fejlesztések megindításának elősegítése, majd a fejlesztések támogatása. A program előkészítési szakaszban az Önkormányzat szervezetén belül működne, a megvalósítás időszakára azonban lehetőségként felmerül az önálló jogi személyiségként létező projektirodává történő átalakulása is.

- Amennyiben a megvalósítás időszakában az iroda önkormányzati tulajdonban marad, úgy az önkormányzat a területen zajló beruházásokra közvetlen befolyással lehet anélkül, hogy jelentősebb tulajdonosként a területen megjelenne. Ezen megoldás hátránya elsősorban a bonyolult, időben sok esetben elhúzódó döntéshozatali mechanizmusok miatt a fejlesztések esetleges időbeni elhúzódása.
- Önálló jogi személyiségű, önálló döntési kompetenciájú, de önkormányzati tulajdonrészesezéssel kialakítandó szervezet esetén a fejlesztésekről gyorsabban szülehetnek meg a szükséges döntések, így a revitalizáció is hatékonyabban, gördülékenyebben haladhat lépésről-lépésre. Emellett a jogilag önálló szervezeti egységben az önkormányzati tulajdon megtartásával a döntések feletti önkormányzati felügyelet is megtartható.

### I. Menedzsment csoport az előkészítési szakaszban

A Menedzsment csoport feladatai az előkészítési szakaszban az alábbiakra terjedhetnek ki:

- A Weiss Manfréd Programban felvázolt és elfogadott stratégiai irányvonalak mentén a revitalizáció előkészítési feladatainak menedzselése, és szakmai irányítása, összefogása a megadott feladatterv és ütemterv szerint. (igény esetén, indokolt esetben annak felülvizsgálta)
- A Program alapján konkrét revitalizációs lehetőségek, területegységek azonosítása, feladatok meghatározása, megvalósításukhoz kapcsolódó előkészítési feladatok menedzselése,
- a fejlesztési stratégia mentén történő beavatkozások esetén javasolt önkormányzati ingatlanvásárlások koordinálása,
- a fejlesztési elképzelésekhez és szükséges környezeti beavatkozásokhoz kapcsolódóan támogatási források folyamatos figyelése. Érdemi lehetőség esetén pályázat benyújtásához szükséges pályázati dokumentációk összeállításának menedzselése, szükséges külső szakértők bevonása, munkájának irányítása.
- a tervezett területhasználatnak megfelelő területkialakítási menedzsment (Szabályozási Terv felülvizsgálata és módosításának tartalmi előkészítése

és a módosítási folyamat nyomon követése, védettségi és védetté nyilvánítási eljárások nyomon követése)

- folyamatos kapcsolattartás az önkormányzat érintett osztályaival, szereplőivel (pl. főépítész, környezetvédelmi, jogi és stratégiai fejlesztésekért felelős osztály)
- önkormányzati döntést igénylő kérdésekben döntéstámogató, tanácsadó, javaslattevő szerepkör
- terület előkészítési, kármentesítési előkészítési, és megvalósítási feladatokkal kapcsolatosan, folyamatos kapcsolattartás a felelős minisztériummal (valószínűsíthetően Vidékfejlesztési Minisztérium), az eljáró hatóságokkal az Önkormányzat felhatalmazása alapján)
- folyamatos kapcsolattartás a fejlesztések érintettjeivel (tulajdonosok, helyi lakosság), fórumok, lakossági bejárások szervezése
- kommunikációs, PR és tájékoztatási tevékenységek ellátása (külső tanácsadó bevonásával, támogatásával) - ismertető kiadványok készítése, helyi, regionális és országos médiában való megjelenések koordinálása, konferenciákon, szakmai rendezvényeken való részvétel biztosítása, előadások tartása, stb.)
- folyamatos és aktív befektető toborzás (befektetési konferenciákon való megjelenés, kisebb, helyi konferenciák szervezése, jövőbeli fejlesztési irányokat, lehetőségeket ismertető befektető toborzó kiadványok készítése, potenciális befektetőkkel való kapcsolattartás, tájékoztatás a revitalizáció céljairól, aktuális helyzetéről, elért legfontosabb eredményekről (kommunikációs szakértők bevonásával)

## **II. Menedzsment csoport a megvalósítási szakaszban**

A menedzsment csoport feladatai a következőkre terjedhetnek ki:

- Konkrét revitalizációs beavatkozások megvalósításának menedzselése a kijelölt akcióterületeken, a részletesen kidolgozott és ütemezett beavatkozási tervek szerint;
- A területen kijelölt akcióterületek részletes beavatkozási terveinek folyamatos felülvizsgálata, piaci-gazdasági, és támogathatósági, finanszírozási lehetőségek függvényében történő aktualizálása (évenként javasolt)
- Terület előkészítési, kármentesítési előkészítési, és megvalósítási feladatokkal kapcsolatosan, folyamatos kapcsolattartás a felelős minisztériummal (valószínűsíthetően Vidékfejlesztési Minisztérium), az eljáró hatóságokkal az Önkormányzat felhatalmazása alapján
- A szükséges beavatkozásokhoz kapcsolódó önkormányzati ingatlanvásárlások koordinálása, tanácsadás a fejlesztendő területek prioritizálásában
- A területen zajló műszaki beavatkozásokkal kapcsolatos menedzsment feladatok ellátása (önkormányzati érdekeltségű fejlesztések esetén felügyelet, és irányítás, magánérős fejlesztések, beavatkozások esetén azok figyelemmel kísérése, előírt szabályozási és jogszabályi feltételek mentén történő megvalósításának ellenőrzése, biztosítása), és fejlesztési koncepció szerinti megvalósulás ellenőrzése
- Kapcsolattartás a kivitelezőkkel (önkormányzati érdekeltségi körbe tartozó fejlesztések, beavatkozások esetén), a beruházások műszaki megfelelőségének biztosítása
- Aktív és folyamatos befektető toborzás, egyeztetések és tárgyalások a potenciális, és területen működő befektetőkkel, fejlesztőkkel
- Folyamatos kapcsolattartás és tájékoztatás a fejlesztések érintettjeivel (tulajdonosok, helyi lakosság), fórumok, lakossági bejárások szervezése a revitalizáció főbb mérföldköveihez kapcsolódóan

- Folyamatos kapcsolattartás az önkormányzat érintett szereplőivel (pl. főépítész, környezetvédelmi osztály)
- Kommunikációs, PR és tájékoztatási tevékenységek szakmai irányítása
- Kapcsolattartás az üzemeltetőkkel, helyi közszolgáltatókkal

### **Barnamezős fejlesztés támogató csoport**

A Menedzsment csoportot munkáját független szakértőkből álló ún. **Barnamezős fejlesztés támogató csoport** segíti melynek elsődleges feladata a Menedzsment csoport szakértői támogatása, a tagok szakterületéhez kapcsolódó tanácsadási feladatok elvégzése, javaslattételi, véleményezési lehetőség biztosítása a revitalizáció előkészítési és megvalósítási fázisában egyaránt. A Barnamezős Fejlesztés Támogató Csoport külső szakértőkből (városfejlesztési, építész tervező, ingatlanszakértő, kommunikáció, és PR szakértő, jogi szakértő, környezetvédelmi szakértő, stb.) tevődik össze. A csoport tagjai között a helyi tulajdonosok képviselője érdekében folyamatosan, vagy csak egyes, a tulajdonosokat érintő témák kapcsán javasolt a Csepeli Munkaadók és Gyáriparosok Egyesületének képviselőjét is biztosítani, hiszen a fejlesztések közvetlen és fő haszonélvezői ők lesznek / lehetnek. Mind az előkészítési, mind a megvalósítási szakaszban hasznos és figyelembe veendő javaslatokat, gyakorlati tapasztalatot alapuló elvárásokat fogalmazhatnak meg.

*(A csoportnak szintén tagja lehet, a barnamezős beruházásokért felelős minisztérium által delegált szakértő is, aki elsősorban a barnamezős terület komplex - arculati, funkcionális és környezeti - megújításához kapcsolódó programokról, jogszabályi változásokról, támogatási és finanszírozási lehetőségekről nyújthat naprakész információkat, és folyamatosan, lépésről-lépésre nyomon követheti egy ilyen unikális barnamezős terület megújulását, ajánlásokat fogalmazhat meg a volt Csepel Művek barnamezős revitalizációjának mintaprojektté való alakításához. )*