

**Magyar
Urbanisztikai
Tudásközpont
Nonprofit Kft.**

MUT

A Csepeli Gyárváros fejlesztési stratégiája

Összefoglaló

2013. július

Tartalom

1. A fejlesztés alapelvei	3
2. A terület fejlesztésének cél- és eszközrendszere	4
2.1 Átfogó cél.....	4
2.2 Tematikus célok	4
2.2.1 Gazdasági célok: <i>Fejlődő gazdaság, növekvő prosperitás</i>	4
2.2.2 Társadalmi célok: <i>Növekvő foglalkoztatottság, fejlődő munkaerő</i>	4
2.2.3 Környezeti célok: <i>Attraktív, fejlődő infrastruktúra</i>	4
2.3 Horizontális célok	5
2.3.1 <i>Hatékony menedzsment</i>	5
2.3.2 <i>Javuló hírnév</i>	5
2.4 A megújulást támogató külső körülmények.....	5
3. Az első lépések	7
Melléklet: SWOT analízis	9
3.1.1 <i>Erősségek</i>	9
3.1.2 <i>Gyengeségek</i>	9
3.1.3 <i>Lehetőségek</i>	10
3.1.4 <i>Veszélyek</i>	10
A munka készítői	11

1. A fejlesztés alapelvei

A jelenlegi, **egyharmados-egynegyedes** kapacitáskihasználtsággal működő, de emellett is **6-8.000 embert foglalkoztató**, évi **6-8 milliárd forint adóbefizetést termelő** csepeli gyártelep 120 éves története azt bizonyítja, hogy a **gazdasági területek működtetését**, fejlesztését hatékonyan csak a gazdaság logikájának az alapján, a **gazdasági-pénzügyi eredményesség** szem előtt tartásával lehet megvalósítani.

Ugyanakkor az is kézenfekvő, hogy a **nagyszámú alacsony iskolai végzettségű munkanélküli** lakossal rendelkező Csepelen a rozsdáövezeti megújulás **céljának a gazdasági fejlődést** és ezen belül a potenciális munkavállalók **képességeinek, felkészültségének** is leginkább megfelelő **munkahelyteremtést** kell tekinteni.

A terület hasznosításának **érdemi fejlődése** csak a következő **középtávú** időszak következetes és kitaró munkájának eredményeként várható el, amelynek számos részlete nem prognosztizálható előre, hanem csak felkészült és **folyamatos menedzsment** tevékenység során alakítható ki. Mindez az **átfogó célok** kitűzéséből, és az **első, legfontosabb lépésekből**, az ezek sikerességéhez tartozó **feltételekből** felépített, „az átfogótól a részletek felé” haladó cél- és eszközrendszerrel tervezhető meg, úgy, hogy a sokszereplős, az önkormányzati és a magánszféra **együtműködésével** szervezett, a közszféra által irányított folyamatban minden résztvevő a **saját kompetenciáinak és érdekeinek** leginkább megfelelő módon vegyen részt.

2. A terület fejlesztésének cél- és eszközzrendszere

2.1 Átfogó cél

A csepeli Gyárváros számára a cél a terület olyan fokozatos, fenntartható, más hasonló rozsdáövezeti területek számára is mintául szolgáló gazdasági fejlesztése, amely

- dinamikus módon növeli a gazdasági eredményességet, a területről származó bevételeket,
- lépésről-lépésre növekvő kapacitásaival biztosítja a növekvő kapacitású helyi munkaerő hatékony foglalkoztatását,
- az igények változásával együtt változó, vonzó környezettel,
- a terület befektetési alkalmasságát és megítélését javító beavatkozásokkal,
- a források jellemzően a terület jobb kihasználtságából származó felértékeléséből megtermelve.

Kulcsindikátor: A területen képződő bérjövödelmek reálértéken 2020-ig a 2011. évihez képest legalább 40 %-kal növekedjenek.

2.2 Tematikus célok

2.2.1 Gazdasági célok: Fejlődő gazdaság, növekvő prosperitás

A terület kihasználtságának, az ott végzett tevékenységek volumenének, jövedelmének és foglalkoztató-képességének folyamatos növelése úgy, hogy a nehézipari tradíciókra, meglévő munkavállalói képességekre alapozó gazdasági tevékenységek rövid távon lényegesen bővüljenek, hosszabb távon pedig a kor követelményeinek, valamint a terület és a térség humán erőforrás-változási képességének megfelelően fokozatosan fejlődjenek az egyre versenyképesebb, hatékonyabb, környezetbarát, fenntartható gazdasági szerkezet felé.

- Kulcsindikátor: 2020-ig a Gyárváros területéről származó iparüzési adó – változatlan módon számítva – legalább 40 %-kal növekedjen a 2011. évihez képest.

2.2.2 Társadalmi célok: Növekvő foglalkoztatottság, fejlődő munkaerő

Csepel fokozatosan növekvő képzettségű lakosságának egyre növekvő hányada dolgozzon a növekvő kihasználtságú Gyárvárosban. A területen foglalkoztatottak átlagos iskolai végzettsége, bérjövödelme folyamatosan növekedve 2020-ra érje el a csepeli lakosság akkori átlagát.

- Kulcsindikátor: A Gyárvárosban foglalkoztatottak száma 2020-ban a 2011. évinél legalább 30 %-kal magasabb legyen.

2.2.3 Környezeti célok: Attraktív, fejlődő infrastruktúra

A Gyárváros műszaki infrastruktúrája a változó igényekkel összhangban korszerűsödjön. Javuljon lényegesen a terület közvetlen külső megközelíthetősége és belső átjárhatósága, mind a nagy volumenű teherforgalom, mind pedig – egyre nagyobb mértékben, fokozatosan – a közcélú és az egyéni közlekedés tekintetében. A városi hálózatokkal legyen egyenértékű és azokkal összekapcsolt a közműhálózat. A közös területek egyre inkább feleljenek meg a környezetbarát gyalogos és kerékpáros

közlekedés igényeinek. A terület kívülről messziről is jól látható elemei – pl. az 1. Kapu, a Víztorony, a gyárkérmények, a zöldfelületek – vonzerőt jelentő, érdekes, jó hírnevet növelő márkaépítő elemeivé váljanak a területnek.

- Kulcsindikátor: A Gyárvároson belüli személyforgalom 2020-ban a 2011. évinek legalább a másfélszerese legyen

2.3 Horizontális célok

2.3.1 Hatékony menedzsment

A terület fejlődése, a számos szereplő tevékenységének eredményes koordinálása, egyes közösségi beavatkozásokonkénti csatornázása, a beavatkozások előkészítése és megvalósításának megszervezése, minőségének biztosítása folyamatos közérdekű munkavégzést igényel, a kedvező folyamatok elősegítése, a kedvezőtlenek visszaszorítása érdekében. A terület fejlődésének nonprofit menedzsmentje kezdetben a szükséges legalább kétfős 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. A menedzsment eredményessége érdekében a szereplők együttműködésének legalább minimális szintjét biztosító jogi környezet megteremtése, a „gazdaságfejlesztési körzet” (Business Improvement District – BID) jogintézményének létrehozásával lényeges külső feltétele nem csak a Csepeli Gyárváros, de igen sok más olyan terület fejlődése szempontjából is, ahol a közhatalomnak a gazdasági élet sok érintett szereplőjével kell együttműködnie a közös célok elérése érdekében.

- Kulcsindikátorok: a tematikus célok időarányos teljesülése

2.3.2 Javuló hírnév

A gazdasági fejlődéshez nélkülözhetetlen a terület – és vele egész Csepel – megítélésének, jó hírnevének lényeges javulása. Ehhez – a dinamikus, és reális program keretében – olyan kis költségű akciók szükségesek, amelyek messziről és közelebbről egyaránt jól láthatóan jelenítik meg a területeken bekövetkező változásokat, vonzerőt jelentve a potenciális beruházók számára, egyúttal segítve a gazdaságfejlesztésben érdekelt partnerek munkáját. A megvalósulást segítő lépések közé tartozik a várható fejlemények széles körű ismertetése a közvélemény számára, valamint a befektetés, beruházás-ösztönzést célzó szakmai munka és ennek széleskörű kommunikációja is.

- Kulcsindikátor: 2014 végéig legalább 1000 sajtótermékben való megjelenés a Gyárváros megújulásának megindulásáról, várható lépéseiről, eseményeiről

2.4 A megújulást támogató külső körülmények

A Csepeli Gyárváros fejlesztését segítő, de attól függetlenül, más szervezetek által középtávon – 2020-ig - tervezett fejlemények – szemszögéből sajátos, és igen előnyös helyzet az, hogy mind az Európai Unió, mind a magyar kormányzat, mind pedig a főváros gazdasági és területfejlesztési politikája olyan célrendszert tartalmaz, amely igen előnyös lehetőségeket teremthet a Gyárváros hatékony gazdasági fejlesztéséhez.

- Az EU a 2020-ig tartó tervidőszakban egyre határozottabban támogatja az elavult városi területek megújítására irányuló, integrált megközelítésű gazdaságorientált projekteket. Különösen fontos szerep jut ebben a megtérülő, azaz gazdasági eredményeket hozó infrastrukturális beruházások visszatérítendő támogatásának, ide értve a klíma- és energiatudatos revitalizációs beavatkozásokat is.

- A változó feltételrendszer miatt 2014-2017 között az előkészületeket korábban megkezdő, magas fokon integrált projekttel bíró önkormányzatoknak átmeneti versenyelőnyük lesz a többiekkel szemben az EU-s támogatások elnyerésében.
- A fővárosi önkormányzat új városfejlesztési koncepciója és stratégiája várhatóan a korábbinál határozottabban előnyben részesíti a gazdaságorientált városfejlesztési programokat.
- A munkaerő-piaci körülmények változásai egyre vonzóbbá teszik a fizikai munkát az alacsony képzettségű munkavállalók számára.
- A kormányzati intézkedések javítják a szakképzés és a termelés kapcsolatrendszerét.
- A csepeli lakosság képzettsége, munkavállalási esélyei fokozatosan növekednek.
- Elkészül az M0 körgyűrű kétszer háromsávossá bővítése, ami jelentősen javítja a terület teherforgalmi megközelíthetőségét.
- Megindul és megtörténik a Csepeli HÉV korszerűsítése, bevezetése legalább a metrócsatlakozásig, illetve továbbvezetése a városhatár irányában, a Szent Imre tér környékén felszín alá süllyesztett kéregvasútként, ami lényegesen javítja a terület személyforgalmi megközelíthetőségét, bővíti a rendelkezésre álló kapacitásokat.
- Elindul az Albertfalvai-híd és a kapcsolódó úthálózat előkészítése, amely elsődlegesen a város más kerületeivel való kapcsolattartásban hozhat áttörést Csepel, és a Gyárváros szempontjából.

3. Az első lépések

A közhatalmi feladatok elvégzéséhez az EU **folyamatban lévő időszakának**, illetve a **2020-ig tartó tervidőszaknak a gazdaság- és infrastruktúrafejlesztési** forrásai vehetők igénybe, és az adóbevételeket lényegesen növelő, így kiszámítható módon **megeterülő** beruházások a **visszatérítendő támogatások**, kedvezményes hitelek igénybe vételéhez is jó alapot jelenthetnek.

A **hatékony, eredményes továbblépéshez** Csepel esetében a következő lépések szükségesek:

1. **A zászlóshajó-projekt** számára szükséges, **2-3 Ha körüli** (2. alternatíva: 5-6 Ha, 3. alternatíva 8-10 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.

Kerületi önkormányzati feladat

Határidő (a területszerzésre): 2013. december 31.

2. 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 előtti zöldfelület** felújítása, a **víztorony** és még legalább **három kémény** összehangolt, **vonzó tájjellé (landmark)** alakítása

Kerületi önkormányzati feladat

Határidő: 2015. december 31.

3. **Menedzsment szervezet** felállítása, **befektetésösztönzési** tevékenység beindítása és folytatása; **finanszírozásszervezés a menedzsment** folyamatos működéséhez, az egyes feladatok, projektek megvalósításához, egyszemélyes önkormányzati tulajdonú (alternatíva: az önkormányzat és a meghatározó tulajdonosok közös tulajdonában álló) nonprofit gazdasági társaságként.

Kerületi önkormányzati feladat

Határidő (a szervezet felállítására). 2013. október 31.

4. **Stratégiai megállapodás előkészítése a Kormány, a Kerületi és a Fővárosi Önkormányzat**, valamint a területen működő **sikeres magánvállalkozás (vagy ezek szövetsége)** között. Ezen belül 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 **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 **különbéle 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.

Kormányzati feladat, a szereplőkkel egyeztetett előkészítéssel

Határidő (a megállapodás aláírására): 2013. október 31.

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

Kormányzati feladat, önkormányzati lobbival, támogatással

Határidő: 2013. december 31.

6. 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.

Kerületi önkormányzati feladat

Határidő: 2014. június 30.

7. A kerület **fenntartható energia akciótervének** elkészítése, EU-s **ELENA vagy JESSICA pályázat** előkészítéséhez;

Kerületi önkormányzati feladat

Határidő: 2014. június 30.

Melléklet: SWOT analízis

3.1.1 Erősségek	3.1.2 Gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Élő terület, ma is, budapesti szinten is számottevő gazdasági aktivitással, összességében 8-10.000 fő foglalkoztatásával. ▪ 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). ▪ Kedvező területszerkezeti elhelyezkedés, az ország legfejlettebb régiójában, Budapest és Csepel központjához egyaránt igen közel. ▪ Jó láthatóság, fontos kilátópontokról, és Csepel központjából is. ▪ Kiváló személyforgalmi elérhetőség, megközelíthetőség, közösségi és egyéni közlekedési eszközökkel egyaránt. ▪ Saját, működőképes, a városi hálózatokra csatlakozó belső közműhálózat, iparvágány. ▪ Sajátos ipari karakter, fejleszthető vonzerő-elemekkel. ▪ Egyre rendezettebb tulajdonviszonyok, közterületek, magánterületek jellemzően elkülönültek, a tulajdonközösségek csökkennek. ▪ Fejleszthető üres területek a déli területeken. ▪ Közel 120 éves ipari múlt, tradíciók, identitás, szaktudás. ▪ Az ipari fejlődés számára szükséges háttér – pl. oktatás, képzés – rendelkezésre áll a környéken. ▪ Foglalkoztatható, az ipari munkakultúrához, fizikai munkához szokott szabad munkaerő a térségben. ▪ A területen ma is megvalósulnak fejlesztések, a területen működő cégek részéről, és a sajátosságokat kihasználó kreatív fejlesztőktől is. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alacsony kihasználtság. ▪ Kívülről számára átláthatatlan viszonyok, nehezen elérhető információk, menedzsment hiánya. ▪ Bonyolult tulajdonviszonyok, tulajdonosok gyakori egymásrautaltsága. ▪ Alacsony tőkeerejű vállalkozások nagy száma. ▪ Nosztalgia a régi viszonyok iránt, a jelenlegi állapot rossz hírneve ▪ Gyenge teherforgalmi megközelíthetőség, belső közlekedés, szállítás alacsony színvonalú működése. ▪ A belső közlekedési hálózat egy része magántulajdonú. ▪ Igen sűrű, számos szabálytalansággal terhelt beépítettség. ▪ Elöregedett, szabványon kívüli belső közműhálózat, gyakori meghibásodások, gazdaságtalan működés. ▪ Jelentős hosszúságú rossz állapotú, használhatatlan, felhagyott iparvágány. ▪ Nagy számú, rossz állapotú, elavult üzemcsarnok. ▪ Főként közlekedési területekből álló önkormányzati tulajdon. ▪ Jelentős részben más célra hasznosított Duna-part. ▪ Jelentős, akut veszélyt nem jelentő, de az ipari jellegű használat változását jelentősen korlátozó talajszennyezettség, a korábbi használatból, háborús eseményekből a talajvízben és a salakfeltöltésben.

3.1.3 Lehetőségek	3.1.4 Veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> ▪ A gazdaságilag jelenleg is működő, adóbefizető terület jó példát jelenthet a közhatalom különböző szintjeinek együttműködésére, ilyen „jó példa” projektek létrehozására. ▪ A területet körülvevő, ahhoz kapcsolódóan megközelíthetőségét, közműellátását javító külső magisztrális infrastruktúra-fejlesztések (5. Metró, süllyesztett Szent Imre téri szakasszal, Albertfalvai híd) részben szerepelnek az illetékes közhatalmi szervezetek terveiben, finanszírozásuk középtávon EU-forrásokból megoldható. ▪ Egy politikai családhoz tartozás, összehangolt politika a hazai közhatalom különböző szintjein. ▪ A pénzügyi buborékok kipukkadását követően növekszik az érdeklődés a piacképes materiális termékek előállítására iránt. ▪ Az EU2020 feltételrendszere kifejezetten előnyben részesíti a különféle partnerek kooperációjával megvalósuló, többféle előnyt integráló, társadalmi, környezeti és energiafelhasználási szempontból egyaránt hasznos, gazdaságilag megtérülő programokat, projekteket. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A koncentrált, összehangolt, koncepciózus fejlesztések menedzselésének hiánya konzerválódik. ▪ A terület fejlődésében kulcsszerepet játszó szereplők együttműködési korlátai tartósan fennmaradnak, vagy növekednek, egyes tulajdonosok ellenállása megakadályozhatja a többség számára nélkülözhetetlen beavatkozásokat. ▪ A terület fejlesztéséhez nélkülözhetetlen feltételrendszer kialakulatlansága, bizonytalansága fennmarad. ▪ A térség konkurens zöldmezős, vagy barnamezős helyszínei előbb kerülnek ki kedvező helyszíneként a befektetési piacra. ▪ A terület megújításához számba vett külső infrastruktúra-fejlesztési tervek elmaradnak, nem válnak valóra, elhúzódnak. ▪ A gazdasági válság tartósan elhúzódik, vagy fokozódik, a befektetések anyagi háttere és az önkormányzati működési feltételrendszer továbbra is bizonytalan marad. ▪ Az EU-s források igénybevehetősége a szabályrendszer hazai kialakításának késlekedése miatt elhúzódik.

A munka készítői

Csepel Gyárváros fejlesztési stratégiáját

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata

Megbízásából

A Magyar Urbanisztikai Tudásközpont Nonprofit Kft.

készítette

Megbízói projekt-koordinátor:

- Dr. Polinszky Tibor

A szakértői munka vezetője:

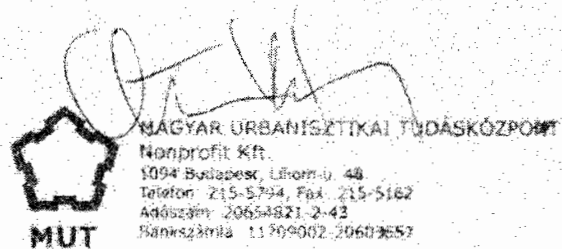
- Ongjerth Richárd, a MUT NKft. ügyvezetője

A stratégia elkészítéséhez felhasznált források:

- RETINA Projekt – Ajánlások a felhagyott iparterületek újjáélesztéséhez a RETINA Projekt alapján, Magyar Urbanisztikai Tudásközpont NKft., Budapest, 2012
- RETINA Projekt - Budapest-Csepel Barnamezős Revitalizációs Terv és Beruházási Program, RETINA Masterplan Konzorcium, Budapest, 2012
- Local Authority Guide to Business Improvement District, Association of London Government, London, 2005
- Budapest Statisztikai Évkönyve 2010, KSH, Budapest, 2011
- Wikipédia, Weiss Manfréd, és Weiss Manfréd Acél- és Fémművek szócikkek, 2012. november 13-i állapot

A dokumentációt szerkesztette:

- Ongjerth Richárd



© MUT NKft. 2013

