

Ongjerth Richárd

Opponensi vélemény

Csepel Integrált Városfejlesztési Stratégiája 2008. áprilisi tervezetéről

Általános észrevételek

Csepel IVS-e alapvetően kulturált, intellektuálisan színvonalas dokumentum, amely kisebb korrekciókkal alkalmas lehet a terület fejlesztésének hosszabb távon is aktuális elősegítésére.

Olyan stratégiai anyag, amely messzemenően túlmutat a „pályázat kötelezően beadandó melléklete” státusán, és tartalmában 10-15 évre előretekintve kiérdemli azt, hogy valóban, a napi gyakorlatban az Önkormányzat városfejlesztési munkájának sorvezetője legyen. Ennek biztosításához azonban a dokumentumot naprakészen kell tartani, azaz a jelenlegi, „nullszériásnak” tekinthető változatot a beadás után áttekintve, a formális kötöttségeket jelentő előírásoktól megszabadulva azt a terület más fontos területein is továbbfejlesztve aktualizálni, célszerűen évente egyszer módosítani indokolt.

Az anyag igen jól követi a városrehabilitációs pályázatokon való részvétel számára országosan kialakított tartalmi előírásokat, ugyanakkor a formális tartalmi felépítést a szerzőknek – és segítőitársaiknak – sikerült testreszabott helyi tartalommal feltölteni.

Ugyanakkor – részben a műfaj újszerűsége, részben pedig nyilván az információáramlás nehézségei, a szűk határidőkből fakadó kielégetlenség következtében egyes részleteiben kisebb-nagyobb korrekcióra szorul.

1. Az anyag stílusa a választékos fogalmazás mellett is inkább a „kritikus értelmiségi”, mint a „rajongó marketinges” hozzáállást tükrözi. Ennek megfelelően – tekintettel arra, hogy a dokumentum nem pusztán pályázati melléklet, hanem tíz-tizenöt évre előrelátó stratégiai terv kell legyen, amit pl. befektetők számára kedvezőként, biztos háttérként kell majd Csepel városfejlesztési promóciójában használni – érdemes az anyagot úgy átfésülni, és átstilizálni, hogy az – nem leplezve, vagy tagadva a kétségkívül meglévő gyöngeségeket – erőt, pozitív elkötelezettséget sugározzon, lehetőleg mellőzve a többes szám első személyű megfogalmazásokat. A tárgyyszerű fogalmazás az adatok, információk értékelés nélküli közlése önmagáért beszél!
2. Tekintettel arra, hogy Csepel egyik legfontosabb – bár helyben gyakran alábecsült – problémája a tényleges helyzeténél külső megítéléséből fakadó vonzerő-hiány, igen lényeges, hogy a terület befektetési, fejlesztési szempontú adottságait bemutató – célszerűen kétnyelvű – marketing anyag legkésőbb az őszre – a stratégiában foglalt és eldöntött célrendszer, fejlesztési lehetőségeket bemutató, vonzó képekkel, tárgyilagosan mutató diagramokkal, térképekkel, stb. gazdagítva – készüljön el, hogy a terjesztése mielőbb megindulhasson. A dinamikus fejlődéshez szükséges igen jelentős tőkebefektetést igénylő privát projektek mielőbbi megvalósulása – amely az anyagban hangsúlyosan szereplő, és a támogatások megítélésénél is elvárt – partnerkapcsolatok olyan kiterjedtségét igényli, amely csak professzionális marketing eszközökkel érhető el, és a befektetői információ ennek a legelső lépcsője.
3. A fentiek eléréséhez a választott jelszó kissé defenzívnek tűnhet, ahol az „értékek” említése sokak számára inkább az örökségvédelmi értelemben vett értékeket sejteti, amivel a remélt dinamizmus nem feltétlenül áll összhangban, ugyanakkor a „sziget”

szerepeltetése inkább az elszigeteltség, különállás érzetét keltheti, holott az anyagnak – és Csepel városfejlesztésének – éppen a sokirányú partnerségre kell építenie, már a jelszóban azt érzékeltetve, hogy a városrész a „világ közepe”, ahová minden út vezet.

4. Lényeges továbbfejlesztésre szorul a Városközpont rehabilitációjának elképzelése, hogy az anyag véleményezett tervezetében vázoltnál kisebb költséggel nagyobb hasznot hozhasson az önkormányzat és a csepeliek számára. Ez feltehetően az opponens számára ismeretlen Akcióterületi Tervre is ki kell hasson (részleteket lásd a továbbiakban).

Részletes megjegyzések

Az agglomerációs kapcsolatok tekintetében Csepel mint átszálló – és potenciális megállító, vásárló, rekreációs – terület nem csak távlati terv, most is számításba vehető.

A gazdasági szerkezetet érdekes lenne az országosan kívül más területi adatokhoz hasonlítani. Nem tudni, hogyan állapítható meg a kényszervállalkozások „jelentős” aránya, és mit jelent ez a fogalom napjainkban.

Szerencsésebb lenne a „jelentősen elmarad” típusú minősítések helyett (szintén a gazdasági fejezetben, de másutt is) az összehasonlító adatokat közölni, pl. a 100 lakosra jutó 8,1 működő vállalkozást a budapesti 12,1 vállalkozás/100 fő adattal összevetve, így a maximális objektivitással is mindenki számára világos lehetne, hogy mennyi a különbség.

A kiskereskedelmi fejezetnél jó lenne a pozitív fejleményeket (gyarapodó, erősödő kiskereskedelmi egységek) pozitívumként tálalni, még ha az ütem nem is a leggyorsabb. Világos, hogy pl. a Ráday utca egyelőre nem Csepel vendéglátását erősíti, de a 27,5 %-os növekedésen belül a lassuló ütemet kiemelni nem szerencsés. Félrevezető a statisztikai adatokból az a következtetést levonni, hogy „A szálláshely-kapacitás stagnálása és a vendéglátóhelyek számának mérsékelt emelkedése mind azt mutatja, hogy az évről évre növekvő fővárosi idegenforgalomból a XXI. kerület csak minimálisan profitálhat.” Ez ugyanis csak addig van így, amíg Csepelen a turisztikai attraktivitás szinte ismeretlen fogalom. Ha megfelelő vonzerővel bíró attrakciók települnének Csepelre, megnövekedhetne a turizmus is. A stratégia-alkotás során az aktív, pozitív megfogalmazásokat kell előtérbe helyezni, már a helyzet értékelésénél.

Csepel gazdasági szerkezetének kétségtelenül vannak hiányosságai, de túlzás azt állítani, hogy a 100 millió forint alatti árbevétellel rendelkező cégek közül a legjobbak is csekély eséllyel rendelkeznek a hosszú távú prosperáló működésre. A nagyobb szellemi kapacitásokat igénylő, egyéni teljesítményre építő szolgáltató, illetve K+F szektorban a mikor- és kisvállalkozásoknak mindenhol igen fontos szerepe van.

A 2.1. fejezetben említett vízi közlekedési gazdasági potenciál a térség gazdasági szerkezetének átalakulása következtében egyre kevésbé létezik (leginkább azért nincs kihasználva, mert Európa-szerte csökken a nagyvárosi régiókban a vízi szállítás szerepe, a magas hozzáadott értéket igénylő termelés egyre kevésbé igényli nagy tömegű ömlesztett áruk mozgatását, ez inkább az alapanyag-termelő ipari, illetve a mezőgazdasági térségekben jellemző).

A közölt **demográfiai prognózis irreális**. A Studio Metropolitana az említett tanulmányában azt számolta ki, hogy mennyi lenne a kerület lakosszáma, ha minden ma ismert, tervbevett lakásépítési akció megvalósulna. Ezt követően azonban a szerző (jelen opponensi vélemény írója) leszögezte, hogy a mechanikusan számított körülmények az általánosan várható feltételek következtében (tekintettel arra, hogy az ország és Budapest népességének dinamikus növekedése csak erőteljes bevándorlási hullám esetén

következhethetne be) nem valósulhatnak meg, így csökkenteni kell a lakásépítési terveket, és ehelyett előnyben részesíteni pl. a korszerű munkahelyi, irodai projekteket.

Ezúton is le kell tehát szögezni, hogy 2020-ig, azaz 12 év alatt Csepel lakossága semmilyen számítás szerint nem fog a jelenlegi népességszám másfélszeresére növekedni (az európai intézmények is legfeljebb néhány száz fő ideköltözésével járhatnak). Csepelen 2020-ig 40.000-nél több lakással számolni önámítás, ami azt jelenti, hogy a népességszám 80.000 fölötti értéke sem tekinthető megalapozottnak.

Ez nem azt jelenti, hogy Csepelen korlátozni kellene a lakásépítést, hanem azt, hogy a túlzott, nem valós feltételrendszerre alapozott tervek – amelyek más, megalapozottabb változatok megvalósulását akadályozhatják meg – az önkormányzat és a befektetők számára egyaránt hátrányosak. Minimális feltételként arról van szó, hogy a sokezres lakásszámú projektek esetében indokolt azokat úgy több – maximum két-háromezer lakásszámú – ütemre bontani, hogy a tényleges piaci viszonyok szerint a területfelhasználás a következő ütemre nézve időben változtatható legyen. Ennél biztonságosabb tervezést tenne azonban lehetővé pl. az északi területen, ha a lakásszám önkéntes (pl. 3-4000 lakás körüli) limitálása mellett nagyobb szerepet kaphatnának az olyan egyéb – munkahelyi, illetve rekreációs – városi funkciók, mint pl. az irodák, kereskedelem, szállodák, K+F létesítmények, kulturális létesítmények, stb.

A 3. fejezet első ábráján hiányzik a 12. körzet jelölése.

Annak megítélését, hogy pl. mekkora talajszennyezettség mennyire riasztó a befektetők számára, annak megítélését hagyjuk meg nekik. A CSM területén az Önkormányzatnak átvállalnia a fő fejlesztői szerepet több mint kockázatos lenne, alapvetően kerülendő, ami persze nem zárja ki a koordinációs, illetve gazdaságélénkítő marketing típusú támogatást. Az ipari műemlékek a gazdasági hasznosítás szempontjából a legtöbbször inkább gátló tényezők, mint erősségek.

A szennyvíztisztító tárgyalásánál a Cséry-teleppel kapcsolatos dilemmák nem ide valók, Csepel fejlesztésével nem függenek össze, a várható kamionszám viszont helyesen szerepel itt.

Az RSD-t inkább a regionális összefüggéseknél kellene szerepeltetni, hiszen Csepelnek lényegében semmi hatásköre nincs a regionális feladatok megvalósításban, megítélés szerint hiba horizontális programmá tenni. A Kis-Duna-menti csepeli fejlesztéseket az egyes területegységeknél kell szerepeltetni, vagy akár egy önálló területi egysége képezni a Duna-partból, bár ez – éppen a Duna-part karakterének és fejlesztési irányainak különbözősége miatt vitatható.

A 4.1. fejezet hosszú távú jövőképeként összefoglaló mondatát érdemes lenne az „innovatív” (gazdaság) jelzővel kiegészíteni a „jövőorientált, dinamikus” mellett.

Az „ingatlanspekuláció kiküszöbölése” nehezen értelmezhető kitétel, kihagyása javasolható, valószínűleg fölösleges indulatokat gerjeszt. A „termálkincs hasznosítását” egyelőre szintén kihagyásra javaslom, hiszen olyan „kincset” jelent, amellyel a potenciális versenytársak nagyobb része is rendelkezik. Magyarországon – és Budapest környékén is – túl sok a hasonló ledugózott fúrás ahhoz, hogy ez valóban versenyelőnyt jelentsen, ugyanakkor féltő, hogy ennek folyamatos emlegetése hiú reményeket keltve elvonja az aktivitást a fontosabb, a tényleges versenyképességet javító fejlesztésekről.

A stratégiai diagramban a gazdasági szerkezet alakításánál érdemes lenne célul tűzni a kis- és középvállalkozások gyarapítását (a mikrovállalkozások helyett), „a lakótelepi életkörülmények javulása” túlságosan általános, kicsit pontosítani kellene.

A Belváros területének az ábra szerinti, a Gerincútig való kibővítése újragondolandónak mondható. Ha ugyanis a Belváros legnagyobb problémája most a városi sűrűség hiánya,

akkor tovább bővíteni a központi funkciókra kijelölt területet – a II. Rákóczi F. u. – Gyepsor u. közötti sávval – várhatóan a kívánt funkciógazdagítással ellentétes hatást vált ki a központ tekintetében. Egyetértve a Gyepsor u. menti sáv helyzetének rendezési igényével, tévedésnek tűnik ezt a területet a Belváros többi részével együtt kezelni.

Az akcióterületek kijelölésének tárgyalási sorrendjében első helyre kellene tenni a Városközpontot, és utána a Szabótelepet.

Az 5.2. pontban tárgyalt Városközpont akcióterületének belső megosztási rendszere túlságosan bonyolult, ezen belül a funkcióbővítő városközpont-megújítási pályázatra kijelölt BF terület lehatárolása túlságosan szűk, a kétségtelenül kiváló adottságú privát beruházási helyszínnek – Szövetség ABC és buszvégállomás tömbjei – mellett kevés beruházási lehetőséget nyújt az önkormányzati forráshányad ésszerű elköltésére. A terület déli határát ki kellene tolni a következő keresztutcáig, hogy az önkormányzati beavatkozások a főutca megújítás, attraktivitás-növelés, illetve a Polgármesteri Hivatal tömbjének további rendezése irányában megtörténhessenek.

A Városközpont (BF tömb) megújítási költség-előirányzatai meglehetősen magasak (az Erzsébet tér megújítása 2006-ban – szakmai körök által igen magasnak tartva – mintegy 700 millióba került), ugyanakkor **nem világos, hogy a tervezett és a jelenlegi buszpályaudvarok tömbjeiben megvalósítandó „külső” beruházásokhoz miért kellene a kerületi önkormányzatnak több mint 1,5 milliárd forinttal hozzájárulnia.** Indokolt lenne ezt inkább **partnerségi megállapodások** keretében minél nagyobb mértékben a privát félre terhelni, adott esetben lehetőség szerint élve a JESSICA támogatási konstrukció remélt előnyeivel.

Az 5.5. pontban foglalt RSD-menti területek wellness, szálloda, és más „modern” rekreációs területté alakítása jót tehet a kerület imázsának és gazdaságának, ugyanakkor várható, hogy itt jelentős **lakossági és zöld civil ellenállással** kell megküzdeni (vízvidámpark versus úszóláp alapon), hiszen ezeknek a létesítményeknek a forgalomvonzó hatása igen magas, és ez esetben a szokásos „környezetbarát, natúr turizmus” stilsztika nem áll összhangban a tervezett tartalmakkal.

A 6.1 fejezet eleje kissé tankönyvszerű, nem ide való (egyébként is túlságosan hosszú a dokumentum), vagy ha mégis itt közöljük, érdemes lenne hozzárakni a besorolás változtatásának lehetséges módjait is (mert vannak ilyenek).

A 6.2. táblázatában az Ady lakótelep rehabilitációjába a magántőkét pl. a bérlők részéről az üzletek és környezetük megújításába be kellene és lehetne vonni, ha nem is településrendezési szerződés, ne például BID (business improvement district) keretében.

A 6.2.1. Rehabilitációs rendelet és keret esetében rendelkezni kellene a társasházi megújításról is.

A 6.6.2. ponthoz: a **városmarketing PR üzenetét az anyagban írottaknál hatásosabban, logikailag előbb kellene kezdeni:** mind a külső, mind a belső kommunikáció során Csepelt mint **már most** (amennyire csak lehet) dinamikusan fejlődő kerületként kell bemutatni (a tények mindig meggyőzőbbek, mint az ígéretek), amelynek gigantikus fejlesztési potenciálja további gyors fellendülés ígér. Ennek a szemléletnek egyébként az egész anyagot át kellene hatni.

Tévedés, hogy a PR-nek elsődlegesen a helyi lakosokat kellene megszólítania! Nem vitatva ennek jelentőségét legalább ilyen fontos – sőt, a partnerszerzés szempontjából sokkal fontosabb – a külső imázs javítása, ami részben az általános megítélés javításával (rendszeres sajtótájékoztatók, sajtóhírek a különféle aktuális eredményekről, jó hírekről, akár meglepő, de vonzó, kedves, emberi dolgokról, amelyek segítenek elhomályosítani a tájékozatlan külső szemlélőkben a „Csepel = lerohadt lakótelep + lepusztult Vasmű + a ki

tudja hogyan meghalt Zámbo Jimmy” jellegű tipikus sablonokat), részben pedig a potenciális beruházói, befektetői köröknek szóló, megfelelően – és hitelesen – felülpozicionált információkkal, tájékoztatókkal, honlappal, hírekkel, kiadványokkal, stb. történhet. Az általános imázsjavítás elősegíti a pozitív üzleti klíma kialakítását, a tőkeerős profi fejlesztők, beruházók pedig saját PR munkájukkal az önkormányzatnál jobban fogják jó hírét kelteni a városrészeknek saját potenciális vevőik körében (ld. Pl. a Corvin Sétány, vagy az Öböl XI. kommunikációját, PR-jét).

Csepelnek **ki kell törnie** a „helyi érdekű” marketing aktivitásból, ehhez nem csak egész Budapesten, hanem minimum **Európa illetékes üzleti köreiben** tudatni kellene (pl a nemzetközi ingatlanvásárokon való részvétellel, ahol pl. az V., és a XI. kerület, de Kőbánya is egyre aktívabb, sikeresebb: bővebb referenciák: Verbai Lajos polgármester, Győri Dénes alpolgármester). Akár a Fadesának, akár más Csepelen működő fejlesztőknek, beruházóknak jóval előnyösebb lenne a nemzetközi pénz- és ingatlanpiacon jegyzett területként értékesíteniük projektjeiket, ehhez azonban az önkormányzat szervező munkája, kommunikációs közreműködése is szükséges.

Az Ady lakótelep példaadó mintaszerűsége rendben van, de a Városközpont esetében sokkal ütősebb, **„itt a világ közepe”** típusú üzenet kellene megfogalmazni (intermodalitás nélkül, mert azt a normális emberek rendszerint nem értik, a magyarra lefordított „átszállóhely jelleg” pedig nem valami vonzó. Általánosságban is igaz, hogy a szakmai divatokon, aktuális verbális innováción nyugvó szakmai kommunikáció a nagyközönség számára nem olyan hatásos, mint ahogyan azt a szakértők szeretnék, így inkább a szakértőknek kellene elsajátítaniuk a marketing-kommunikáció alapjait, ha vonzó terveket akarnak előállítani.

Örömmel látnék Csepelen egy olyan marketing-kommunikációs szakértőt, aki képes az *„a kerület minden eszközzel megakadályozza, hogy teljesen elszigetelt társadalmi szegregátumok fennmaradjanak, a lakókat a szanálás eredményeképpen integrált lakókörnyezetbe helyezi”* típusú kommunikációs szörnyszülöttekből (bocsánat) emészthető, átlagos emberek számára érthető, szerethető üzenetet formálni.

A 6.3 fejezethez nem csak az IVS-készítés eseményeit kellene felsorolni (mivel az számos valós előzményen alapul), hanem azt a nem kevés eseményt, rendezvényt is, amit Csepel Önkormányzata évről-évre a széles városfejlesztési partnerségi háló érdekében szervez (építészet napja, vállalkozói fórumok, stb.). Nem szégyen, hanem bizalomkeltő előny, ha az IVS és az ATT nem egyszerűen vadonatúj ötletek jól felépített, logikus halmaza, hanem a „szokásos napi gyakorlat” során kialakult, már kitalált stratégia aktuális, az előírásoknak megfelelően tálalt változata, és ehhez a rendszeres kommunikáció, partnerségi háló megléte is hozzátartozik.

A szervezeti rendszer készítése talán a legújszerűbb követelmény a városfejlesztés tervezésében, javaslata ezért egyelőre kiforratlan, kusza. A 6.4. pont szöveges részében világosan meg kellene fogalmazni azt, hogy a CseVaK Zrt. fog átalakulni CseVaK Holding Zrt.-vé. Ebben az esetben – ha valóban holdingról, vagyis a más cégek fölött azok tevékenységének összehangolása érdekében a tulajdonrészesezéseken keresztül ellenőrzést gyakorló cégről van szó – a Városfejlesztési Társaságnak az előírások szerint önálló céggként – és nem cég-részegységként – kell megjelennie, a CseVaK Holding rész-, vagy teljes tulajdonlása mellett. Tisztázni kellene, hogy ebben az esetben az önkormányzat mely cégekben kíván közvetlenül, a Holding Zrt. mellett résztulajdonosként szerepelni, és melyekben közvetve, tisztán a Holdingon keresztül döntő befolyást gyakorolni. A Városfejlesztési Társaságot nevesíteni kellene, megjelölve annak elnevezését és cégformáját (ha az ingatlanvagyon egy részét is átadja az Önkormányzat a Városfejlesztési Társaságba, akkor a Zrt., ha csak a rábízott projektek menedzselésével foglalkozik, akkor a

Kft. forma is megfelelő lehet. Mindkét esetben megfontolandó a non-profit működés, és lehetőséget kell teremteni arra is, hogy a Városfejlesztési Társaság az Önkormányzat döntésével további (pl. PPP-célú) projektcégek megalakításában is részt vehessen, privát partnerségek megvalósítására. Persze a Városfejlesztési Társaságnak lehetnek más célú szervezeti egységei is.

Tisztázni kellene a szerződéses rendszert is, a jelenlegi javaslat túlságosan elnagyolt.

A kerület fejlesztéséhez más közhatalmi szervezetekkel való partnerkapcsolatok megvalósítására a javasolthoz képest hatékonyabb megoldás szükséges. Indokolt létrehozni egy olyan Csepeli Kerületfejlesztési Állandó Értekezletet (tetszés szerint más elnevezéssel), amelyben évente legalább kétszeri (négyyszeri?) ülésezéssel állandó partnerként (együttműködési megállapodással) részt vesznek a szomszédos önkormányzatok, a Fővárosi Önkormányzat, a BAFT, Pest megye, és a fontosabb (pl. az állami vagyon, vagy az operatív előremozdítás – pl. közlekedés, környezeti ügyek – tekintetében érdekelt) kormányzati szervezetek, minisztériumok felelős vezetői, az illetékes szakemberek előkészítésével. Az egyes közvetlenül érintett partnerekkel – pl. szomszédos kerületek, Főváros, stb. – természetesen az Értekezleten kívüli egyeztetések, megállapodások is kívánatosan lehetnek egyes konkrét két-, vagy, vagy többoldalú kérdésekben.

A 6.5. fejezet végén szerepeltetett RSD-városrész szerepeltetése agglomerációs tevékenységként fölöslegesnek tűnik. Az elmúlt két évtized eseményei azt mutatják, hogy a rekreációs feltételekért, illetve a környezeti és közlekedési fejlesztésekért való közös lobbizáson túlmenően a homogenizálás fölösleges, az egyeztetésre az Állandó Értekezlet megfelelő kereteket nyújthat.

A gazdasági indikátorok köre néhány jellemző, folyamatosan mért mutatóval (pl. a tőkekoncentrációra, a vegyesvállalatokra a KSH évkönyveiben folyamatosan jelennek meg adatok) bővítendő.

Budapest, 2008. május 9.

Ongjerth Richárd
kutatási igazgató