

# Ideiglenes használatok lehetőségei a Magdolna negyedben

Dimitrijevic Tijana, 2013. június

BME Építőművészeti Doktori Iskola 2012-2013

## Absztrakt

**Mi lehet az ideiglenes használatok szerepe** egy halmozottan hátrányos helyzetű városi közegben, mint a Budapest VIII. kerületi Magdolna negyed? Mit remélhetünk a köztes használatoktól és milyen peremfeltételek mellett jöhetnek létre?

A tanulmány első részében röviden bemutatom az ideiglenes használatok fogalmát, majd felteszem a fenti kutatási kérdést. **Két alapfeltevésből indulok ki:** (1) a Magdolna negyed Budapesten belüli központi helyzetének, rendelkezésre álló üres terület nyersanyagának és tulajdoni viszonyainak köszönhetően jó terepe lehet az ideiglenes használatoknak; (2) az ideiglenes használatok új embereket vonzanak majd a most zárványszerű területre a meglévő lakosság *mellé*, és így segítenek megváltoztatni a Negyed negatív külső és belső képet.

A következő részben a **Magdolna negyedet, mint zárt közeget** vizsgálom. Megállapításom szerint a Magdolna negyed egy önmagán belül megrekedt közeg, vakfolt az öt körülvevő városi környezetben. A külső közeg és a negyed közötti határok változatos képet mutatnak. A területre mélyszegénység, halmozottan hátrányos és kirekesztett helyzetű társadalmi csoportok koncentrációja és velük szembeni diszkrimináció jellemző. Lakosságának nagy része kényszerből él itt, tehetetlenség és mobilitás hiány miatt.

A berlini Urban Catalyst kutatásra támaszkodva a Magdolna negyedet mint **"központi, de nem kívánatos"** köztes használat helyszínt sorolom be. A "kívánatos" jelző mögötti rejtett lehetőségek bemutatása és egy üres terület **tipológia** felállítása után kiemelem a **földszinti üzlethelyiségek** ideiglenes használatait, mint hasznosítási típust. Két erről szóló példát elemzem részletesebben a kutatási kérdés szemszögéből.

A **két vizsgált példa** a Magdolna negyedhez kapcsolódik: (1) saját ez évi tervezési feladat: szociális szolgáltató helyiségek kialakítása üres önkormányzati helyiségekben; (2) 2006-2012 között megvalósult CivilHáló program: civil szervezetek, mint önkormányzati tulajdonú földszinti üzletek ideiglenes használói.

Végül **összefoglalom** a Magdolna negyed, mint zárt közeg és térúttörő terep adottságait és a példák tapasztalatait. Ideiglenes használatok elindításához **szükséges feltételek:** kezdeményező és önálló Térúttörők; konstruktív és rugalmas Tulajdonos/Önkormányzat; aktív és elszánt, helyi viszonyokat mindkét oldalról jól ismerő Közvetítő együttes csillagállása. A Magdolna negyed esetében fő kihívást az **Önkormányzat megnyerése** jelent.

A kutatás következő lépése az itt is bemutatott **újrahasznosított földszinti üzletek**, mint ideiglenes használat típus részletesebb kutatása lehetne.



- 1 Zöld pardon ma üres helyszíne a Petőfi hídnál (fotó: [www.zp.hu](http://www.zp.hu))
- 2 Palast der Republik, Der Berg projekt, Berlin (fotó: Raumlabor)



- 3 Tűzraktér őszművészeti központ, Budapest VI. kerület, ma szórakozóhely (fotók: [www.tuzraktar.hu](http://www.tuzraktar.hu))



- 4 Budapest, VI. kerület, romkocsmák a Kazinczy utca környékén, 2012



*Megjegyzés a képjegyzékhez:  
a forrás megjelölés nélküli képek saját felvételek vagy ábrák.*

## Ideiglenes használatok lehetőségei a Magdolna negyedben

Dimitrijevic Tijana, 2013. június

BME Építőművészeti Doktori Iskola 2012-2013

### Bevezetés: ideiglenes használatokról

Az **ideiglenes használatok** - Zwischennutzung, Raumpioniere - jelensége ma jól ismert és spontán vagy tervezett formában sok helyen fordul elő. Városaink és használatuk merevségét oldják változások idején ezek a köztes, átmeneti használatok és térúttörők. Gondolhatunk itt az üres gyárépületekben megtelepedő színházakra és galériákra (budapesti Trafó), szezonálisan pár évig élő szabadtéri koncerthelyekre (régibudapesti Zöld pardon), földszinti üzlethelyiségek áthidaló elfoglalására (Rögtön Jövök ötletpályázat kezdeményezése<sup>1</sup>) vagy a bontásra váró épületek átmeneti használatára, mint a berlini Palast der Republik esetében<sup>2</sup>. **A térúttörők életideje** széles skálán mozog és a működésük során gyakran alakul: a pillanatnyi eseménytől, amely csak pár perces vendég a városi térben; az ideiglenes használatokon át; a "helytartó"-ig, amely addig tölt ki egy teret, míg egy klasszikus funkció nem tud létrejönni (Tűzraktér<sup>3</sup>); és végül az eredetileg ideiglenesnek szánt kezdeményezés, amely maga lesz a klasszikus funkció (RAW Tempel Berlin<sup>4</sup>). *kép1-3*

**A berlini Urban Catalyst<sup>5</sup>** kutatás szerint az ideiglenes használatok tervezett alkalmazása jó városfejlesztési eszköz. A Berlinben működő üres-helyeket-közvetítő-irodák (pl. Coopolis Zwischennutzungsagentur<sup>6</sup>) sikerei is ezt igazolják. A térúttörők új tartalommal töltik ki az üresen álló, valamire váró - felújításra, befektetőre, egy terv megvalósítására, bérlőre, engedélyre - tereket, ezáltal ezek többé már nem lyukak a város szövetében, hanem új színfoltok. Az eddig parlagon álló helyek felkerülnek a térképre, ami pozitívan tudja befolyásolni akár az egész város képét is. Meg kell említeni, hogy a spontán kialakuló ideiglenes használatok között előfordulhat olyan is, amely negatívan befolyásol egy területet - pl. drog tanyák az üresen álló, illegálisan elfoglalt házakban. A jelen kutatás az ideiglenes használatok fogalmából ezeket az elemeket kihagyja, amikor a tervezett vagy spontán jelenség pozitív hatásairól beszél - de ez egy érdekes kérdés. Köztes használatok hatása a környezetükre azonban kétségtelen.

Az ideiglenes használatok új arculatot adhatnak egy városrésznek, vonzzák és gerjesztik egymást, míg végül gyakran állandósult klaszterek és izgalmas funkciópárosítások jönnek létre. Jó példa erre a pesti 6. kerület romkocsmaszínházja. Megrekedt helyzetet áthidaló alternatív használatokból itt erős városképi elem lett, ma a Lonely Planet útikönyvek része, az üresen álló romépületek pedig már kívánatos befektetési helyek. *kép4* De mi a helyzet a kevésbé kívánatos, elhagyatott városrészekkel, a rossz helyekkel? Ezekben a városi szövetből kieső vakfoltokban mi az ideiglenes használatok - mint városfejlesztési eszköz - szerepe és lehetősége? Ebben a tanulmányban ezt a kérdést járom körbe.

Ilyen nem kívánatos helyzetű terület a **Budapest VIII. kerület Magdolna negyede** is, az esettanulmány témája. Hét percre a nagy körúttól és a Blaha Lujza tértől, a Népszínház utca - Teleki tér

**1)** A Rögtön Jövök ötletpályázat az V. kerületi önkormányzat írt ki 2013-ban a földszinti üresen álló üzlethelyiségek felélesztése és rendszerezése céljából.

**2)** A berlini Palast der Republik bontása előtt a Volkspalast áthidaló akció sorozat keretében az épületben működött a Der Berg szálloda.

**3)** A VI. kerületi Tűzraktér egy iskola belvárosi épületét foglalta el az intézmény kiköltözése után. Az ösztöndíjas központ több műteremnek, kiállításnak, koncertnek, kis vállalkozásnak és civil szervezetnek adott helyet. Miután ismertté vált, egy klasszikus vállalkozó vette át, és az épületben most egy hagyományos szórakozóhely működik Iskola néven.

**4)** Az egykori vasúti kocsik javító (RAW) területén 1998 működnek különböző ideiglenes használatok.

**5)** Az Urban Catalyst kutatási projekt 2004 és 2005 között a berlini Zwischennutzung szcénát, az ideiglenes használatok típusait, résztvevőit és városépítészeti lehetőségeit kutatta. A több mint 100 berlini esettel foglalkozó kutatás eredményeit egy összefoglaló kötetben adták ki. URBAN 2007

**6)** A Coopolis iroda Berlinben gyűjti az üresen álló helyeket, és közvetítő, "Schlüsselagent" szerepet játszik az érdeklődő ideiglenes használók és a tulajdonosok között, a helyi hatóság támogatásával.

5 Magdolna negyed térképe



KEREPESI TÉ



- Fiumei út - Baross utca - Mátyás tér által határolt, 290 házat számoló terület központi helyzete ellenére is egy félreeső sziget. Karinthy Frigyes a Teleki térről szóló korabeli riportjában úgy beszél erről a környékről, mintha egy különálló ország lenne, "város a városban, önálló nyelve, szokásai törvényei vannak"<sup>7</sup>. Ma, majdnem 80 évvel később a Magdolna negyedben járva időnként ugyanez a benyomás ér: egy másik, ismeretlen ország. Nagyon közel van azokhoz a helyekhez, ahol nap mint nap járunk - ez a pesti belváros keleti határa – mégis a várost sokat járó emberek között is kevesen voltak valaha a Teleki téren túl. *kép5*

## Kutatási kérdés: Zwischennutzung a Magdolna negyedben?

Milyen lehetőségei vannak az ideiglenes használatoknak egy ilyen zárt közegben, mint a budapesti Magdolna negyed? Milyen ez a zárt közeg? Milyen peremfeltételei vannak az ideiglenes használatoknak? Mik az akadályok és az előnyök? Mit remélhetünk az átmeneti használatoktól?

Ebben a tanulmányból **két alaptézisből indulok ki**. Az első alaptézis az, hogy a Magdolna negyed Budapesten belüli központi helyzetének, a rendelkezésre álló még fel nem fedezett üres terület "nyersanyagának" és azok tulajdoni viszonyainak köszönhetően jó terepe lehet az ideiglenes használatoknak. A másik alaptézis az, hogy az ideiglenes használatok új embereket vonzanak majd a most kirekesztett és félreeső területre és így lassan segítenek megváltoztatni a Negyed negatív külső és belső képet. A pozitív térüttörők a meglévő lakosság *mellé* rendeződnek (egyfajta mellérendelő dzsentifikáció), így megvalósítva a terület rehabilitációjánál kitűzött célt - terület és lakossága életkörülményeinek javítása a helyi lakosok megtartása mellett.

A tanulmány további részében ezeket a kérdéseket járom körbe és megvizsgálom a Magdolna negyed adottságait, előnyeit és hátrányait. Röviden összefoglalom a **helyszíni kutatási-tervezési munka tapasztalatait** e téren. A kutatási kérdés szempontjából értékelek **két megvalósult példát** - egy sikeres ausztrál kezdeményezést, és egy Magdolna kísérletet. Végül pedig ezekre támaszkodva összefoglalom a közttes használatok peremfeltételeit a Magdolna negyedben, és további kutatási és tervezési területet vázolok fel.

## Magdolna negyed mint zárt közeg

A **Magdolna negyed** ilyen néven kevesebb mint két esztendej létezik és a budapesti VIII. kerület legszegényebb negyede. Mélyszegénység, munkanélküliség és rossz életkörülmények egy erősen lepusztult városi szövetben.<sup>8</sup> Halmozottan hátrányos és kirekesztett helyzetű társadalmi csoportok koncentrációja és velük szembeni diszkrimináció jellemzi a területet, amint ezt a területről szóló kutatások, rendelkezésre álló adatok és a személyes helyszíni tapasztalatok is mutatják.<sup>9</sup> A lassan tíz éve folyó szociális városrehabilitáció célja a terület és lakossága életkörülményeinek javítása, a meglévő lakosok megtartása mellett<sup>10</sup>.

A várospusztulás témakörébe tartozó "**urban blight**" fogalom szerint a várospusztulás foltszerűen jelenik meg a város testén, mint a penész.<sup>11</sup> A Magdolna negyed esetében mondhatnánk azt is, hogy a **penész** megette majdnem az egész területet. A "jó helyek" nem a süllyedéstől *megmenekült* jó helyek - melyeket a penész *még nem eszi* - hanem utólagos rehabilitációval felhúzott pontok - melyeket a penész *már nem eszi*. *kép6* Szubjektív helyszíni benyomások szerint is a **slum jellegű terület és a külső "normális" közeg közötti határok változatos képet mutatnak**. Vannak éles határok - például a Baross utca - ahol hirtelen történik a váltás és látszólag nincs áthallás a hétköznapi Budapest (hajtás

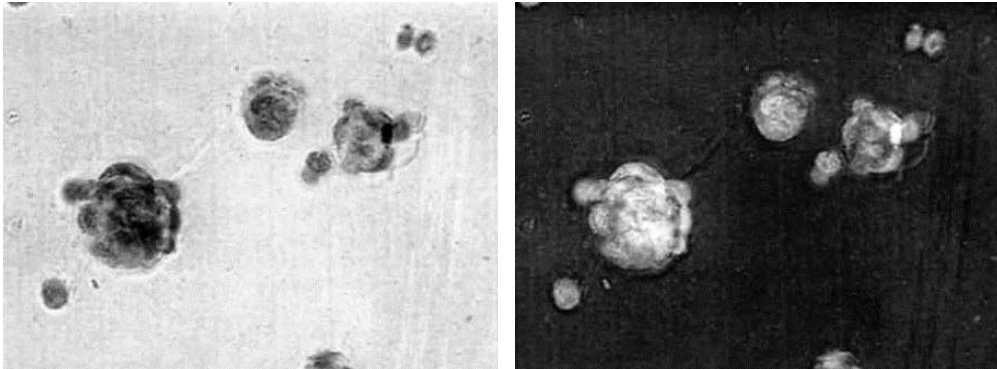
7) KARINTHY 1984/a:150

8) Magdolna negyed számokban (zárójelben a budapesti adat): kömfort nélküli lakások aránya 37,33% (2,5%); önkormányzati bérlakások aránya 65% (7,8%); 1919 előtt épült lakások aránya: 88,3%; TELLER 2007:15;39; KSH 2001 statisztikai adatok.

9) ALFÖLDI 2012; TELLER 2007; LICHTENBERGER 1995

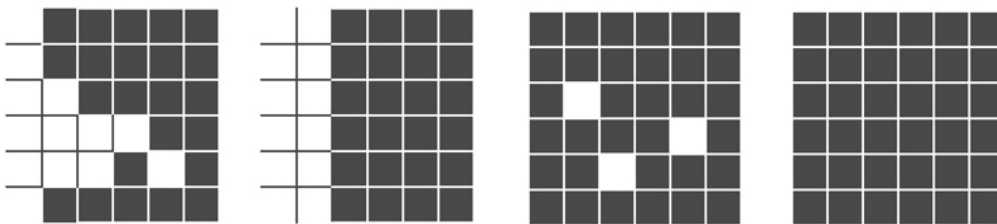
10) "A programnak kifejezetten nem az a célja, hogy a negyed a közép és magas státuszú lakosság lakóhelyévé váljon az "öslakosság" fokozatosan kiszorítása mellett." RÉV8 2013

11) LICHTENBERGER 1995



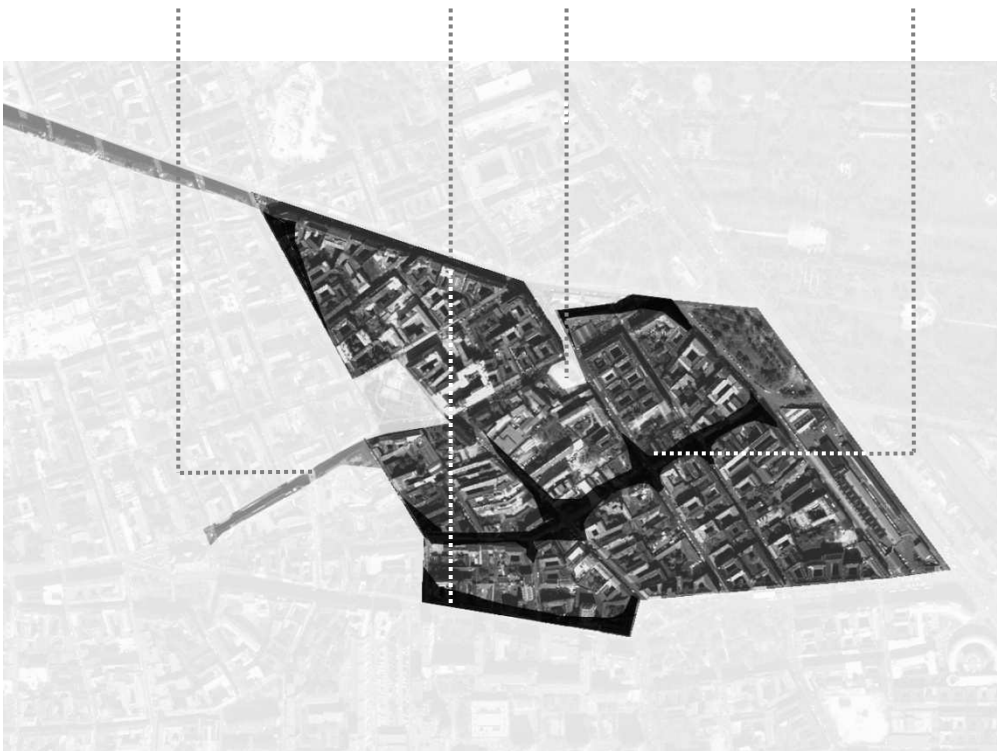
- 6 Urban blight, várospusztulás penész analógia

Magdolna negyed esetében a kép inverz: a fehér foltok azok a városrehabilitációval felhúzott a jó helyek, melyeket a penész *már nem esz*.



Változatos határok:

- 7 Külső közeg beszivárog  
8 Éles határ  
9 Belső területen lévő jó helyek  
10 Negyed belseje: teljes sötétség



- 11 A Magdolna negyed határai - szubjektív térkép



- 12 Tavaszmező utca két arca - elhagyatott ház és Óbudai egyetem- Hétköznapi tele "külsős" emberekkel, hétvégen csak a helyiek.



- 13 Tele földszinti üzlet - új kávézó, Mátyás tér 1 (Tavaszmező utca vége)



- 14 Befalazott földszinti üzlet - Mátyás tér 3 (két házzal arrébb)

pajtás biciklisek, buszok, Fazekas diákok, Rigó utcai nyelvvizsga) és Magdolna negyed belső világa között. Vannak elmosódó határok, melyeknél a külső pozitív, mindennapi közeg valameddig beszivárog a negyedbe, majd megtorpan. Ilyen a Népszínház utca Teleki tér környéke és a Tavaszmező utca Horváth Mihály tér felőli része. Végül vannak helyek, ahol teljes a sötétség (a penész mindent elborít, ha az "urban blight" analógiát vesszük) és hihetetlennek tűnik, hogy csak 10 percnyi sétára vagyunk a Körúttól. Ide sorolható például a Magdolna utca, amely a Magdolna Negyed Program III (MNPIII) adatai szerint a negyed legproblémásabb utcája - ezt a helyszínen járva valóban éreztem, anélkül hogy előtte ismertem volna a fenti adatokat. *kép7-11*

Érdekes tapasztalat, hogy a fent leírt határok mások hétköznap, és megint mások hétvégén. Ez a megállapítás azokra a helyekre vonatkozik, ahol a hétköznapi közeg megy be a Magdolna negyedbe. Munkanapokon a "külsős" emberek - Óbudai egyetem diákjai és tanárai, egy új szálloda vendégei, a környéken dolgozók - és a hétköznapi "jó" Budapest egészen a Mátyás térig beszivárog a Tavaszmező sétáló utcán keresztül. A Mátyás tér sarkában ihatunk kávé, mintha csak Újlipótvárosban lennénk, míg szó szerint két házzal arrébb, a Koszorú utcában a szociális és fizikai várospusztulás jelenléte nagyon erős. Munkaszüneti napokon a "jó" közeg visszavonul mint apálykor, és a Tavaszmező utca vége ismét egy másik ország lesz. *kép12-14* A beszivárgó jó helyek igazolják az eddigi rehabilitációs törekvéseket, mégis a negyed egy **zárványként** él az öt körülvevő belváros megszokott közegében.

Karinthy szavaival élve ez egy olyan hely, ahol **a város mint egy zátonyon "megfeneklett"**<sup>7</sup>; az itt élő emberek - a hajótöröttek - önerőből nemigen tudják elhagyni a szigetországot, ahova kerültek. Ez a helyzet ma is: egy a Mátyás tér vonzaskörzetben végzett felmérés szerint, a környéken lakó emberek fő indoka az ottmaradásra az, hogy anyagi okok miatt nem tudnak elköltözni.<sup>12</sup> A Magdolna negyed mint zárt közeg fontos jellemzője az itt élő **lakosság tehetetlensége**, mobilitásának hiánya. Csanádi-Ladányi a szegregáció mintáinak két típusáról: "a magas státusúak lényegében úgy és azokra a területekre szegregálódnak, ahogyan és ahova akarnak, az *alacsony státusúak pedig úgy és oda, ahova hagyják őket.*"<sup>13</sup>

A Magdolna negyed nem szándékosan és kifelé zárt, hanem tehetetlen, **önmagán belül megrekedt közeg**. A környezetéből kimaradt fehér folt, kevés átjárással kifelé, megrekedt helyzet és hely.

## Ideiglenes használatok a Magdolna negyedben: peremfeltételek

A Az Urban Catalyst<sup>5</sup> kutatás berlini tapasztalatok alapján a Zwischennutzung városfejlesztő eszközként való alkalmazására két stratégiát ajánl. Más a stratégia az üresen álló, de városközponti jó helyekre, és más a félreeső, elhagyatott és nem kívánatos helyszínekre.<sup>14</sup> A kutatás potenciális ideiglenes használat helyszínek profiljait továbbfolytatva azt mondhatjuk, hogy a Magdolna negyed **"központi, de nem kívánatos"** helyzetű terület.

Hátrányos helyzetű, nem kívánatos területen a sikeres ideiglenes használatok elengedhetetlen összetevője az illetékes **hatóságok konstruktív és nyitott hozzáállása**.

A Magdolna negyedben sok üres földszinti üzlettel, telekkel, elhagyatott házzal és befalazott lakással találkozunk, jelentős részük **Önkormányzati tulajdonban**<sup>15</sup>. Az üres területek tulajdonviszony adottságai miatt a hivatal szerepe még nagyobb súllyal bír. E tény negatív oldala a merev hozzáállás közvetve az Önkormányzat részéről, melyet a később részletesebben bemutatott 2006-os helyi kezdeményezés keserű tapasztalatai is mutatják. Ugyanakkor egy pozitív szemléletváltás esetén az Önkormányzat mint tulajdonos és partner nagy hatással lehet az üres terek ideiglenes színes feltöltésére.

12) EGEDY 2008:45

13) CSANÁDY-LADÁNYI 1992:105;112; kiemelés tőlem

14) URBAN 2007:24

15) Az erről szóló hivatalos adatok nyilvánosan nem elérhetőek, megszerzésük folyamatban van az illetékes vagyongazdálkodó cégtől; lásd még<sup>17</sup>.





Üres tér nyersanyag  
tipológia

15 Foghíj, üres telek  
(fotó: Erdélyi utca)



16 Elhagyatott üres épület  
lefalazott lakásokkal  
(fotó: Tavaszmező utca)



17 Üres földszinti üzlet  
(fotó Magdolna utca;  
forrás: Kukucska Gergely)



18 Üres földszinti üzlet  
(fotó: Koszorú utca)



## (Rejtett) lehetőségek

**A terület kifejezett előnyei** az ideiglenes használatok kialakulása szempontjából Budapesten belüli központi helyzete, nagy számú és változatos típusú üres területei és ezek tulajdonviszonyai, és az aktív szociális városrehabilitáció.

Az üresen álló **"tér nyersanyag"** felfogható mint a Negyed még nem fel nem fedezett rejtett potenciálja. Megvizsgálva Magdolna negyed üresen álló tereit, a berlini kutatás által kidolgozott tipológiára támaszkodva<sup>16</sup>, az alábbi **üres tér tipológia** állítható fel:

- a) foghíjak, üres telkek *kép15*
- b) elhagyott üres épületek *kép16*
- c) üres földszinti üzlethelyiségek *kép17,18*
- d) üres pince helyiségek
- e) üres lefalazott önkormányzati lakások *kép16*
- f) üres/alul használt zöldfelületek (pl. tervezett FiDo park területe)
- g) kiüresedett infrastruktúra (pl. Remiz épülete)
- h) egyéb?

**A Negyed központi helyzetével párosulva** ezek a most elhanyagolt és elhagyott, alig vagy nem kiadható/eladható/beépíthető/stb. terek kívánatos terepei lehetnek alternatív áthidaló használatok számára. Az üres helyek nagy része egy tulajdonos kezében van - Önkormányzat - így az átmeneti hasznosítások előnyeiről csak egy tulajdonost kell meggyőzni. Egy pozitív és konstruktív hozzáállás elérése esetében egyszerre több ideiglenes használatot magába foglaló rendszer lenne kiépíthető.

Ideális forgatókönyv esetében az ideiglenes használatok hatósági/tulajdonosi támogatás mellett lassan elfoglalhatják a valamire váró tereket, és a Zwischennutzung-ra jellemző módon (lásd korábbi bekezdés) gerjeszthetik egymást. A Magdolna negyed ilyen színfoltjai új "külsős" látogatókat vonzanak a környékre - a ma erre járó rehabilitáció-építész-szociológus-turisták, mint szinte egyedüli betévedők mellé. Ezáltal a helyi boltok és szolgáltatások is jobb helyzetbe kerülnek. Az új funkciók és helyek **szerepe kettős lenne**: egyrészt javítani tudnának a helyiek életszínvonalát a nyújtott (akár non-profit, szociális) szolgáltatások által; másrészt pedig új embereket vonzanának be a környékre, ezáltal oldva a nagyon is jelentős zárványszerűségét a területnek. A negyedről alkotott belső és külső kép fokozatosan változna.

A Magdolna negyed mint potenciális Zwischennutzung terep vizsgálata után kiemelem és közelebbről szemügyre veszem az üres **földszinti helyiségek**<sup>17</sup> átmeneti hasznosításának lehetőségeit. A negyedben 2006 és 2012 között működött egy kezdeményezés ezek átmeneti használatára a civil szervezetek bevonásával.<sup>18</sup> Ez a törekvés - habár nem valósult meg teljes sikerrel - a kérdés aktualitását igazolja. *kép17,18*

**Két helyi példát** fogok bemutatni és elemezni a földszinti üzlethelyiségek ideiglenes hasznosításairól zárt közegben. Az első példa összefoglalja a 2012-2013-ban a **helyszínen végzett tervezési-kutatási munkánk** tapasztalatait a témában: szociális szolgáltatóházak tervezése üres földszinti helyiségekbe. A második példa a fent említett **Magdolna kísérlet** esetét járja körbe: Civil szervezetek önkormányzati helyiségekben.

**16)** Berlini üres hely tipológia: elhagyott ipari területek; kiüresedett infrastruktúra területek; város átalakulás miatt nagy mennyiségű bontás során keletkezett összefüggő üres telkek; felszabaduló temetők; foghíjak. URBAN 2007:28

**17)** Nem hivatalos helyszíni adatok szerint a Magdolna negyedben az Önkormányzat földszinti üzlethelyiségek több mint a fele üres. Az erről szóló hivatalos adatok nem publikusak, megszerzésük folyamatban van az illetékes vagyongazdálkodó cégtől. A földszinti üres önkormányzati helyiségek leltára, erről szóló részletes felmérés és elemzés a következő féléves munka tervezett feladata.

**18)** A Magdolna negyed szociális, integrált városrehabilitációja 2005-ben kezdődött el, erről szólnak a Magdolna Negyed Programok.

**19)** Borsos Melinda, Brósz Csaba Botond, Kukucska Gergely és Szabó Dávid. A tervezési munkáról többet itt: [www.negyed.wordpress.com](http://www.negyed.wordpress.com)



19 Tervezett szociális szolgáltató házak, négy üres önkormányzati üzlethelyiségbe



20 Helyszínek: Szerdahelyi utca, Dobozi utca, Dankó utca, Magdolna utca



## Helyszíni tervezési-kutatási munka tapasztalatai

A lassan tíz éve folyó szociális városrehabilitáció<sup>18</sup> célja a terület és lakossága életkörülményeinek javítása, a meglévő lakosok megtartása mellett. Jelenleg a MNPIII városrehabilitációs program zajlik. A program részeként négy **szociális szolgáltató helyiséget** alakítanak ki a Negyed négy földszinti üres helyiségében. Ezek tervezésében 2012 október óta a BME Építőművészeti Doktori Iskola négy másik hallgatójával<sup>19</sup> veszek részt Rév8<sup>20</sup> vezetése mellett. E **kutatási és tervezési munka**, és az itt szerzett helyi ismeretek, személyes kapcsolatok és élmények beépülnek a jelen tanulmányba. Mint a negyed hasonló ingatlanainak jelentős része, ezek az üresen álló földszinti helyiségek is az Önkormányzat kezében vannak, ezért az új funkciók előkészítésénél, elindításánál és majdani működtetésénél fontos az Ő hozzáállása. Mivel ez igaz a hipotetikus jövőbeni ideiglenes használatok esetében is, az éves tervezési munka élő kísérletnek tekinthető. *kép19,20*

A tervezett szociális funkciók maguk is egyfajta **ideiglenes hasznosításai** a régóta üresen álló tereknek. A négy helyiség - melyekbe terveztünk mosodát, családfejlesztőt, szomszédsági információs központot és kirekesztett nők klubját - már régóta üresen áll és az új hasznosításuk csak öt évre szól. A tervezésük során kísérletet tettünk "bemelegítő" helyieket bevonó használatra, sikertelenül. Ennek fő oka az, hogy a tervezési munkánál beálltunk egy formális szervezeti rendbe (mint Rév8, és közvetve az Önkormányzat emberei), e **vagyonkezelő rendszer adott merevsége és hozzáállása** pedig nem segíti az üres helyiségek - szerintünk konstruktív - ideiglenes kezelését.

A másik oldalról viszont maguk a **jövőbeli használók** mutatkoztak zárkózottnak, amint mint a Hatóság hozzátartozói léptünk fel a helyszínen. A helyi civil szervezetek<sup>21</sup> és a MNP programok tapasztalatai is említik a helyi lakosoknak ezt a bizalmatlanságát a Hatóságokkal szemben. A tervezési-kutatási munkára ezért egy kettőség volt jellemző: a helyieket csak mint önálló személyek vagy egyetemi hallgatók tudtunk eredményesen megszólítani, míg a majdani üzemeltetőkkel és a vagyonkezelőkkel szemben mint a Rév8 tartozékai léptünk fel több-kevesebb sikerrel. A folyamatban lévő kisléptékű tervezési feladatok során az Önkormányzat vagyonkezelő intézményeivel való együttműködés lassúnak és bürokratikusnak bizonyult (ellenpélda erre az Önkormányzathoz tartozó, de önállóan és hatékonyan működő Rév8). Ezt a merev formális rendszert és az "ezt így szoktunk" álláspontot nem tudtunk megkerülnünk.

A formális intézményrendszerek keretei és a hozzájuk tartozó peremfeltételek között az előkészítés és tervezés fázisában **nem sikerült bevonnunk a közösséget** átmeneti hasznosításokba.

Az itt összefoglalt és értékelt tapasztalatok a Magdolna negyedből megerősítik azt a tézist, miszerint az Önkormányzatnak és hozzáállásának rendkívül fontos szerepe van ideiglenes használatok kialakításában. Ezt az állítást a civil szervezetek ideiglenes helyfoglalásának esete is alátámasztja.

## Üres földszinti helyiségek újjáélesztése - CivilHáló

A szociális városrehabilitáció első szakaszában, 2006-ban, indult el Rév8 vezetésével egy kétirányú kezdeményezés azzal acéllal, hogy a **parlagon álló önkormányzati helyiségeket aktív civil szervezetekkel** töltsenek meg. A területben már akkor számos civil szervezet működött, de ezek többsége a hajléktalanság problémája köré csoportosult (ezek ma is jelen vannak, a Dankó utcában). A Rév8 szakemberei abból indultak ki, hogy a halmozottan hátrányos helyzetű lakosok számára elengedhetetlenül fontos, hogy a területen megfelelő számban és minőségben működjenek velük és problémáikkal aktívan

20) Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából közfeladatok ellátását végző, 1997 óta létező szakmai szervezet. Feladatuk a szociális városrehabilitáció aktív működtetése, Józsefváros fejlesztése. A tervezési-kutatási munkánk során témavezetőnk Alföldi György DLA.

21) "A lakosság viszonylag szkeptikus és távolságtartó volt az önkormányzattal, annak képviselőivel szemben, de támogatóak voltak a civil aktivisták felé." ZÖFI 2013

# CSERE BERE PIAC

A Zöld Fiatalok Egyesület, a Nap Klub Alapítvány és a  
Kesztyűgyár Közösségi Ház csere-bere piacot szervez.



## HAGYD OTTHON A PÉNZTÁRCÁDAT!

Minden olyan tárgyat, például ruhát, játékot, kakukkos órát, kispárnát, lavort, virágcserépet stb. várunk, ami még szép és jó, használható, csak éppen feleslegessé vált a háztartásában. Most új gazdára lelhet, így nem a kukában végzi. Helyette pedig Ön hazavihet olyan dolgokat, amikre szüksége van.



A behozott tárgyakat önkénteseink gyűjtik az asztaloknál, amikért kuponokat osztanak. A kuponokat lehet utána értékes, hasznos kincsekre cserélni.

**HA HOZOL, VIHETSZ!!**



**IDŐPONT:** Minden hónap utolsó péntekén 15.30 - 18.00  
**HELYSZÍN:** KESZTYŰGYÁR KÖZÖSSÉGI HÁZ

# MAGDI Fesztivál



Tavaszmező utcabál

ZöFi által szervezett programok a Magdolna negyedben:

- 21 CsereBere piac a Mátyás téren, rendszeres program; 10 perc sétára a ZöFi Karácsony Sándor 22 szám alatti helyiségéből (forrás: www.zofi.hu)

- 22 Tavaszmező utcabál, Magdi Fesztivál (forrás: www.zofi.hu)

foglalkozó civil és non-profit szervezetek. Az ötlet az volt, hogy ezeket a csoportokat nem egyes programjaik anyagi támogatásával, hanem **a működésükhöz szükséges székhely biztosításával** támogassa az éppen aktuális Magdolna Negyed Program (MNPI). A helyigényeket az Önkormányzat tulajdonában lévő nagy számú üres helyiségekkel javasoltak fedezni, megfelelő keretek között.

A CivilHáló kezdeményezés megvalósítása a következő peremfeltételek mellett indult el: hosszú évek óta tartóan lakatlan helyiségek és elhagyatott épületek az Önkormányzat tulajdonában; számos non-profit, civil szervezet érdeklődik a terület iránt, de nincs székhelye a negyedben; a terület lakosságával foglalkozó civil szféra felpozíciójának igénye; a kezdeményezés a városrehabilitációs program része, a teljes program elfogadásával az Önkormányzat elvállalta a CivilHáló alprogram teljesítését is.

Miután felismerték az **üresen álló térnyersanyag** ki nem aknázott lehetőségeit és a terület iránt érdeklődő, ámde ott hellyel nem rendelkező civilek összekapcsolásának lehetőségeit - két fontos előkészítő lépést tettek meg. Egyik oldalról megkezdődött az önkormányzati tulajdonban lévő **üres helyiségek** beazonosítása és erről egy összefoglaló lista készült<sup>22</sup>. A Rév8 egy leltárt készített minden földszinti-alagsori üzlethelyiségről és állapotáról. Az így kapott listából az Önkormányzattal egyeztetve kiválasztottak azt az öt helyiséget, melyet ideiglenesen tölthetik meg a civilek. Az Önkormányzat műszakilag közepes állapotú, de negyeden belüli elhelyezkedésüket tekintve rossz adottságú helyiségeket jelölt ki. Korabeli jelentésekből<sup>23</sup> úgy tűnik, hogy az Önkormányzat az ideiglenes hasznosításokat a befektetések (hagyományos bérlők vagy vevők) hátráltatásaként ítélte meg, annak ellenére, hogy a központi helyzetű - pl. Népszínház utcai - helyiségek egy része már egy évtizede üresen állt.

Másik oldalról közelítve a Rév8 felkutatatta a negyedben megtelepedni vágyó **civil szervezeteket és felmérte ezek potenciális helyigényeit**, majd pályázatot<sup>24</sup> hirdettek ki öt önkormányzati helyiség megtöltésére. Végül pedig összekötötték ezt a kettőt - az üresen álló helyeket és az aktív érdeklődőket - és egy (lassú) egyeztetési folyamat eredményeként, 2007-ben, öt kiválasztott civil szervezet<sup>25</sup> birtokba vett öt önkormányzati helyiséget a Magdolna negyedben.

**A megállapodás szerint** az Önkormányzat adja az üres üzleteket, a Rév8 elvégzi a MNPI keretéből ezek alap műszaki felújítását, a civil szervezet pedig saját forrásaival és munkájával használható állapotba hozza a helyiségeket. A bérleti szerződés 5 évre szól, birtokbavétel után az ideiglenes használók kedvezményes bérleti díjat fizettek (109 Ft/m<sup>2</sup>, a szokásos helyi ár harmada) - a kedvezményt "leírják" a felújítási költségekből.<sup>26</sup>

A civil szervezetek között volt a **ZöFi** is - Zöld Fialok egyesülete - amely tevékenységével túllépte a Kálvária tér közeli alagsori helyiség határait. Cserebere piacot rendeztek rendszeresen a Mátyás téren, női bicikli szerelőműhelyt és más helyi lakosokat megszólító programot. *kép21,22*

**A mediátori szerepet** ellátó Rév8 a CivilHáló program indításánál indokoltnak ítélte meg a civilek hosszútávú megtartását a helyszíneken, továbbra is kedvezményes feltételek mellett. A bérleti időszak lejártá után, 2012-ben, az önkormányzat vagyonkezelő cége megemelte a bérleti díjakat további kedvezmények nélkül. Ennek következményeként két civil szervezet hagyta el a területet; egyikük az addig lelkes helyi programokat szervező ZöFi, amely most a Blaha Lujza téri MŰSZI-ben talált új helyet.

A korabeli jelentésekből világosan kiderül<sup>23</sup>, hogy a tulajdonos (Önkormányzat) és a jelentkező térüttörök közötti **közvetítő szerepet** a Rév8 látta el. A közvetítő szerep kiemelten

22) A gyűjtés publikusan nem elérhető; felkutatása folyamatban van.

23) MNPI Zárójelentése 2010-ből; MNPI 2010:90-96

24) A felhívásra 18 Magdolna negyed iránt 18 civil szervezet jelentkezett; pár példa: Cigány Fialok Kulturális Egyesület; Magyar Emberi Jogvédő Központ Alapítvány (MEJOK); Muro Phral Cigány-Magyar Társadalmi és Kulturális Egyesület; Oltalom Karitatív Egyesület; Zöld Fialok Egyesület; Megálló Csoport (drog rehab); Kapocs Ifjúsági Önségítő Alapítvány. MNPI 2006

25) Kiválasztott szervezetek: Szigony Alapítvány; Murophral-Testvérem Cigány Magyar Társadalmi Kulturális Egyesület; HINTS-Művészeti Egyesület; Nap Klub Alapítvány; Zöld Fialok Egyesület (ZÖFI); Oltalom Karitatív Egyesület. A Nap Klub visszalépett anyagi okok miatt, az Oltalom pedig társasházi hozzájárulás problémája miatt nem kezdhette meg munkáját. A támogatás kiterjedt a fiatalokkal foglalkozó, a Mátyás téren már működő Kapocs Alapítványra is. MNPI 2010, MNPI 2006

26) Egy-egy helyiség alapterülete 100m<sup>2</sup> volt, a ráfordított össz felújítási költség pedig átlagban 4 millió forint; legalább az összeg fele a civil szervezetet terhelte. MNP

fontos volt az előkészítésnél: civilek igényeinek, üres helyek adottságainak felmérése és nem utolsósorban az ötlet elfogadtatása a hagyományos szemléletű hivatallal; végül pedig a két fél közötti jó kommunikáció biztosítása. A megvalósítás során sok személyes kapcsolattartásra volt szükség mind műszaki, mind kommunikációs kérdésekben.

Több nemzetközi projekt (berlini kutatás, Renew Newcastle<sup>27</sup>) tanulságai szerint ez a **mediatori szerep** - Key Agent, Schlüsselagent - kulcsfontosságú a köztes használatok városfejlesztési eszközként való alkalmazásánál. Egy ilyen áthidaló kezdeményezés sikeres elindításához és működtetéséhez elengedhetetlen egyrészt az ideiglenes használók valós igényeinek ismerete és mély megértése, a velük való személyes kapcsolat; másrészt pedig bizalmi viszony a tulajdonosokkal, amely segít feloldani a felmerülő kételyeket. (Nem teszik tönkre az ingatlanomat? Mi történik, ha jön egy valódi befektető? Meg tudok tőlük szabadulni, ha kell? És egyáltalán - miért jó ez nekem?) E két oldal sikeres összefűlése - minden résztvevő, a majdani használók, a helyiek és a város örömeire - jelentős mértékben a közvetítő elszántságán, valós és hely specifikus ismeretein múlik.

Ma, 2013-ban az aktuális Magdolna Program keretében a CivilHálóhoz hasonló kezdeményezés az említett **szolgáltatóházak kialakítása**. Ezek működését a program öt évig támogatja, a távolabbi jövőjük bizonytalan. Mind a Rév8, mind mi, mint építész tervezők bízunk a helyiségek sikeres utóéletébe. Ehhez szükséges egyrészt az **Önkormányzat mint rugalmas partner**, másrészt pedig az öt év során jó és minél **önállóbb működés**. Hasonló szociális példák elemzése alapján (Monori fürdőház és mosoda, Kesztyűgyárban működő Női csoport Csapó Emma vezetése mellett) ez - építészeti kialakításon túl - nagyban az **üzemeltető konkrét személyén** és mindent bele hozzáállásán fok múlni.

## Összefoglalás és hogyan tovább

Magdolna negyed a központi helyzete és üres térnyersanyag adottságai miatt jó terepe lehet a köztes használatoknak. A bemutatott helyszíni tapasztalatokból és példákból levonható a **következtetés**, hogy a sikeres ideiglenes használatokhoz szükséges az összetevők - egy aktív és elszánt, helyi viszonyokat mindkét oldalról (tulajdonos és potenciális használó) jól ismerő Közvetítő; aktív és önálló térúttörők; és egy konstruktív és rugalmas hozzáállású Tulajdonos/Önkormányzat - együttes csillagállása.

Az éves kutatási és tervezési munka rámutatott a kutatási kérdés **fő kihívására** Magdolna negyed esetében - az Önkormányzat pozitív szemléletváltása, ideiglenes használatok jó megoldásként való értékelése.

A tanulmányból kirajzolódik egy következő, szűkebb kérdés is: **lakatlan földszinti üzlethelyiségek** és ideiglenes használatok lehetőségei: aktuális adatok és peremfeltételek részletes felmérése<sup>28</sup>, eddigi kezdeményezések összefoglaló elemzése és egy jövőkép megálmodása.<sup>29</sup>

27) Az ausztrál projekt során Newcastle egy elhagyatott üzletutcáját élesztették újra ideiglenes - rövid felmondási idejű - használatokkal. A kezdeményezést egy lelkes helyi dizájnér indította el saját költségen, míg a helyi Önkormányzat mint támogató csak később csatlakozott. Óriási sikere miatt már Ausztrália több városában alkalmazzák a modellt. RENEW 2013

28) A terület korábban bemutatott változatos határai, és "foltos" belseje miatt a földszinti üzlethelyiségek is színes összképet mutatnak. Ezért szükséges mind a szubjektív helyszíni szemle, mind a helyi számszerű adatok együttes elemzése a helyzet értékeléséhez. Az önkormányzati üres helyiségekről szóló adatok nem publikusak, megszerzésük és elemzésük a következő félév feladata lehetne.

29) A tervezett Kirekesztett nők klubjánál igény van egy konyhakertre. A VIII. kerületben már működnek közösségi kertek - lehet, hogy jövőre lesz egy a Magdolna negyedben is? *kép23*





23 Üres foghíj telek az Erdélyi utcában ma - közösségi (konyha)kert holnap?



(forrás:  
<http://hyperlocalfood.blogspot.hu/>)

## Irodalomjegyzék

- URBAN 2007 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: *Urban Pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung*. Jovis Verlag GmbH, Berlin, 2007.
- KARINTHY 1984/a Karinty, Frigyes: "A hajótörött élet roncsai között. Kettőtől négyig a Teleki téren." In: Ungvári Tamás (szerk.): Szavak pergőtüzében. Szépirodalmi Könyvkiadó, Budapest, 1984. pp. 149-153.
- KARINTHY 1984/b Karinty, Frigyes: "Mindenféle. Nem látta a Dunát." In: Ungvári Tamás (szerk.): Szavak pergőtüzében. Szépirodalmi Könyvkiadó, Budapest, 1984. pp. 97-98.
- CSANÁDY-LADÁNYI 1992 Csanádi, Gábor - Ladányi, János: *Budapest térbeni-társadalmi szerkezetének változásai*. Akadémiai Kiadó, Budapest, 1992.
- HORVÁTH-TELLER 2008 Horváth, Dániel - Teller, Nóra: "Egy városmegújítási modell tapasztalatai. Részvételi tervezés és kivitelezés a VIII. kerület Magdolna negyedében." In: Alföldi György - Kovács Zoltán (szerk.): Város Zöld Könyv - kulcs a fenntartható városhoz / Urban Green Book - Key to a Sustainable City. Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft.- MTA Földrajztudományi Kutatóintézet - Rév8, Budapest, 2008. pp. 51-57.
- EGEDY 2008 Egedy, Tamás: "A Mátyás tér felújításának várható hatásai a helyi társadalomra és az életminőségre." In: Alföldi György - Kovács Zoltán (szerk.): Város Zöld Könyv - kulcs a fenntartható városhoz / Urban Green Book - Key to a Sustainable City. Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft.- MTA Földrajztudományi Kutatóintézet - Rév8, Budapest, 2008. pp. 26-50.
- LICHTENBERGER 1995 Lichtenberger, Elisabeth - Cséfalvay, Zoltán - Paal, Michaela: *Várospusztulás és -felújítás budapesten*. Magyar Trendkutató Központ, 1995.
- ALFÖLDI 2012 Alföldi, György (szerk.): *BUDAPEST 2050. A belvárosi tömbök fennmaradásának esélyei. A BME Urbanisztika Tanszékének monográfiája*. BME Urbanisztika Tanszék - TERC, Budapest, 2012.
- TELLER 2007 Teller, Nóra: *Hátrányos helyzetű csoportok térbeli koncentrációja*. Tanulmány, Budapest, 2007.
- RÉV8 2012 Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt.: *Teljes Akcióterületi Terv 3/a. kötet*. Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, Budapest, 2012.

- MNPI 2010 Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt.,  
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat: *Zárójelentés,  
Budapest - Józsefváros, Magdolna Negyed Program I,  
Integrált szociális városrehabilitációs modellkísérlet.*  
Budapest, 2010. pp. 90-96.
- MNPI 2006 Közbenső MNPI jelentés, 2006  
[http://ujrev8.epiteszforum.hu/wp-content/uploads/2013/01/mnp1\\_besz2006.pdf](http://ujrev8.epiteszforum.hu/wp-content/uploads/2013/01/mnp1_besz2006.pdf)  
megtekintve: 2013.05.25.
- MNPIII 2013 <http://ujrev8.epiteszforum.hu/aktualis-projektek/magdolna-negyed-program-iii/>  
megtekintve: 2013.05.25.
- ZÖFI 2013 Zöld Fiatalok, ZöFi  
<http://zofi.hu/node/22>  
megtekintve: 2013.06.05.
- RENEW 2013 Renew Newcastle, Marcus Westbury  
<http://renewnewcastle.org/projects>  
<http://www.marcuswestbury.net/>  
megtekintve: 2013.04.05.
- RÉV8 2013 <http://ujrev8.epiteszforum.hu/>  
megtekintve: 2013.06.01.