

KONTINUITÁS - GÁZGYÁR

A GÁZGYÁRI MUNKÁSLAKÓTELEP JÖVŐJE



Készült a BME Építőművészi Doktori Iskola keretében.

DLA hallgatók: Skaliczki Judit, Soltész Judit, Szabó Péter

Urbanisztika Tanszék oktatói: Alföldi György DLA, Pálfy Sándor DLA, Szabó Árpád DLA

Budapest, 2015 május

KONTINUITÁS - GÁZGYÁR

A GÁZGYÁRI MUNKÁSLAKÓTELEP JÖVŐJE

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	4
ADATOK.....	6
Adatok a környezetről.....	7
Adatok a Gázgyár történetéből.....	14
Adatok a Munkáslakótelepről.....	16
LAKHATÁSI MODELLEK.....	22
Bérlakás.....	23
Társasház.....	23
Lakászövetkezet.....	24
Összehasonlító táblázat.....	25
A MUNKÁSLAKÓTELEP JÖVŐJE...26	
MODELLALKOTÁS.....	28

BEVEZETÉS

2015 év végére a Fővárosnak stratégiát kell alkotnia az 1300 tulajdonában lévő budapesti ingatlan jövőjére vonatkozóan. Az ingatlanállomány nagy része leromlott műszaki állapotú, melyektől a Főváros vagyonszűrés nélkül szeretne megszabadulni. A lakásállomány legnagyobb összefüggő egységét az Óbudai Gázgyári munkáslakótelep alkotja 187db lakással. 2004-től Budapest Főváros tulajdonában lévő műemlék munkáslakótelep jövőjére vonatkozóan teszünk javaslatot egy olyan lakhatási modellre, melyben a Főváros, a jelenlegi lakók és az épített környezet érdekeit tartjuk szem előtt. Olyan stratégia kidolgozására törekszünk, melyben a terület értékeit megtartva, az évek óta tartó tanácsstalanságból a szereplőket kilendítve, azokat tovább tudjuk fejleszteni.

ADATOK

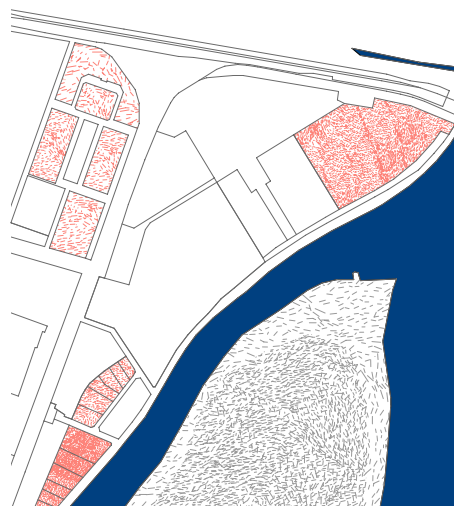
ADATOK A KÖRNYEZETRŐL

A munkáslakótelep az egykori Gázgyár mellé épült, a belvárostól mindössze néhány kilométerre. A terület jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, könnyen megközelíthető, és egy különleges természeti és építészeti környezet része. A Hajógyári-sziget északi csücskénél, a különösen nyugodt és szép budai dunaparti szakasztól mindössze pár száz méterre található ez a különleges lakókörnyezet. A Dunapartot a Gázgyár volt üzemi területein keresztül lehet megközelíteni, ennek a területnek a nagy részét a Garphisoft Park iroda világa és az IBS egyetemi campusa foglalja el, a terület többi része lezárt, kármentesítésre és fejlesztésre vár. A munkáslakótelepet északról az Északi összekötő vasúti híd és vasúti töltés határolja, nyugatról az Aquincumi Múzeum, délről az Gázgyári Sporttelep. A munkáslakótelep zárványként maradt az eltérő funkciójú terület-részek között, melyek többsége dinamikusan fejlődik, míg a munkáslakótelep jövőjét illetően jelenleg nincsenek megvalósítható elképzelések





TULAJDONOS: FŐVÁROS



FŐVÁROS FEJLESZTÉSRE
ILL.ÉRTÉKESÍTÉSRE SZÁNT
TERÜLETEK



III. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT ÁL-
TAL MŰKÖDTETETT
LÉTESÍTMÉNYEK



III. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
TULAJDONA



MŰEMLÉKEK



GRAPHISOFT, BEÉPÍTETT ÉS
BEÉPÍTÉSRE VÁRÓ TERÜLETEK 8

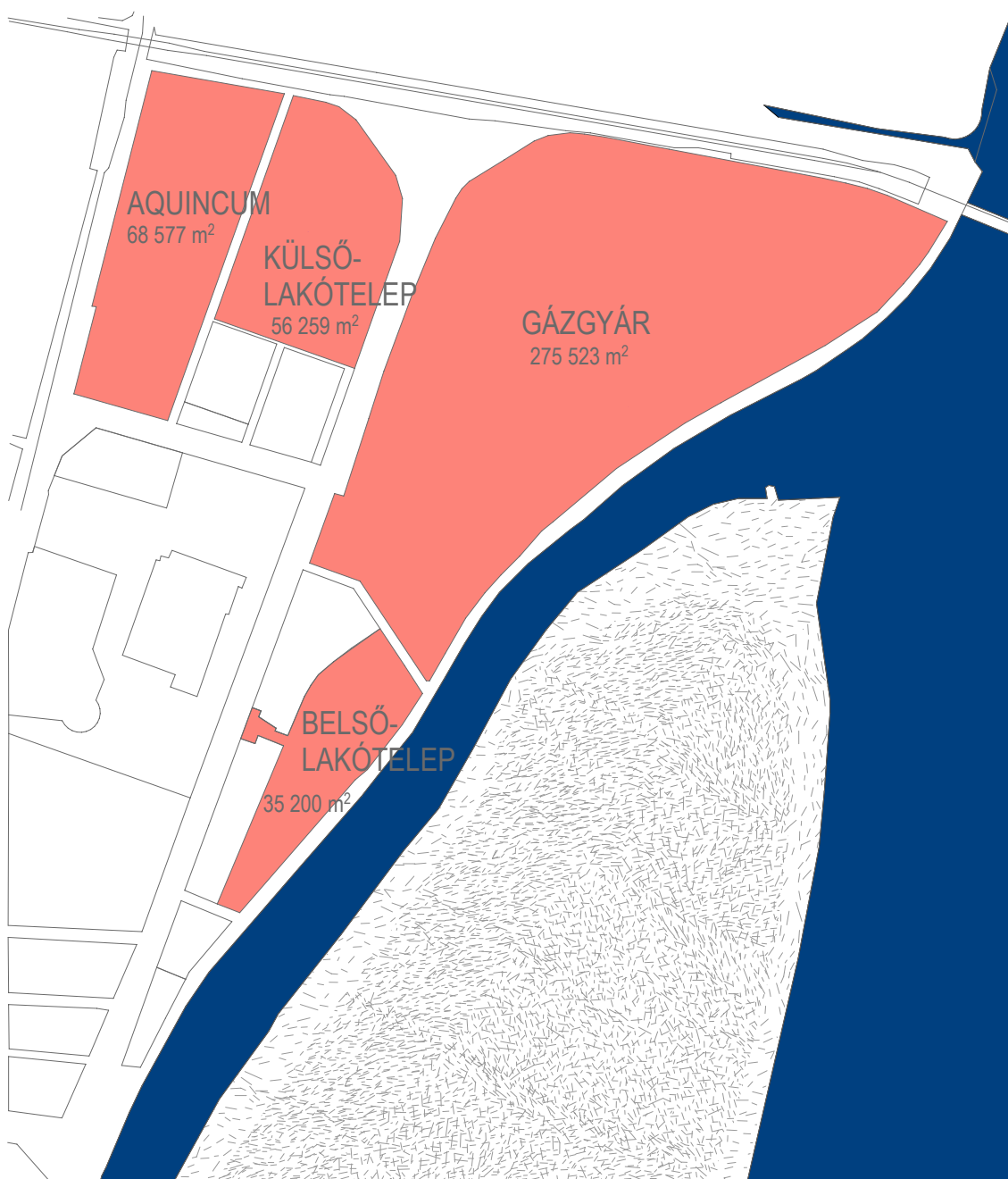
EGYKORI GÁZGYÁR TERÜLETE: 366 982 m²

EGYKORI GÁZGYÁR ÜZEMI TERÜLETE: 275 523 m²

BELSŐ LAKÓTELEP (TISZTI LAKÓTELEP) TERÜLETE: 35 200 m²

KÜLSŐ LAKÓTELEP (MUNKÁSLAKÓTELEP) TERÜLETE: 56 259 m²

KAPCSOLÓDÓ DUNA PART HOSSZA: 1,5 km



MEGKÖZELÍTÉSI TÁVOLSÁGOK:

RÓMAI-PART 900 m

DUNAPART 485 m

HAJÓGYÁRI-SZIGET 545 m

PÓK UTCAI LAKÓTELEP 360 m

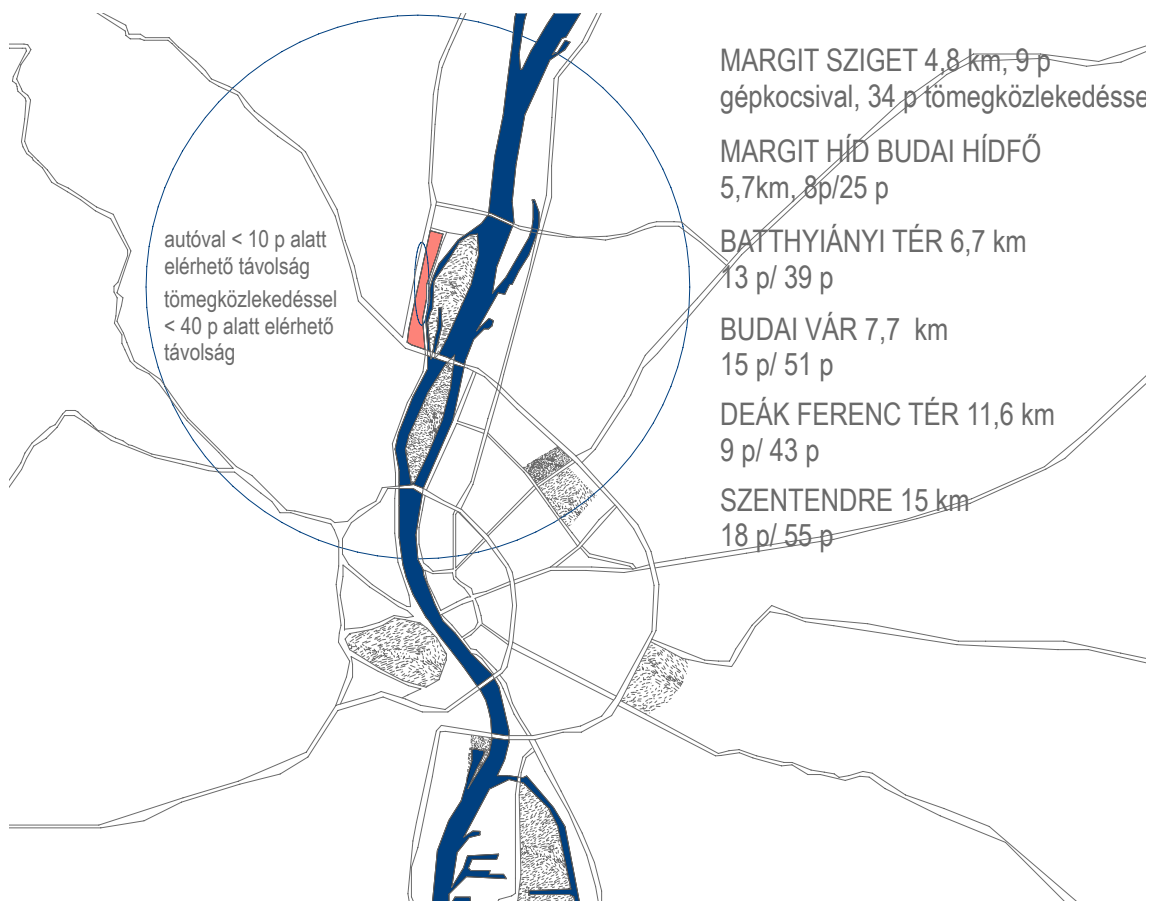
H5 HÉV MEGÁLLÓ 530 m

86-OS BUSZ MEGÁLLÓ 520 m

106-OS BUSZ MEGÁLLÓ 100 m

AUCHAN BEVÁSÁRLÓKÖZPONT 380 m

A munkáslakótelep a belvároshoz közel található kertvárosias lakóterület. A Dunapart közelsége és a Gázgyár területén várható fejlesztések (irodaterület, közpark, sportcentrum, kulturális centrum, Dunaparti sétány, vasúti megálló) különösen értékessé teszik.



ÉSZAKI DUNAI-HÍD

A DUNA-HÍDRA FELVEZETŐ AUTÓÚT

VASÚTÁLLOMÁS

HAJÓGYÁRI-SZIGETRE VEZETŐ GYALOGHÍD

DUNAPARTI SÉTÁNY

DUNAPARTI BICIKLIS Ú



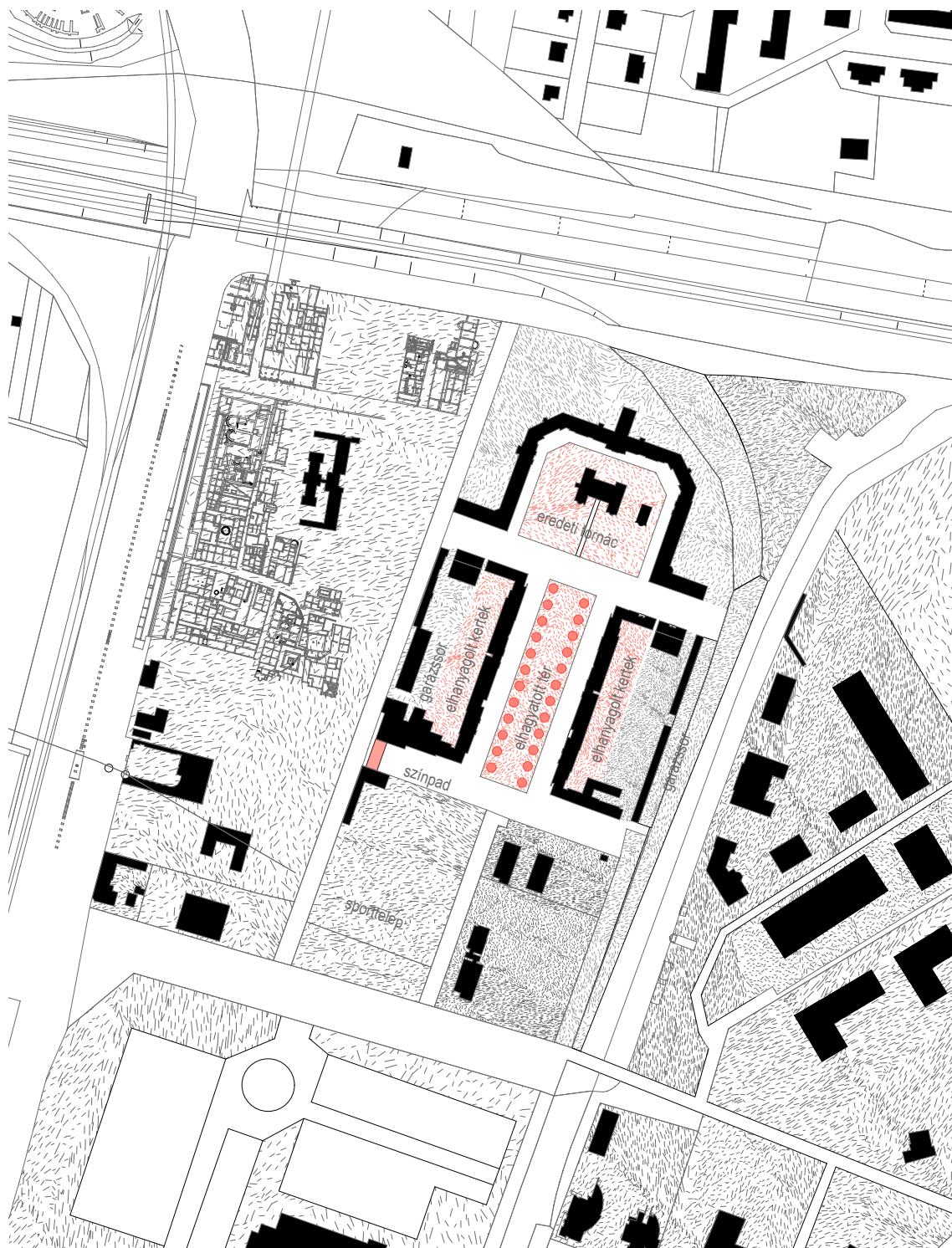
A KÖRNYÉK VÁRHATÓ KÖZLEKEDÉSI ÁTALAKULÁSA

ÉSZAKI HATÁR: ÉSZAKI ÖSSZEKÖTŐ VASÚTI HÍD ÉS TÖLTÉS, PÓK UTCAI LAKÓTELEP

NYUGATI HATÁR: AQUINCUMI MÚZEUM, SZENTENDREI BIKIKLI ÚT

DÉLI HATÁR: GÁZGYÁRI LAKÓTELEP, AUCHAN ÁRUHÁZ

KELETI HATÁR: GRAPHISOFT PARK, IBS, DUNAPART



HATÁROK: ELSZIGETELT LAKÓKÖRNYEZET

LEROMLOTT ÁLLAPOTÚ MŰEMLÉK ÉPÜLETEK

BÉRLAKÁSOK, ALACSONY BÉRLETI DÍJAK

ELSZEGÉNYEDET, ÖREGEDŐ BÉRLŐK

ELHANYAGOLT ZÖLDTERÜLETEK

GARÁZSSOROK

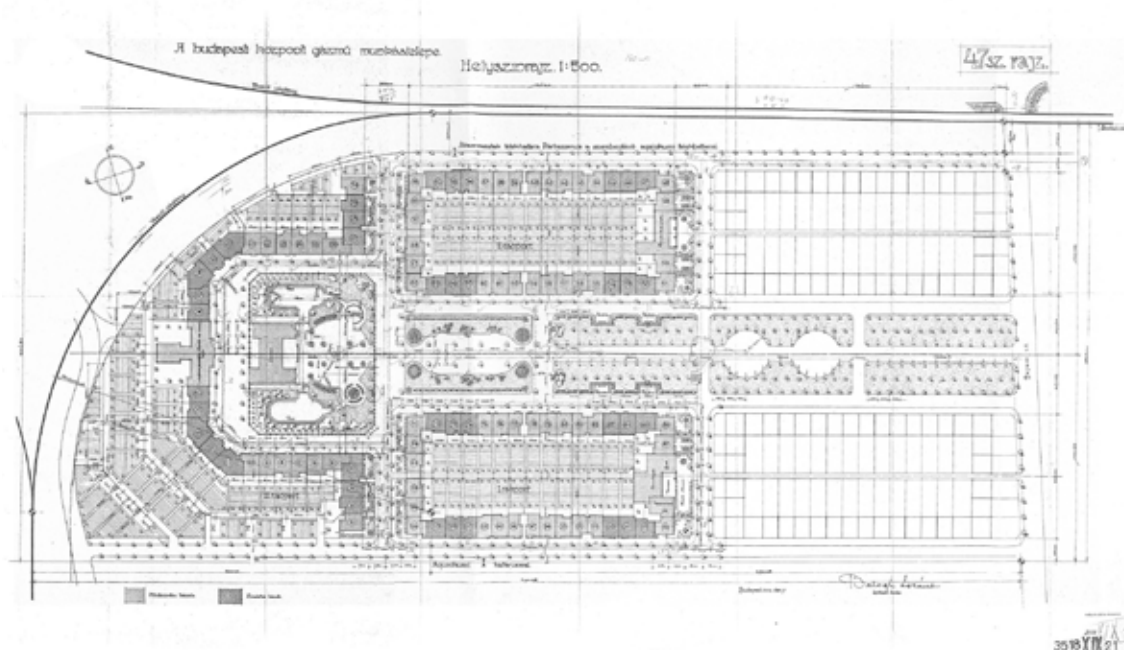


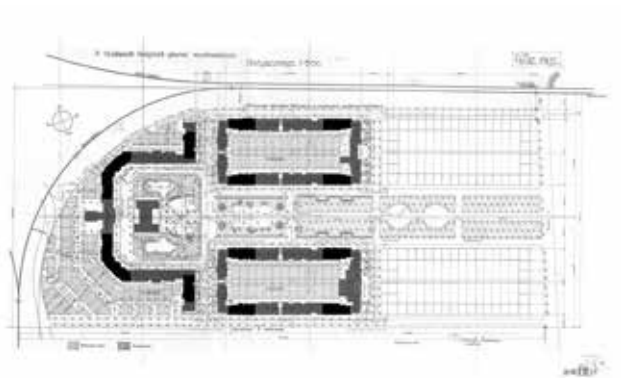
JELENLÉGI LAKÓKÖRNYEZET AZ EGYKORI GÁZGYÁR TERÜLETÉN

ADATOK A GÁZGYÁR TÖRTÉNETÉBŐL

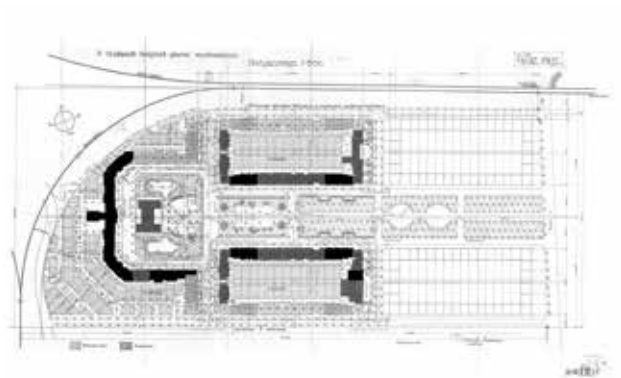
Az Óbudai Gázgyár építését a Főváros 1910 június 23-i közgyűlésén határozta el. A tervek elkészítésével Weiss Albert zürichi gázgyárost bízták meg, aki Bernauer Izodor és Schön Győző mérnökök segítségével valósította meg terveit. Helyét a hajógyári Duna-ág mellett, a Homokos dűlőben jelölték ki, az akkor még lakatlan területen. A Gázgyárat 1914 júniusában nyitották meg. A gázgyári munkásoknak felépítették a dunaparti belső (tishti) lakótelepet és a külső (munkás) lakótelepet. 1912-22 között felépült 4 hámszobás, 78 kétszobás, 10 egyszobás, 4 padlásszobás lakás, valamint 32 fülke a legényszálláson. A munkásoknak helyet adó lakótelepet - beleértve az iskolát és az óvodát - Almási Balogh Lóránd, a gyárat és a tisztviselők telepét pedig Reichl Kálmán tervezte. A dolgozók számára kialakított lakótelep önálló városként működött, ahol minden adott volt: posta, rendőrszék, orvosi rendelő, patika, trafik, óvoda, alsósoknak iskola, bolt, pékség, hentes, fodrász, borbély, de még cipésműhely is. Egyfajta „mintatelep” volt az Óbudai Gázgyári lakótelep. A Gázgyár dolgozójának lenni kitüntetett státuszt jelentett, a telepen lakást csak a legjobb dolgozók kaphattak. Az erős „gázos” identitást és a közösség összetartását mutatja, hogy lakótelepen még ma is 90 %-ban volt gázgyári munkások és családjaik laknak.

Az épületegyüttes lényegileg nem változott az elmúlt száz év alatt, a lakásbelsőket a bérlők esetenként átalakították, a KÖH állásfoglalása és a jelenlegi állapot rögzítése a továbbéléshez javasolt. A munkástelep 1976 óta műemléki védetség alatt áll.

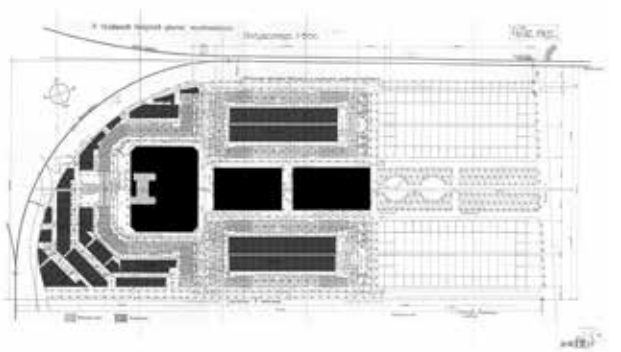




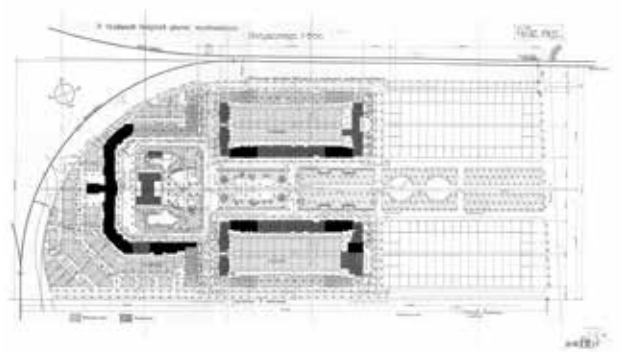
Almási Balogh Loránd beépítése 1912 - a teljes tervezett épületegyüttes



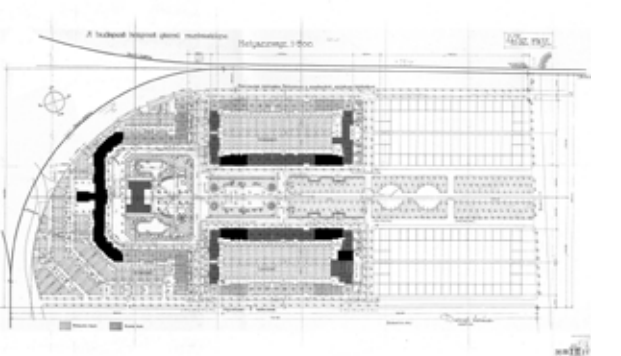
Almási Balogh Loránd beépítése – megvalósulás 2. ütem 1922



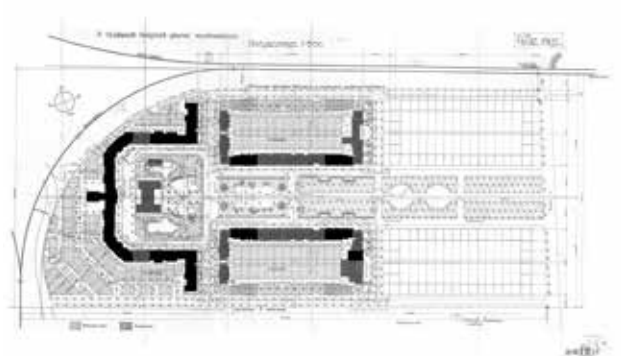
Almási Balogh Loránd beépítése 1912 - zöldfelületek



Almási Balogh Loránd beépítése – megvalósulás 3. ütem 1929



Almási Balogh Loránd beépítése – megvalósulás 1. ütem 1914



Almási Balogh Loránd beépítése – megvalósulás 4. ütem 1930

ADATOK A MUNKÁSLAKÓTELEPRŐL

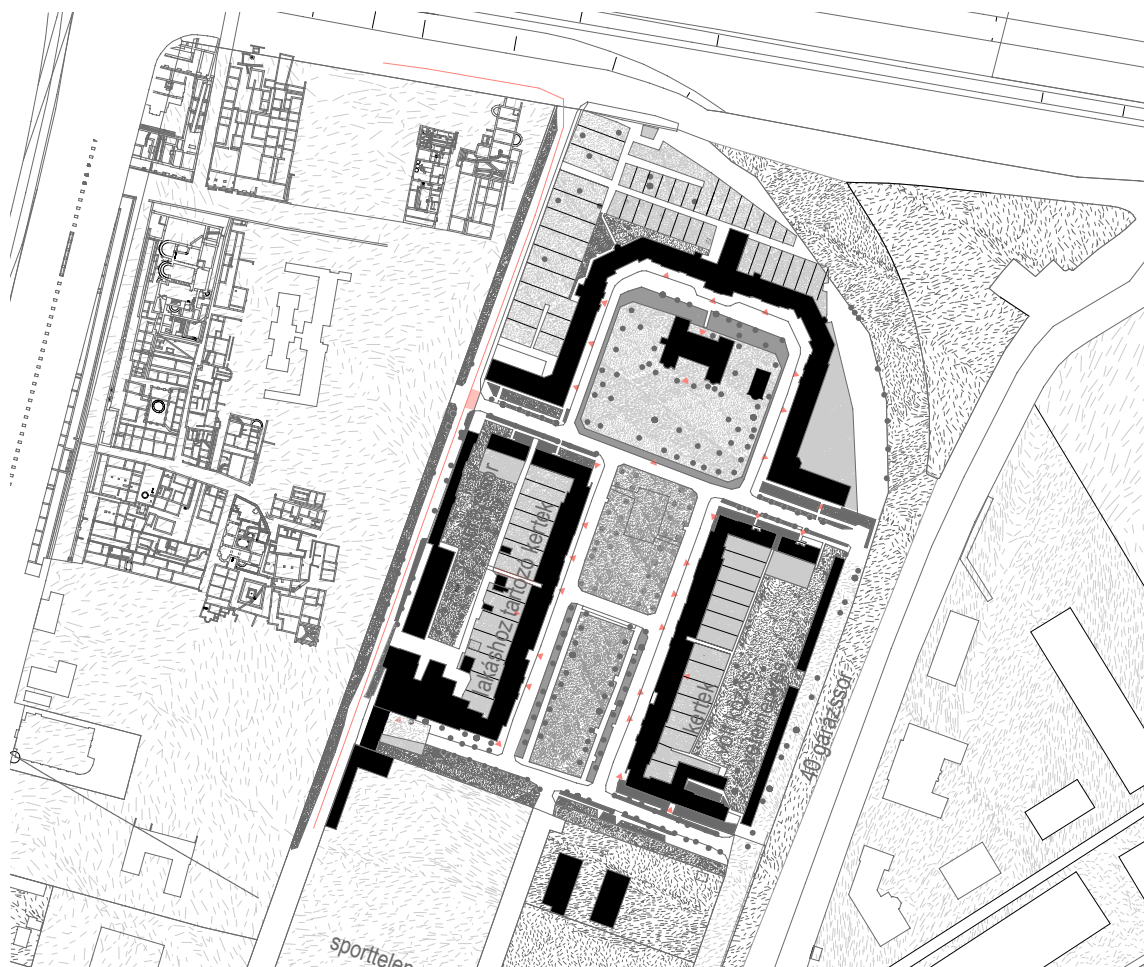
PARAMÉTEREK:

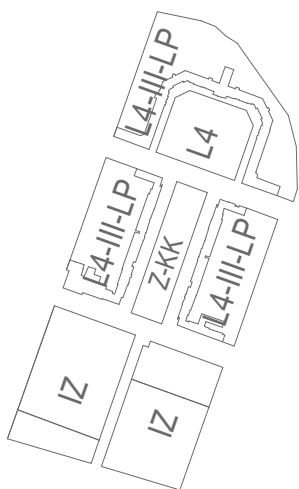
MUNKÁSLAKÓTELEP ALAPTERÜLETE: 56 259 m²

BRUTTÓ BEÉPÍTETT TERÜLETE: 8 276 m²

AZ ÖSSZES BEÉPÍTETT SZINTTERÜLET: 14 480 m²

ZÖLD TERÜLETI MUTATÓ:



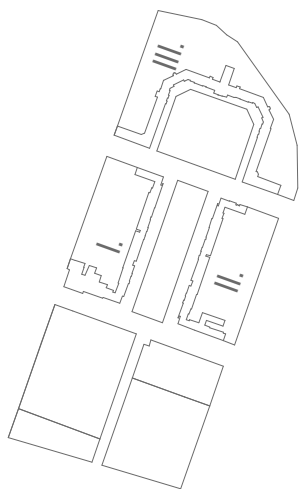


L4-III-LP

intenzív kertvárosias lakóterület
 beépíthetőség 25%
 terep alatti beépíthetőség: 35%
 zöldfelület 50%
 szintterületi mutató 0,7
 építmény/homlokzatmagasság: 3,5-7,5 m

IZ

jelentős zöldterületű intézményterület
 beépíthetőség 35%
 zöldfelület 50%
 szintterületi mutató 1,5



I. csoport

Σ terület 8600 m²
 jelenleg beépített bruttó terület 2582 m²
 további beépíthető bruttó alapterület: 0 m²

II. csoport

Σ terület 8514 m²
 jelenleg beépített bruttó terület 1958 m²
 további beépíthető bruttó alapterület: 170 m²

III. csoport

Σ terület 13833 m²
 jelenleg beépített bruttó terület 3337 m²
 további beépíthető bruttó terület: 121 m²

SZABÁLYOZÁS:

(ÓBVSZ Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzata - 2014. október)

ÖVEZETI BESOROLÁS: L4-III-LP, intenzív kertvárosias lakópark övezet

MEGEGEDETT MAXIMÁLIS BEÉPÍTÉS: 25%

MEGEGEDETT MAXIMÁLIS TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS: 35%

SZINTTERÜLETI MUTATÓ: 0,7

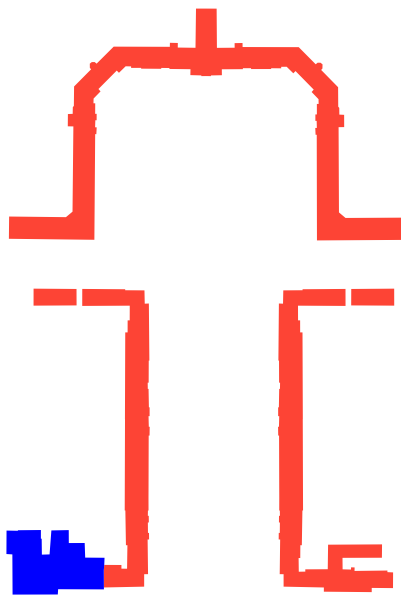
MINIMÁLIS ZÖLDFELÜLET: 50%

ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG/HOMLOKZATMAGASSÁG: 3,5-7,5 m

A JELENLEGI TETŐKONTÚRRAL BEÉPÍTHETŐ TELJES ÉRTÉKŰ (MIN. 1,9 M)
TETŐALAPTERÜLET: 4172 m²

A HÁTSÓ HOMLOKZATOKON TETŐKIEMELÉSSSEL SZÁMOLT BEÉPÍTHETŐ
TETŐALAPTERÜLET: 5861 m²

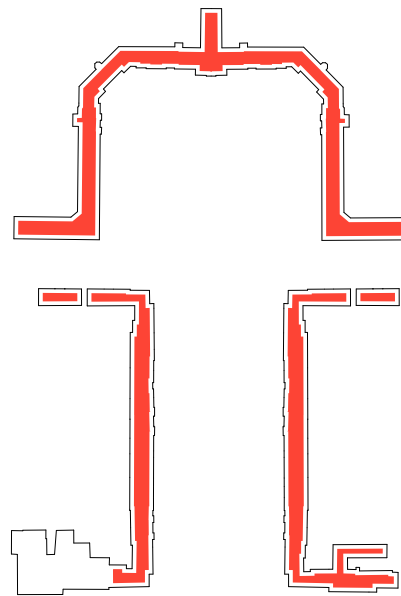
A 0,7-es szintterületi mutatóban rejlő tartalék lehetővé teszi további 10 183 m² alapterület építését. Az érvényben lévő beépítési százalék viszont nem teszi lehetővé ezt - a KSZT módosítása esetén ennek a nagysága növelhető; 40%-os beépíthetőség esetén további 4000m² alapterület válna beépíthetővé.



TELJES BEÉPÍTÉS

3 336,470 m²
 146,239 m²
 1 608,414 m²
 146,239 m²
 2 053,903 m²
984,770 m²

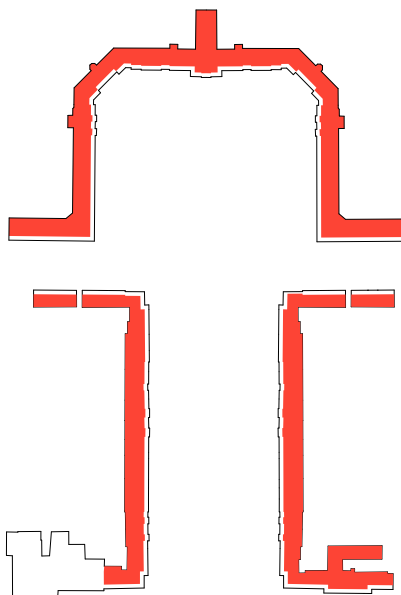
8276,035 m²



TETŐKONTÚR MARAD

1 977,354 m²
 58,327 m²
 935,790 m²
 58,327 m²
1 142,955 m²

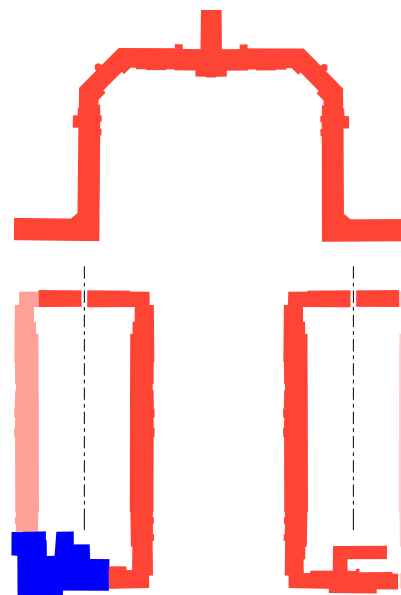
4172,753 m²



TETŐKONTÚR CSAK A TÉR FELŐL MARAD

2 722,933 m²
 109,421 m²
 1 266,871 m²
 109,421 m²
1 652,720 m²

5861,366 m²



A SZINTTERÜLETI MUTATÓBAN LÉVŐ TARTALÉK LEHETŐVÉ TENNÉ AZ EREDETI BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ MEGVALÓSÍTÁSÁT

1 128,275 m²
1 359,843 m²

2488,118 m²

JELENLEGI LAKÁSÁLLOMÁNY:

LAKÁSOK SZÁMA: 131 db

ÜRES LAKÁSOK SZÁMA: 15 db

LAKÁSOK MÉRETE: 1 szobás 38-40 m², 2 szobás 60 m², 3 szobás 100-110 m²

GARÁZSOK SZÁMA: 80 db

AUTÓK SZÁMA: 29 db

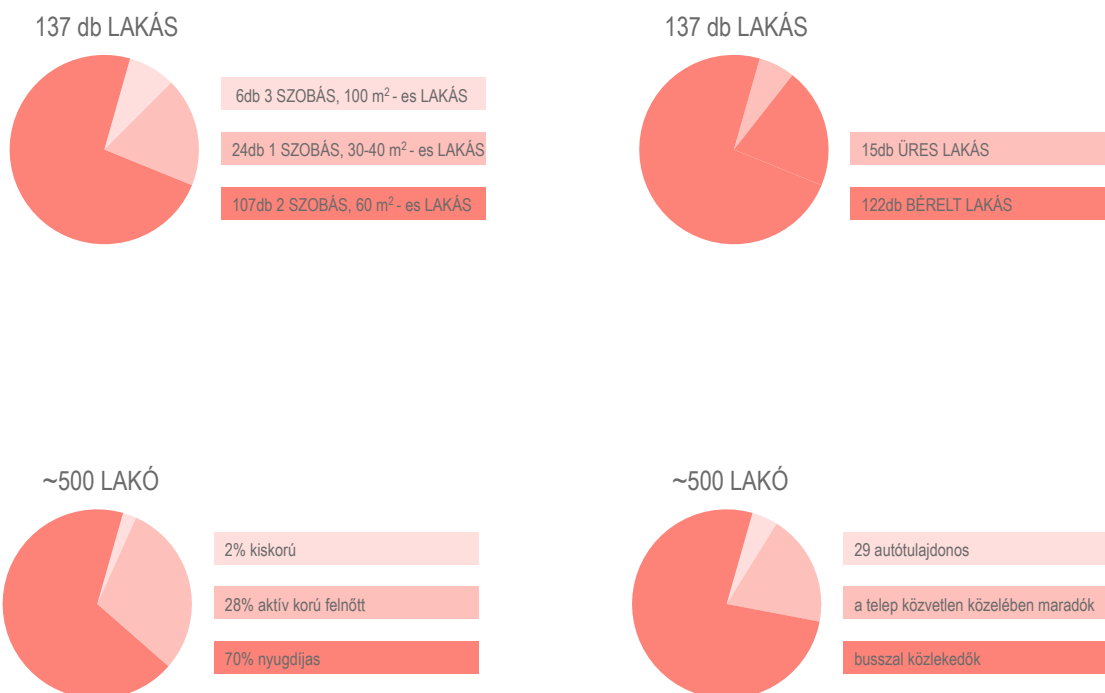
LAKÓK SZÁMA: 500 fő

NYUGDÍJASOK ARÁNYA: 70%

KISKORÚAK ARÁNYA: 2%

AKTÍV KORÚ FELNŐTT: 28%

TERÜLETEN MŰKÜDŐ INTÉZMÉNYEK: Almáskert Óvoda, Almási Idősek Klubja



JELENLEGI LAKÁSÁLLOMÁNY ÉRTÉKBECSLÉS:

2014 december, EW2 Consulting Kft.

Forgalmi érték meghatározása értékesítési célból, piaci összehasonlító és hozam módszerrel

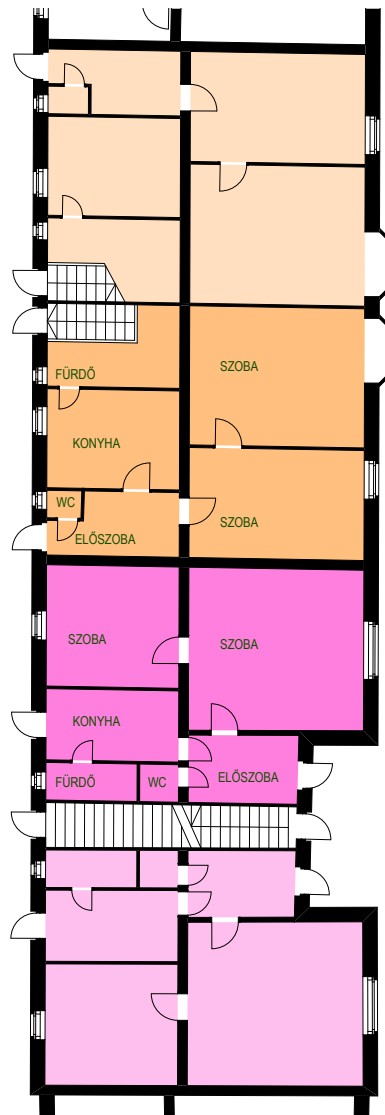
Belső lakótelepi lakás

120 m²

2 + 1/2 szoba

23 000 000 Ft

192 000 Ft/m²



LAKHATÁSI MODELLEK

A jelenlegi állapotok és folyamatok megváltoztatására egy olyan stratégiát kell kidolgozni, ami kielégíti a Főváros és a jelenlegi lakók igényeit is, valamint szavatolja a terület fejlődését, minőségi felújítását, lakosságának frissülését. A stratégia alapja egy működőképes lakhatási modell kidolgozása.

BÉRLAKÁSOK:

A jelenlegi bérleti díjak elmaradnak a piaci bérleti díjak szintjétől. A jövőben bármilyen új bérlakás modell kialakítása esetében a bérleti díjak jelentősen megnövekednének. A mostani lakókkal a piaci alapú bérlakás rendszer nem vezethető be, mert a terheket nem tudnák viselni. A lassú átmenet szakaszában a tisztán bérlakásos rendszer tehát nem megoldás.

JELENLEGI BÉRLETI DÍJAK:

Egyszobás lakás, 40m²: 38,000 Ft/hó

Kétszobás lakás, 60m²: 33,000-120,000 Ft/hó (120,000 Ft a jelenleg is piaci alapon kiadott lakásokra érvényes)

Jelenleg jövedelem alapú bérleti díj számítás!

PIACI ALAPÚ BÉRLETI DÍJAK:

A budapesti ingatlanárak alapján (otthonterkep.hu) a jelenlegi (2015) bérleti díjak a területen 2,300 Ft/m², ez piaci alapú bérleti díj számolása esetén a következőt jelentené:

Egyszobás lakás, 40m²: 96,600 Ft/hó

Kétszobás lakás, 60m²: 138,000 Ft/hó

TÁRSASHÁZAK

A jelenlegi helyzet megváltoztatásának egyik lehetséges módja, ha a lakók az ingatlanok tulajdonosaivá válnak, a munkáslakótelep pedig társasházzá alakul. A lakók szándékát ez a modell tükrözi a leginkább. A Főváros vagyonvesztés nélkül adhatja csak el az ingatlanokat, ami azt jelenti, hogy az ingatlanok kiemelkedő helyi adottságai miatt a lakóknak viszonylag magas eladási árral kell számolniuk. A lakók figyelmét a közeljövőben esedékes műemléki felújítás költségeire is fel kell hívni. A lakások megvásárlására felvett hitel, a magas rezsiköltség és a felújítás kiadásait tekintve félfő, hogy az új tulajdonosok nem bírnák anyagilag a terheket.

JELENLEGI INGATLANÁRAK:

A budapesti ingatlanárak alapján (otthonterkep.hu) a legfrissebb (2014) eladási ár a területen 236,000 Ft/m² (Rómaiüfűrdő lakótelepen). Ezek alapján számolható becsült eladási árak:

Egyszobás lakás, 40m²: 9,440,000 Ft

Kétszobás lakás, 60m²: 13,800,000 Ft

TÁRSASHÁZI TULAJDONOSI TERHEK:

Közös költség: ???

(Tartalmazza a szemétszállítás és a park-fenntartási díjat) ???

Átlagos rezsiköltség: ???

A TÁRSASHÁZI LAKÁSOK MŰSZAKI FELÚJÍTÁSÁNAK KÖLTSÉGEI:

180,000 Ft/m² áron számolva a lakásbelsőket, a társasházi közös területek és szerkezetek szükséges felújítása a műemléki előírásoknak megfelelően:

Egyszobás lakás, 40m²: 7,200,000 Ft

Kétszobás lakás, 60m²: 10,800,000 Ft

LAKÁSSZÖVETKEZET

A lakásszövetkezetté alakulás feltétele lehetne, hogy a főváros közvetlenül a szövetkezetnek adja el a lakások tulajdonjogát, és a szövetkezeti tagok (a jelenlegi lakók) a lakhatási jogot bérelnék a szövetkezettől. Nehézséget jelent, hogy már adott lakóközösséggel kell számolni, de mindenképpen cél, hogy a lehető legtöbb lakó maradni tudjon egy új rendszerben is. Egy non-profit alapon működő lakásszövetkezet működési modelljét kell kidolgozni, aminek legnagyobb kérdése; honnan érkezik az indulótőke, amiből a szövetkezet meg tudja vásárolni az ingatlanokat? Elképzelhető, hogy külső, tőkeerős befektetők bevonásával lenne megoldható a lakásszövetkezet hitelképessége.

	A / Fővárosi tulajdonú bér- lakások	B / Társasház	C / Lakásszövetkezet
gazdálkodás	a főváros a döntéshozó minden, az ingatlanokat érintő kérdésben	a házat érintő kérdéseikben a lakógyűlés hoz döntést, a lakásokról pedig a tulajdonosok maguk	a lakóközösség közösen hozza meg a döntéseket
üzemeltetés	az egyszemélyi tulajdonos könnyű döntéshozatalt eredményezhet	a lakógyűlési döntéshozatal sokszor időigényes, és nem mindig szolgálja az eredmény a ház valós érdekét	a lakóközösség közös célokat tud kitűzni, mely segíti a közös döntéshozatalt
jogviszony	a bérleti viszony nem határtalan, a tulajdonos kezdeményezheti a bérleti viszony felmondását, vagy a bérlemény más célokra történő alkalmazásáról szabadon dönthet	az egyes ingatlanok magántulajdont képeznek	az ingatlanok nem magántulajdonok, sok esetben nem öröklődnek tovább, a lakásszövetkezet tulajdonában vannak, de a lakók nem tehetők ki alapos indok nélkül
hosszútávú lehetőségek	a bérlők nem motiváltak, hogy az ingatlanok állapotára anyagi forrásokat áldozzanak	a közös használatú részeknél, minden tulajdonos maga felel az ingatlan állapotáért	a belépéskor elfogadott szabályzat előírhatja, milyen kötelezettségei vannak a lakóknak az ingatlanok műszaki állapotával kapcsolatban
közösség	a közösség belülről nem kontrollálható, a bérlők kiválasztásába a lakóknak nincsen beleszólása	az egyes ingatlanok adásvétele a tulajdonosok személyes döntésén alapul	a bérlők kiválasztása a lakóközösség közös döntésén alapul - nagyobb az esélye egy összetartó közösség kilakulásának
mi kell ahhoz, hogy működjön?	- felújítás, a jelenlegi műszaki állapot nem megfelelő A: egyszeri felújítás az egész tömbben, a lakók időleges kiköltöztetésével, és lakhatásuk átmeneti biztosításával. B: szakaszos felújítás, a lakók kiköltöztetésének ütemezése, esetlegesen az üres lakások felhasználásával - piaci szintű bérleti díjak bevezetése, lakásonkénti m ² alapú számítási rendszerrel - az üzemeltető részéről folyamatos karbantartás, és egyéb szolgáltatások biztosítása pl. a park karbantartása, játszótér kialakítása, fizetős parkolóövezet kialakítása	- a társasházi közgyűlés a ház hosszútávú fenntartási és működtetési tervében meghatározza mikor és milyen felújításokat és fejlesztéseket hajtanak végre, ennek érdekében előtakarékoskodási programokat kezdenek - ennek következtében újraszámítják a közös költségeket, és feltehetően ez mindenkinek emelkedést fog jelenteni - a jelenlegi üres lakásokat is értékesíteni kell (azt vajon a lakók előtte közösen megvették, vagy még eladás előtt a főváros értékesíti?) - a lakók jelenlegi anyagi helyzetét ismerve feltételezhetően anyagi segítséget jelenthetne a tetőtér beépítése és eladása - van eladási stop?(10év?5év?)	- egy sajátos lakóközösségi modell kialakítása szükséges ami biztosítja, hogy a jelenlegi lakókkal együtt jöhessen létre a lakásszövetkezet - új lakók toborzása és bevétele - új lakások kialakítása, tetőtér-ekben? új épületszárnyakban? - esetleg aki nem akar belépni, azt kifizetik piaci áron?

A MUNKÁSLAKÓTELEP JÖVŐJE

HOGYAN VÁLTOZZON MEG A MUNKÁSLAKÓTELEP ?

Az elemzett adatokból látszik, hogy a munkáslakótelep megújulásának körülményei jelenleg nem adóttak. Sem a Főváros sem a lakók nem rendelkeznek olyan anyagi helyzettel, ingatlanfejlesztési és politikai elképzelésekkel, konkrét jövőképpel, amely meghatározná a változás kereteit. 2015-ben a Főváros átfogó stratégiát készít a tulajdonában lévő ingatlanok kezelésére vonatkozóan, ám a jelenlegi helyzet miatt ennek komplex és itthon újszerű felfogást kell tükröznie. Ahhoz, hogy egy működőképes stratégiát ki lehessen dolgozni, első lépés, hogy az elérendő célt, a jövőképet meghatározzuk. 2014 őszén riportoltunk a munkáslakótelep jövőjében érintett személyekkel, esetlegesen bevonható beruházókkal és a lakókkal. Ezeknek a beszélgetéseknek az alapján és a saját építészeti hivatásunknak elkötelezve foglaljuk össze a közös érdekeket, az elérendő célt, a változás lefolyásának milyenségét. Erre a jövőképre közösen kell kidolgozni egy lakhatási modellt, megvalósítási stratégiát.

LAKÓK

A munkáslakótelep jelenlegi lakosai erős Gázgyári identitással rendelkeznek a mai napig. Lassú, emberséges átmenettel, ami szavatolja jelenlegi lakók biztonságát, szükséges a lakosság megfiatalodása. Fontos, hogy az új működési konstrukcióban megmaradhassanak a jelenlegi bérlők is. A lakosság fiatalodása új bérlők bevonásával, gyermekes családok idecsábításával lehetséges. A jelenlegi és az új lakók összekovácsolása erőszakos megoldások nélkül, esetleg kezdetben az új lakók új építésű épületrészekben való elhelyezésével lehetséges. A lakosság lassú cseréje közben ügyelni kell arra, hogy a lakosság összetartó hangulata megmaradjon, így különleges lakókörnyezet és lakóközösség jöhet létre, ami a mai kor városaiban igen ritka, hiányzó elem.

ÉPÍTÉSZETI KÖRNYEZET

A rossz műszaki állapotú műemlék épületek felújítása, korszerűsítése elkerülhetetlen. Olyan építészeti minőség elérése a cél, amely a munkáslakótelep jelenlegi előnyeit, a védett, zöld, kertvárosias, egységes és összetartozó hangulatot megőrzi.

FINANSZÍROZÁS

Közös cél, hogy a lakótelep függetlenedjen a Fővárostól, önálló ingatlangazdálkodással rendelkezzen. Legyen lakásméret alapú költségelszámolás, demokratikus döntéshozatali rendszer működjön lakóegységenként 1 szavazati joggal. A lakók ne váljanak lakástulajdonosokká, továbbra is bérleti díjat fizessenek a lakhatási jogukért. Az ingatlanok bérleti jogát ne lehessen örökölni. A lakóegyüttes működjön non-profit alapon. Mivel a piaci alapú bérleti díjak magasabbak lesznek a többség által fizetett jelenlegi bérleti díjnál, jó lenne valamilyen kompenzációs lehetőséget bevezetni (lakáscsere lehetőség, lakóközösségért végzett munka). Pénzszerzési lehetőségek felkutatásával: az épület turisztikai vonzerejének kihasználása, pl. filmforgatás, a művelődési ház üzemeltetése, vendéglátóegység üzemeltetése, a kiskertek kiadása haszoncélú termelésre. Egyszeri pénzszerzési lehetőség a tetőtér eladása és beépítése A terület jutányosabb megszerzése érdekében a Fővárosnak felajánlható, hogy a központi park fenntartását a lakóközösség vállalja. Ezeknek a paramétereknek egy Magyarországon még nem alkalmazott hibrid lakhatási modell felel meg, ami szavatolja a terület hosszútávú jövőjét.

MODELLALKOTÁS

