

## Corvin Sétány

Közép-Európa legnagyobb városrehabilitációs projektje

### Helyszín

Budapest, a József körút, Práter utca, Szigony utca, Üllői út által határolt terület, amely a Corvin Multiplextől a Semmelweis Egyetemig terjed. A projekt összterülete 208 ezer m<sup>2</sup>, a fejlesztésbe bevonható terület 65 ezer m<sup>2</sup>.

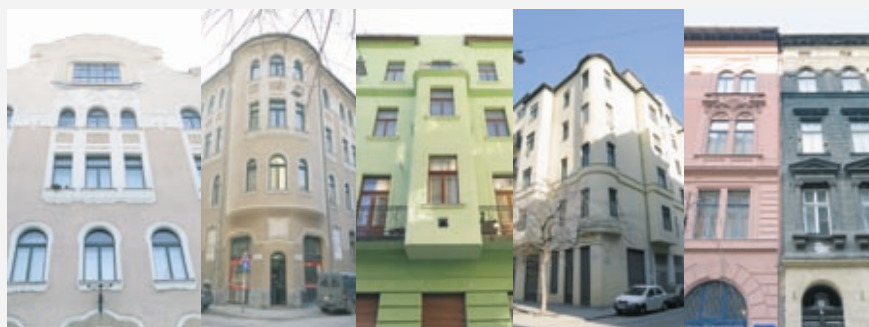


Lebontásra kerülő épületek

### A projekt tartalma

Két fő részből áll: közprogramokból (közösségi / közösség által támogatott és szervezett programok) és befektetői programokból (a befektető által végrehajtott projektek).

A közprogram keretében a projekt megcélozza többek között a területen lévő 50 épület, egy iskola felújítását, új óvoda megépítését, a területtel határos két aluljáró/metrófeljáró felújítását, a jelenlegi közművek, közterületek rekonstrukcióját, új infrastruktúra kialakítását. A program lényeges eleme a leromlott lakásokban élők lakáskörülményeinek javítása és a lakás-mobilitási folyamat minden partner számára biztonságos és méltóságteljes végigvitele.



Épületek megőrzése, felújítása

A projekt meghatározó eleme a 18-36 m széles sétány, mely a Corvin Multiplexet körülvevő gyalogoszóna folytatásaként kerül kialakításra, és jelentős új zöldfelületekkel, közterületekkel gazdagítja a városrészt. A befektetői program megcélozza a mintegy 65.000 m<sup>2</sup> beépíthető telekterületen kb. 300 ezer m<sup>2</sup> új építményfelület megvalósítását és értékesítését. Az új sétány körül több ütemben, várhatóan 2011, de legkésőbb 2013-ig egy vegyes funkciójú, magas minőségű, városias környezet kerül kialakításra.

## Fejlesztési koncepció

A projekt kapcsán a felek célkitűzése, hogy egységes arculatú, a kor elvárásának és színvonalának megfelelő, magas minőségű építészeti környezet jöjjön létre.

A fejlesztési koncepciót kialakító workshop-ok végkövetkeztetéseként hármas funkcionális tagolású városrész képe alakult ki, melyet Budapest egyik leghosszabb és legszélesebb sétánya köt össze. A Corvin Sétány önálló városrész lesz, mely teret ad a lakni, dolgozni, vásárolni és szórakozni kívánóknak. A funkcionális hármas tagolás a következők szerint foglalható össze:

### Kereskedelmi és intézményi övezet

A 109-es és 113-as tömb (Kisfaludy utca és Futó utca között) fekszik a legközelebb a Nagykörúthoz, így ezeknek a legjobb a tömegközlekedési kapcsolata. Ezek a tömbök a fejlesztési koncepció szerint elsősorban kereskedelmi és irodai, valamint igény esetén szállodai funkciót fognak betölteni. A 109-es tömbben egy bevásárló passzázs kerül kialakításra; a pincében parkolókkal, a földszinten és az emeleten üzletekkel, a felsőbb szinteken irodákkal és/vagy szállodával. A tömbön való gyalogos áthaladást egy üvegtetővel fedett passzázs szolgálja majd. A 113-as tömbökben a pincében parkolók, esetleg egy mini hipermarket kapna elhelyezést, a földszinten üzletek és éttermek lesznek, az emeleten irodák. Felmerült a két 113-as tömb közötti sétányrész lefedésének gondolata is.

### Lakóövezet

A 116-122 tömbök egyedülálló lehetőséget biztosítanak egy élhető belvárosi lakókörnyezet megteremtésére. A tömbök a Corvin sétány 36 méter széles, parkosított részére néznek; a tömbökön belül pedig lehetőség nyílik hatalmas magánhasználatú belső kertek kialakítására. A terület környezeti kapcsolatai és a lakáspiaci kereslet alapján elsősorban fiatal urbánus rétegek képezik a Projekt célcsoportját, ugyanakkor nem feledkezünk meg az agglomerációból az élhető városba visszakiváncoló családok középrétegről sem. Előzetes becslések szerint 2.500-3.000 lakás kialakítására van lehetőség.

### Kulturális és K&F övezet

A Corvin Sétány keleti végén (125-136-os tömbök) a SOTE, a Központi Orvostudományi Kutatóintézet és a Pázmány Péter Egyetem közvetlen szomszédságában lehetőség nyílik egy kulturális és tudásközpont létrehozására, mely további kutatóintézeteket, oktatási és kulturális intézményeket vonz a területre. A Corvin Rt. jelenleg is több közbeszerzési pályázaton való részvétel lehetőségét vizsgálja, hogy országos jelentőségű állami és önkormányzati intézményt nyerjen meg a területre.



A városfejlesztés területe

## A program megvalósítói

A Corvin Sétány projekt a régió egyik legnagyobb Public Private Partnership projektje. A program megvalósítója a befektetői oldalról a Futureal cégcsoporthoz tartozó CORVIN Rt.; az önkormányzati oldalról a Józsefvárosi és a Fővárosi Önkormányzat, valamint a két önkormányzat tulajdonában lévő REV8 Rt.

### CORVIN Rt.

A CORVIN Rt. a Corvin Sétány projekt megvalósítására létrejött projektcég, melyet eredetileg négy építőipari vállalkozás hozott létre 25-25%-os részesedéssel. 2004 júliusában a Futureal cégcsoport 75%-os többségi részesedést szerzett a CORVIN Rt-ben és ezzel átvette a projekt vezetését.

A Futureal Csoport tagjai ingatlanfejlesztéssel, ingatlanhasznosítással, valamint kockázati tőkebefektetéssel foglalkoznak. A csoport fő tulajdonosa dr. Futó Péter, aki 9 éve alelnöke a Munkaadók és Gyáriparosok Országos Szövetségének és elnöke az Élelmiszerfeldolgozók Országos Szövetségének.

A Futureal Csoport ingatlanbefektetéssel foglalkozó tagjai jövedelemtermelő ingatlanok hasznosításával 1993 óta foglalkoznak. Kereskedelmi ingatlanokat, raktár-bázisokat, valamint irodákat egyaránt tulajdonolnak, ezeket bérbeadással hasznosítják.

A **Futureal Ingatlanfejlesztő Kft.** lakó- és kereskedelmi ingatlanok fejlesztésével foglalkozik. Legjelentősebb lakóingatlan orientált fejlesztései:

- La Siesta 1 és La Siesta 2 lakóparkok: 144 mediterrán stílusú, prémium kategóriájú lakás a budai hegyoldalon.
- La Siesta Thermal lakópark: 800 lakásos fejlesztés Budapest kertvárosi részében. A fejlesztés részeként megépül egy, a 4 hektáros telken található termálkútból származó, kiemelkedő minőségű gyógyvízre alapozott rekreációs központ is.
- Corvin Sétány Projekt: Közép-Európa legnagyobb belvárosi városrész-rehabilitációs projektje és egyben a térség egyik legnagyobb PPP projektje.

A **Futureal Befektetési Alapkezelő Rt.** 2004. áprilisában bocsátotta ki Magyarország első zárt végű ingatlanfejlesztő alapját, a Futureal 1. Ingatlanbefektetési Alapot, mely jelenleg 3,5 milliárd forint tőkével rendelkezik. Az Alap 2004. júniusában bevezetésre került a Budapesti Értéktőzsdére, és a kibocsátása óta eltelt időszakban – 135 befektetési alapot megelőzve – legmagasabb hozamot érte el a hazai befektetési alapok között. A Futureal Befektetési Alapkezelő Magyarország legnagyobb, bankoktól független ingatlanalapját kezeli.

### Józsefvárosi Önkormányzat

A Józsefvárosi Önkormányzat a terület meghatározó hányadának tulajdonosaként és a projekt társadalmi és közprogramjainak felelőseként biztosítja a megvalósítás jogi és pénzügyi kereteit.

A konkrét fejlesztési, adásvételi szerződéseket megkötö, jóváhagyja, közreműködésével támogatja a hatósági folyamatokat, részt vesz a terület városszolgáltatásainak – közintézmények, közterületek, közművek – megvalósításában (a Fővárosi Önkormányzattal és a közműszolgáltatókkal együtt), támogatást nyújt a társasházi programokhoz.

A rehabilitációs folyamat jogi kereteinek biztosítása érdekében a Józsefvárosi Önkormányzat 2001-ben elfogadta a területre vonatkozó helyi városrehabilitációs (32/2001. (X.26.) sz. rendeletet). A rendelet feladata az Otv. 8. § (1) bek. szerinti helyi közszolgáltatási feladatok közül a településfejlesztés, településrendezés, épített és természeti környezet védelme, lakásgazdálkodási feladatok részbeni vagy teljes végzésének szabályozása.

## Fővárosi Önkormányzat

A Fővárosi Önkormányzat elővételi joggal valamint egész Budapestet érintő fejlesztési szándékokkal rendelkezik a területen. A Fővárosi Önkormányzat szerepe, hogy a Budapesti Fejlesztési Koncepciókban kellő összhangot és lehetőséget biztosítson a Projekt célkitűzéseire számára, szakmai apparátusa támogassa az elhatározásokat, a fejlesztendő területen a jelen projekt sikere érdekében lemondjon elővásárlási jogáról.

### RÉV8 Rt.

A RÉV8 Rt-t a Fővárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Önkormányzat hozta létre, amikor 1997-ben együttműködési megállapodást kötött a Középső-Józsefváros rehabilitációs városfejlesztésére. A felek megállapodtak, hogy az önkormányzattól szervezetileg független, de általa ellenőrzött, szakmailag magas színvonalon működő társaságot hoznak létre (a VIII. kerületi önkormányzat 60% és a Fővárosi önkormányzat 40% hányaddal) a fejlesztési és rehabilitációs feladatok elvégzéséhez szükséges munkálatok irányítására, szervezésére.

A RÉV8 Rt. a megalakulását követően első lépésként elkészítette a Józsefvárosi Rehabilitációs Programot, mely meghatározza az egyes területi egységek rehabilitációs stratégiáját, a kerületben elfoglalt szerepét és a beavatkozás eszközeit.

A RÉV8 Rt., mint önkormányzati vagyonkezelő szervezet a rehabilitációval és városfejlesztéssel kapcsolatos programok teljes körű megvalósítását látja el. A cég 2001 óta rendelkezik opciós szerződéssel a Projekt kijelölt ingatlanaira. A felek megállapodtak abban is, hogy a város-rehabilitációs célok elérése érdekében az önkormányzat vételi jogot biztosít a RÉV8 Rt. számára az önkormányzat területén később kialakított, a projektben megjelölt ingatlanokra. Ez teszi lehetővé, hogy a fejlesztési elképzeléseknek megfelelően a RÉV8 Rt. megvásárolja, megtartsa, bérbe adja, használja vagy elidegenítse az önkormányzati kezelésbe tartozó házakat, lakásokat.

A RÉV8 Rt. 2001-ben a Projekt megvalósítására külön vagyonkezelési szerződést kötött az önkormányzattal, melyben a társaságot az önkormányzat az alábbi feladatokkal bízta meg:

- az önkormányzat tulajdonát képező üres építési telkek és felújításra alkalmatlan bontható épületek telkeinek befektetői tőkebevonás célú értékesítése a városrész megújítását eredményező beépítési kötelezettséggel,
- nem önkormányzati tulajdonú üres telkek és felújításra alkalmatlan bontható épületek projekthez csatolás érdekében történő megvásárlása ill. tulajdonjogának megszerzése, befektetői tőkebevonás célú értékesítése a városrész megújítását eredményező beépítési kötelezettséggel,
- bontásra kerülő épületek kiürítése, lakók elhelyezése,
- a területen meglévő közterületek megújítása, új közterületek, zöldfelületek kialakítása.

## A projekthez kapcsolódó önkormányzati programok

**Felújítási Program** - A felújítási programban került összefoglalásra a terület megőrzésre, felújításra kerülő lakóházainak teendői.

**Intézményi Program** - A projekt szerves része a területhez kapcsolódó közintézmények megújulása. A terület vonzásának másik kulcsa az alapfokú intézményi infrastruktúra megfelelő kínálatának biztosítása. Az intézményi program ezeket is tartalmazza. A területhez kapcsolódó két metróállomás és azok felszíni létesítményei előregedtek, ezért ezek megújítása 2-4 éves időtartamon belül a két kerület, de az egész város szempontjából elengedhetetlen.

**Közmű Program** - 2001 évben RÉV8 Rt. részletesen kidolgozta a különböző közműhálózatokat érintő rekonstrukciós, fejlesztési terveket, az újonnan kialakítandó és közterületek megújulását célzó közterületi programot. A program alapján 2004. szeptemberére készültek el a projekt közterületeire és közműhálózatára vonatkozó építési engedélyezési és kiviteli tervek. A közműprogram megvalósítása a befektetői programmal párhuzamosan halad, időben azt némileg megelőzve.

**Közterület Program** - A terület külső megjelenésében kulcsfontosságú szerep jut a közterületeknek. Az itt élő és a várhatóan ide költöző lakosság igényei és városképi szempontok alapján a jelenlegi elhanyagolt, lepusztult állapotok sürgős beavatkozást igényelnek.

**Lakásprogram** - A projekt egyik legfontosabb alprogramja a lakásprogram, melynek keretében 1.100 kislapterületű és komfort nélküli lakás lebontása várható (a lakások 80%-a egyszobás, 45%-a 30 m<sup>2</sup> alatti alapterületű és közel 50%-a nem rendelkezik WC-vel). Ugyanakkor, 1.400 lakás megmarad és felújításra kerül. Alapfeladat a lakosság folyamatos írásos tájékoztatása a Projekt állásáról.

**Parkolási Program** - A belső városrészek fejlesztésének egyik kulcs eleme a parkolási igények pontos és időben történő kielégítése úgy, hogy közben a program elején ne tegye finanszírozhatatlanná a projektet. Ezért egy külön program illesztésével kerül ez a probléma megoldásra, lehetőség szerint külön szakmai befektető bevonásával, parkolóházak építésével.

**Társadalmi Program** - A Program által felvállalható társadalmi feladatok három témakör köré csoportosulnak:

- a területen jelenleg élő, a lakóhely megváltozásával érintett, elköltözni kényszerülő lakosság érdekeinek képviselője, a folyamatban egyenlő eséllyel történő részvétel biztosítása;
- a beruházások során a területen működő építőipari vállalkozások révén a helyi munkanélküliség csökkentése, lehetőségek szerint munkanélküliek alkalmazása,
- helyi kisvállalkozók képzése és segítése annak érdekében, hogy alkalmassá váljanak a projekt megvalósításában való részvételre, abban minél több területen integrálódhassanak,
- civil szervezetek bevonása a program végigvitelében.

## **A Futureal-Harvard-BME együttműködés előzményei**

A Corvin Sétány - a projekt mérete és városszerkezeti jelentősége miatt - megérdemli a nemzetközi szakmai figyelmet. A Futureal cégcsoport ezért 2004 novemberében megkereste a Harvard Graduate School of Design (GSD) várostervező tanszékét (Urban Planning and Design), hogy a világhíres oktatási intézmény vegyen részt a Corvin Sétány projekt koncepciótervének elkészítésében. Rodolfo Machado professzornak, a tanszék vezetőjének olyannyira megtetszett a projekt, hogy más világvárosokban felajánlott tervezési feladatokat félre téve a Corvin Sétány projektet választotta. A GSD képviselője már december közepén Budapestre utazott, hogy információt gyűjtsön a program elindításához. A programban résztvevő 13 diákot a túljelentkezés miatt sorsolással választották ki. A diákok 2005. február 13-19. között tartózkodnak Budapesten, hogy a tervezési feladat végrehajtásához további adatokat gyűjtsenek és helyszíni benyomásokat szerezzenek.

Ezzel párhuzamosan a Futureal és a RÉV8 Rt. vezetői megkeresték a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem építész mesterképzését (DLA), hogy a neves hazai intézmény is vegye fel tervezési feladatai közé a Corvin Sétány projektet. Az ajánlat felkeltette a DLA vezetőinek érdeklődését, s ennek eredményeként a 2005 első félévi kötelező tervezési pályázat témája a Corvin Sétány lett. A 24 DLA diák valószínűleg 2-3 fős csoportokban fog tevékenykedni.

A GSD diákok elsősorban a Corvin Sétány városszerkezeti összefüggéseit vizsgálják majd, míg a DLA mesterképzés résztvevői egy konkrét tömb (Futó utca - Nagytemplom utca) építészeti kialakítását kapják feladatul. A két tervezési feladat kapcsolódási pontja a köz- és magánterület határainak funkcionális kezelése, illetve tér- és tömegformálása. Ily módon a két program kiegészíti egymást és lehetőséget ad a diákok együttműködésére.

A Futureal reményei szerint a 2005 május végéig elkészítendő tervek számos megvalósítható gondolatot tartalmaznak majd és hozzájárulnak egy modern városközpont létrejöttéhez. Az ingatlanfejlesztő csoport a GSD nemzetközi csapatától elsősorban friss ötleteket vár, míg a hazai tervezők erősségének a fővárosi építészeti örökség ismeretét tartja.