

MISSZIÓJELENTÉS
BUDAPEST, 2007. NOVEMBER 4–7.

**A régi pesti zsidónegyed
és a világörökség**

A jelentést készítette¹:
Michel Polge
állami várostervező-főépítész

Bevezető

1987-ben Budapest belvárosának jelentős területét, a város legszebbnek tartott városképi zónáját a budai dombokkal és a Duna-partokkal felvették a Világörökségi Listára. 2002-ben a magyar állam felterjesztésére egy a Duna bal partján, a pesti oldalon található másik városrészszel bővült a világörökségi helyszín. Ez a terület az Andrássy út és annak a VI. és VII. kerületekben elhelyezkedő „puffer zónája” (védő- / rávezető zóna), amelyben a régi zsidónegyed (Belső-Erzsébetváros) is található. Az egyszerűség kedvéért jelentésemben a továbbiakban a „régizsidónegyed” kifejezést használom a világörökségi „puffer zóna” jelölésére, amely misszióm tulajdonképpeni tárgyát képezte. Teszem ezt anélkül, hogy történelmi okfejtésekbe bocsátkoznék arról, hogy a régi zsidónegyed kifejezés jelen esetben teljesen helyénvaló-e vagy sem.

2002. óta a régi zsidónegyedben számos régi épület bontására került sor. A bontások helyén pedig új épületek épültek. A 2004-ben alakult ÓVÁS! Egyesület már több alkalommal nyújtott be panaszt a magyar állami szervek és a Világörökség Központ felé ezen új ingatlanfejlesztésekkel kapcsolatban.

A fentieket követően 2007. októberében az ICOMOS felkért, hogy egy budapesti misszió keretén belül értékeljem a régi zsidónegyed helyzetét és állapotának alakulását. Ezzel egyidőben az ICOMOS nemzetközi központja személyemet ajánlotta a magyar fél számára. A missziót Fejérdy Tamás, Soós Gábor (1) és kollégáik szervezték a KÖH részéről, Budapest Fővárossal szoros együttműködésben. A misszióra 2007. november 4–7. között került sor.

Elindulásom előtt kaptam egy „feladatleírást” (lásd 1. sz. melléklet), amely a misszió részleteit fogalmazta meg; és előkészítő megbeszélést tartottunk Fejérdy és Soós urak, valamint jómagam részvételével a misszió célkitűzéseinek és metodikájának pontosítása érdekében.

¹ A KÖH/VÖMNB Titkárság és Budapest Főváros meghívására – az UNESCO Világörökség Központjával egyeztetve – az ICOMOS párizsi Nemzetközi Titkársága Világörökség Egységének felkérésére *(megjegyzés a magyar változathoz)*.

Az UNESCO Világörökség Központoz a régi zsidónegyedben végzett bontási/újraépítési munkálatok miatt a benyújtott panaszok eredményeképpen létrejött misszió célja a következő volt:

- a panaszok megalapozottságának felülvizsgálata a Világörökség Egyezmény végrehajtási szabályainak megfelelően,
- annak megállapítása, hogy ezek a munkálatok összeegyeztethetőek-e a ténnyel, hogy a szóban forgó városrész egy világörökségi terület „puffer zónája”, vagy sem,
- amennyiben lehetséges és szükséges, javaslatok kidolgozása a helyzet javítása érdekében.

Annak érdekében, hogy a missziót a rendelkezésre álló rövid idő alatt is sikeres és eredményes lehessen, öt érdekelt féllel folytattam megbeszéléseket:

- a KÖH által képviselt magyar állammal,
- „Budapest Fővárossal” – a továbbiakban így nevezem azt az önkormányzatot, amely Franciaországban nagyjából a több kerületből álló városok központi önkormányzatának felel meg,
- Budapest VI. és VII. kerületi önkormányzataival (azaz Budapest 23 kerületi önkormányzatai közül kettővel), amelyek a francia kerületi önkormányzatoknak felelnek meg (3),
- a civil társadalom magánjogú egyesületeivel, többek között az „ÓVÁS!” Egyesülettel, amely Világörökség Központoz benyújtott panaszbeadványával missziómat eredményezte,
- Budapesten tevékenykedő, magántulajdonú ingatlan-befektető cégek képviselőivel.

Jelentésemet e megbeszélések, a területbejárások és saját kutatómunkám alapján készítettem el. Számos személynek tartozom hálával azért, amiért munkámat jelenlétével és részvételével segítette: Ikvai-Szabó Imrének, Budapest főpolgármester-helyettesének, Mezős Tamásnak, a KÖH elnökének, Verók Istvánnak, Budapest VI. kerületi polgármesterének, Gergely Józsefnek, Budapest VII. kerületi polgármester-helyettesének, Beleznyai Évának, Fegyvernek Sándornak, Nagy Mihálynak, Fejérdy Tamásnak és Soós Gábornak, Maczák Johannának és Schurk Viktóriának, valamint Nagy Bélának. Hely hiányában nincs módomban itt mindenkit felsorolni, aki segítségemre volt, és akinek köszönettel tartozom; a csatolt 2. sz. mellékletben megpróbáltam a teljességre törekedni.

A JELENTÉS FELÉPÍTÉSE

1. A helyszín leírása

1.1. A puffer zóna – a régi zsidónegyed

1.2 .A bontások/újjaépítések kérdésköre

1.2.1. Az épületbontások helyszíne

1.2.2. Ezek a bontási/új építési munkálatok problémát jelentenek-e világörökségi szempontból?

2. A régi zsidónegyedben folyó bontások/új építkezések problémájának megértése és a helyzet javítása / a városmegújulás kérdése: összefüggések/körülmények és javaslatok

2.1. Az azonnali, sürgős probléma: a bontások – mi a teendő?

2.1.1. A már teljesen befejezett bontások (kiadott bontási engedélyek és elvégzett bontási munkálatok)

2.1.2. A még el nem végzett bontások, amelyekre azonban már kiadták a bontási engedélyt

2.1.3. Olyan épületek potenciális bontása, amelyekre ez idáig még nem adtak ki bontási engedélyt

2.2. Szabályozási kérdések

2.2.1. A régi zsidónegyed új városrendezési szabályozási tervének elkészítése rövid határidőn belül

2.2.2. Szabályozási problémák: a bontások

2.2.3. Szabályozási problémák: a jövőbeni új építkezések

2.2.3.1. Az új épületek magassága és sűrűsége

2.2.3.2. A parkolók

2.2.3.3. Az új épületek építészeti minősége

2.2.4. A régi zsidónegyedben folyó új építkezések egy sajátos problémája: az üresen álló új lakások

2.3. A gazdasági kérdés

Jegyzetek

1. Melléklet: Feladatleírás

2. Melléklet: Személyek névsora, akikkel a misszió során találkoztam

1. A HELYSZÍN LEÍRÁSA

1.1. A puffer zóna – a régi zsidónegyed

A régi zsidónegyed öröksége kétségtelenül igen kiemelkedő értékű és magas színvonalú: ez a városnegyed jól képviseli a Budapesten a XIX. századtól 1940-ig létrehozott értékes építészeti örökséget. Igen kevés olyan európai város van, ahol ilyen kis területen ilyen mennyiségben és ilyen sűrűségben maradt volna fenn építészeti szempontból ilyen magas minőségű középület, lakó- és közösségi épület. Az épületek minősége még a nagyközönség, a hozzá nem értők számára is szemmel látható és evidens. Ezt jól bizonyítja, hogy az egyik útikönyv (4) például már azoknak is ajánlja a negyed meglátogatását, akik csupán 2 napot töltenek Budapesten.

Az örökségi értékeken kívül érdemes még felhívni a figyelmet a negyed bizonyos építészeti és urbanisztikai tulajdonságaira is:

- az 1940 előtt felépült épületek viszonylag nem túl magasak, ennek köszönhetően a negyed – ha még azt is hozzávesszük, hogy tágas és jól megtervezett közterületekkel rendelkezik – egy igen jó, lakható városrész;
- ugyanez vonatkozik a jelenlegi beépítési sűrűségre és a korábbi építkezések tipológiájára is: igen kevés háztömb esetében szükséges a beépítés fellazítása ahhoz, hogy levegő és fény szempontjából a háztömbök belső része lakhatóvá váljék;
- az építkezésekhez jó minőségű anyagot, technikát és szaktudást használtak fel, így a meglévő épületek rehabilitációja – annak ellenére is, hogy nagy részük egyértelműen megkopott és műszakilag rossz állapotban van – műszaki szempontból könnyen megvalósítható.

A régi zsidónegyed esetében ezek tehát a rehabilitáció mellett szóló érvek, amelyeket sok más európai város megirigyelhetne.

Nincs tehát komoly akadálya a régi zsidónegyed rehabilitációjának: a negyedet ugyan leromlott állapot, sőt néhol egészségtelen lakókörülmények jellemzik, nincsenek azonban olyan komoly szerkezeti problémák, amelyek miatt ne kerülhetne sor rehabilitációra.

Végezetül érdemes megjegyezni, hogy a negyed örökségi/turisztikai értéke önmagában is nagy gazdasági értéket képvisel. Mint ilyen, egyben a gazdasági fejlődés egy potenciális tényezője: már most, a negyed jelenlegi állapotában is, ezt azonban még tovább emelné a rehabilitációja, és ha nagyszámú, vonzó programot kínálnának itt a turisták számára (már jelenleg is van néhány ilyen program, pl. éttermek, üzletek, stb.) – mármint abban az esetben, ha időközben oda nem illő urbanisztikai beavatkozások következtében nem veszíti el sajátos jellegét.

1.2. A bontások/újjaépítések kérdésköre

1.2.1. Az épületbontások helyszíne

A bontások a régi zsidónegyed XIX. és XX. században épült, nagyméretű és nagy értéket képviselő épületeit érintik. Csak néhány példa (5): az 1909-ben épült Holló utca 11. lebontása 2004-ben, az 1899-ben épült Kazinczy utca 50. lebontása 2004-ben, az

1850-ben épült Kazinczy utca 9. lebontása 2006-ban, az 1865–1870 között épült Paulay Ede utca 65. lebontása 2005-ben, az 1855-ben és 1871-ben épült Vasvári Pál utca 4. lebontása 2006-ban. Ezek csak kiragadott példák azon lebontott épületek közül, amelyek – a fennmaradt fényképek tanúsága szerint – nagy építészeti értéket képviseltek.

Az ingatlanfejlesztéssel foglalkozó befektetők általában a következőképp járnak el:

- a kerületi önkormányzatoktól megvásárolják a „foghíjtelkeket” vagy a beépített területeket,
- felvállalják a lakóknak egy másik épületbe való átköltöztetését,
- a régi épületeket lebontják,
- új épületeket építenek a beépítésre vonatkozó, érvényes jogszabályokban engedélyezett keretek – mind az építési magasság, mind a beépítési sűrűség – maximális kihasználásával (szintterületi mutató),
- a lakásokat eladják; a vásárlók igen gyakran magánszemélyek, akik magyarországi ingatlanbefektetési céllal szerzik meg a lakásokat.

1.2.2. Ezek a bontási/új építési munkálatok jelentenek-e problémát világörökségi szempontból?

A válasz erre a kérdésre egyértelműen az, hogy igen, mégpedig több okból is:

- a lebontott épületek egy bizonyos építészeti és urbanisztikai minőséget képviseltek, és a gazdasági lehetőségen kívül semmi nem indokolta azt, hogy lebontsák őket; az épületek eltűnése komoly veszteséget jelent;
- a lebontottak helyén épült új építményeket olyan magassági és sűrűségi értékek jellemzik, amelyek miatt elvész a negyednek az az eredeti „jó tulajdonsága”, hogy az szellős és világos;
- kevésbé fontos, mindazonáltal nem hanyagolható el az a tény sem, hogy az új épületek építészeti minőség szempontjából is hagynak kívánnivalót maguk után: egyfajta „színtelen, szagtalan” építészetet látunk itt. Nagy örökségi értékkel bíró területen azonban joggal várható el, hogy minőségi kortárs építészetet hozzunk létre, amely a későbbiekben saját korának építészetéről tanúskodik majd;
- a bontási/új-építési munkálatok jól szemléltetik, hogy a régi zsidónegyedre vonatkozó hatályos városfejlesztési szabályozás nem felel meg egy világörökségi puffer zóna esetében támasztott elvárásoknak.

Van továbbá még egy, a „város működésével” kapcsolatban felmerülő, a bontási/újjaépítési munkálatok által előidézett komoly probléma. Ez pedig nem más, mint a tény, hogy az újonnan épülő lakásokat zömében külföldi befektetők vásárolják meg, ami önmagában ugyan pozitív hatást gyakorol a helyi gazdaságra, viszont a későbbiekben problémát jelent majd, hogy a befektetők üresen, lakók nélkül hagyják ingatlanjaikat, ami ellentétes a városrész érdekeivel. Hiszen a lakosság számának

csökkenése a helyi kiskereskedők számára keresletcsökkenést, kevesebb adóbevételt, stb. von maga után.

Összegzésül elmondható, hogy ezek a bontási/újjaépítési munkálatok egyértelműen sajnálatosak, és Világörökségi Listára felvett helyszín esetében nem fogadhatók el. Jól érzékelhető, hogy a munkálatok a helyszín örökségértékét csökkentik, és építészeti, valamint urbanisztikai szempontból vitatható építkezéseknek adnak helyet. Végezetül pedig az új építésű megvásárolt, ám üresen álló lakások magas száma miatt ezek a beavatkozások káros hatással vannak a jó városműködésre is.

Mindezeket tekintetbe véve fontosnak tartottam, hogy az ügyet ne zárjam le ezzel az előzetes negatív állásfoglalással, hanem éppen ellenkezőleg, azaz hogy arra tegyek kísérletet, hogy:

- megkeressem ezen bontási/új-építési beavatkozások okait,
- megtaláljam a városmegújítási folyamatban az ezt a helyzetet eredményező okokat,
- és végezetül az érdekelt felekkel együtt – állam/KÖH, Budapest Főváros és kerületei, civil társadalom, magánbefektetők – megvizsgáljam, hogy lehetséges-e változtatni az érvényben levő városmegújítási folyamaton úgy, hogy a „nyerő – nyerő” elvet követve mindenki megtalálhassa a számítását:
 - a lakók – azért, mert továbbra is eredeti lakóhelyükön élhetnek, de jobb körülmények között,
 - az örökségi értékek védelmezői – azért, mert a városmegújítási projektek végre összhangba kerülnek a világörökség által képviselt értékekkel,
 - Budapest önkormányzati képviselői – azért, mert a városrész építészeti és urbanisztikai minősége folyamatosan javul, és a gazdasági tevékenység nő,
 - az ingatlan-befektetők – azért, mert továbbra is végezhetnek olyan befektetéseket ebben a városrészben, amelyek megfelelnek saját érdekeiknek, és egyben a fent leírt, közérdeket szolgáló célokat is teljesíthetik.

A Jelentés 2. része ezeket fejti ki részletesebben.

AZ 1. RÉSZ KÖVETKEZTETÉSEI:

A régi zsidónegyedben zajló bontásokkal/újjaépítésekkel kapcsolatos problémák különböző természetűek: szabályozási, urbanisztikai, kulturális, szociális, örökségvédelmi, stb. Mindazonáltal rossz nyomon járunk, ha nem tennénk különbséget ok és okozat között.

Ezért **jelentésem alapüzenete az, hogy a zsidónegyedben mint puffer zónában folyó bontások/új-építések által okozott problémák elsősorban és valójában nem az örökséggel kapcsolatos problémák, hanem mindenek előtt gazdasági jellegűek. Nem a zsidónegyedben zajló bontások/új-építések jelentik a probléma gyökerét: ezek csupán tünetei a gazdasági jellegű alapproblémának.**

A továbbiakban leírt elemzésem és javaslataim alapját ez a kezdeti feltételezés képezi, amelynek megalapozottságáról misszióm során sikerült meggyőződnöm.

2. A RÉGI ZSIDÓNEGYEDBEN FOLYÓ BONTÁSOK/ÚJ ÉPÍTKEZÉSEK PROBLÉMÁJÁNAK MEGÉRTÉSE ÉS A HELYZET JAVÍTÁSA / A VÁROSMEGÚJULÁS KÉRDÉSE: ÖSSZEFÜGGÉSEK/KÖRÜLMÉNYEK ÉS JAVASLATOK

2.1. A közvetlen probléma: a bontások – mi a teendő?

Fent már említettem, hogy a már végrehajtott vagy a közeljövőben végrehajtandó bontások tényleges problémát jelentenek, mivel a régi zsidónegyed világörökségi puffer zónában fekszik. Az alábbiakban az ezzel a témával kapcsolatos, több altéma köré csoportosítható konkrét javaslataim találhatóak, amelyeket logikai sorrendben fejtek ki.

2.1.1. A már teljesen befejezett bontások (kiadott bontási engedélyek, és elvégzett bontási munkálatok):

Kontextus: a már befejezett bontásokkal kapcsolatban nem tudunk mást tenni, mint hogy elsiratjuk az épületeket. Bármennyire is jogosan sajnálkozunk emiatt, a történeteket már nem lehet visszafordítani. Mindazonáltal szeretném felhívni a figyelmet egy 2005-ben történt bontásra, nevezetesen annak a megsemmisítésére, ami egy újságcikk szerint a budapesti gettófal utolsó ismert maradványa volt (6).

Javaslat: magával a gettófal lebontásával kapcsolatban is igaz, amit az imént mondtam: csak sajnálatunknak adhatunk hangot amiatt, hogy a maradványok megsemmisültek. MINDAZONÁLTAL egy olyan városnegyedben, amely Raoul Wallenberg és Carl Lutz emlékét is meg tudta őrizni, el kell még végezni egy igen fontos régészeti feladatot, nevezetesen a régi gettófal helyének pontos feltárását – annak érdekében, hogy előkerüljenek további, még létező nyomok, és így „látható emléke” is fennmaradhasson annak a tragédiának, amelyet ez a gettó jelentett. Ez a javaslatom ezzel a meglehetősen konkrét, de véleményem szerint el nem hanyagolható problémával kapcsolatban. A KÖH képviselőinek már felvettem ezt a gondolatot, és ők pozitívan fogadták.

2.1.2. A még meg nem kezdett bontások, amelyekre azonban már kiadták a bontási engedélyt:

Kontextus: ez nehéz eset, mivel az engedélyek visszavonása rossz fényt vetne az engedélyező hatóságokra, és még ennél is rosszabb lenne, ha hasonló irányváltások miatt a magánbefektetők elbátortalanodnának. Emlékeztetőül annyit, hogy a Világörökség Egyezmény szabályainak értelmében fontos szerep hárul ilyen esetekben magára az államra, még akkor is, ha az urbanisztikai kérdések nem közvetlenül állami hatáskörbe tartoznak. Ezért a már kiadott bontási engedélyeknél azokra az esetekre, ahol a bontás még nem kezdődött meg, a következő – a Részes Állam különböző szerveinek hatáskörébe tartozó – javaslatot teszem.

Javaslat: Azt javaslom, hogy az állam nevében a KÖH a lehető legrövidebb határidőn belül vizsgálja felül az összes olyan, már kiadott bontási engedélyt, amelyek esetében a bontási munkálatok még nem kezdődtek meg, és állapítsa meg, hogy közülük mely eseteket kell felülvizsgálni. Ha a KÖH döntése értelmében egy adott esetet felül kell vizsgálni, akkor az ügyben az érintett kerület városrendezési osztálya segítségével minden esetben testre szabott, a bontási engedély birtokosának is megfelelő megoldást kell keresnie, akit az őt ért veszteség miatt természetesen méltányosan kárpótolni kell. Azért indokolt, hogy a bontási engedély tulajdonosának valamilyen formában történő igazságos és méltányos kártérítésének kieszközése a KÖH feladata legyen, mivel a hivatalnak van alapja a jóhiszeműségre hivatkozni.

2.1.3. Olyan épületek potenciális bontása, amelyekre ez idáig még nem adtak ki bontási engedélyt:

Kontextus: az építési engedélyeket jelenleg egy olyan szabályozási terv alapján adják ki, amely még azt megelőzően készült, hogy 2002-ben a puffer zóna létrejött volna. Kétségtelen, hogy ez a terv nincs összhangban a világörökségi elvekkel. Pozitív tény viszont, hogy Budapest Főváros az érintett kerületekkel közösen már elkezdte a szabályozási terv korszerűsítését, és ezzel párhuzamosan tárgyalások folynak egy rehabilitációs terület létrehozásáról is a régi zsidónegyedben, Budapest Főváros anyagi támogatásával. Az új terv világörökségi szempontból „ésszerűbbnek” tűnik a réginél, legalábbis abban az állapotában, ahogy azt láthattam.

Javaslat: az új bontásokra nézve azonnali hatállyal érvénybe lépő moratórium elrendelését javaslom addig, amíg el nem készül az örökségi szempontokat fokozottabban tiszteletben tartó és minden érdekelt fél által támogatott új városrendezési/szabályozási terv. Veszélyes lenne ugyanis új bontási engedélyek kiadása által a jövőt elzalogosítani már azelőtt, hogy érvénybe lépne az új, a puffer zóna örökségi besorolását és értékeit megfelelőképpen figyelembe vevő szabályozási terv. Mindez további ok és érv amellet, hogy az érdekelt felek minél előbb megegyezésre jussanak az új, mind a városrész megújulási szükségleteivel, mind pedig öröksége megőrzésének és rendbehozatalának szükségességével kompatibilis szabályozási terv megszűlése érdekében.

2.2. Szabályozási problémák

2.2.1. A régi zsidónegyed új városrendezési szabályozási tervének elkészítése rövid határidőn belül

Kontextus: jól jegyezzük meg azt az aranyszabályt, amelyet az egyik megbeszélésünk alkalmával egy ingatlanfejlesztési befektetőtől hallottam: *„Ahhoz, hogy dolgozni tudjunk, egyértelmű, érthető és állandó városrendezési szabályokra van szükség. Nem önmagában a szabályok megléte zavar bennünket, hanem az, ha egy szabályozás nem egyértelmű és állandóan változik”.*

A lehető leghamarabb meg kell tehát alkotni egy új, a régi zsidónegyed igényeihez igazított városrendezési tervet, amely egyrészt megfelel végre a világörökségi elvárásoknak, másrészt egyidejűleg realista is marad: ugyanolyan értelmetlen hagyni az igen értékes örökség lebontását, mint egy olyan restriktív tervet elfogadni, amely ellehetetlenítene minden, a régi zsidónegyed feljavítását célzó kezdeményezést.

Javaslat: Budapest főváros tanulmányozásra megmutatta nekem a zsidónegyed készülő városrendezési tervét: ezt a tervet a lehető leghamarabb el kell készíteni, szem előtt tartva a gyakorlati megvalósíthatóságot és a régi zsidónegyed óriási örökségi értékét. Ugyanilyen egyértelmű, hogy a szabályozásnak koherensnek kell lennie a zsidónegyed egészét tekintve, még akkor is, ha ez a negyed két kerület közigazgatási területén található. Más szóval tehát a világörökségi puffer zónára vonatkozólag külön városrendezési tervet kell létrehozni annak érdekében, hogy a kerületek közötti határ ne lehessen a zóna egységének ellentmondó szabályozási határ.

Ennek az új szabályozásnak természetesen minden érdekelt fél számára (állam, főváros, kerületek, örökségvédelmi egyesületek, magánbefektetők) elfogadhatónak kell lennie. A nyilvános konzultáció tehát elengedhetetlen. A szabályozásnak a lehető

legegyértelműbbnek kell lennie annak érdekében, hogy a játékszabályok mindenki számára világosak és átláthatók legyenek.

2.2.2. Szabályozási problémák: a bontások

E téma kifejtése a 2.1.3. pontban található.

2.2.3. Szabályozási problémák: a jövőbeni új építkezések

2.2.3.1. Az új épületek magassága és sűrűsége

Kontextus: az új épületekre vonatkozó szabályokkal kapcsolatban ugyanazok a kifogások emelhetők, mint a 2.1.3. pontban. A jelenlegi helyi városrendezési tervek túl engedékenyek: túl nagyok az engedélyezett épületmagasság és beépítési sűrűség értékei, amelyek ezáltal a városi életminőségre káros hatással vannak (levegő és fény). Mindennek egyértelmű gazdasági okai vannak, amelyekre a későbbiekben még konkrétan kitérünk, mint fent már említettem.

Javaslat: javaslatom egyértelmű. Az új terv elkészítésékor az engedélyezett épületmagasságot és beépítési sűrűséget (szintterületi mutató) alaposan felül kell vizsgálni (általában csökkentendő), és természetesen nem szabad minden esetben arra törekedni, hogy a legmagasabb szomszédos épülethez igazodjanak.

2.2.3.2. A parkolók

Kontextus és rövid javaslat: nem tudtam pontosan felmérni a parkolók mennyiségét az új épületekben. Úgy tűnik, hogy túl nagy ez a szám. Vajon feltétlenül szükséges-e ilyen sok parkolót építeni? Nincsenek konkrét adatok a birtokomban ahhoz, hogy ezt pontosan meg tudjam ítélni, azonban ezzel a kérdéssel a jövőben még foglalkozni kell (a negyed közlekedési tervének általánosabb kontextusán belül).

2.2.3.3. Az új épületek építészeti minősége

Kontextus és rövid javaslat: Az építészeti minőséget nem lehet előírásokkal biztosítani és nincsenek bűvös megoldások, amelyek az eredmények minőségét elősegítenék. Mindazonáltal a negyed új városrendezési szabályozása hasznosan rögzítheti az ilyen nagy és általános elismert örökségi értékkel rendelkező városnegyedben, annak fontosságát, hogy az új építések a maguk módján a saját koruk építészetről tanúskodjanak, amelynek érdekében olyan minőséggel kapcsolatos tanulmányokat kellene elvégezni, amelyek szisztematikusan ebbe az irányba mozdítják a közösségi, illetve magánépítkezéseket.

2.2.4. A régi zsidónegyedben folyó új építkezések egy sajátos problémája: az üresen álló új lakások

Kontextus: szemmel látható, hogy a régi zsidónegyedben a mostanában épült új lakások közül igen sok üresen áll. Erre azt a magyarázatot kaptam, hogy ezeket a lakásokat többnyire külföldi befektetők vásárolják meg befektetési szándékkal, akik nem ezekben a lakásokban laknak, viszont nem kívánják azokat bérbe adni. Mint ahogy arra már felhívtam a figyelmet, ez a helyzet emberi, urbanisztikai és gazdasági szempontból is előnytelen.

Javaslat: a 2.4² pontban térek ki a gazdasági kérdésekre. Itt a témával kapcsolatban előljáróban annyit szeretnék javasolni, hogy vessenek ki adót az újonnan épült és üresen álló lakásokra annak érdekében, hogy a tulajdonosokat azok bérbeadására ösztönözzék, ha ők maguk nem ezekben a lakásokban laknak. Ezt a javaslatot természetesen meg kell

² fordítói megjegyzés: a hivatkozási szám helyesen: 2.3

még vizsgálni a magyar adójog keretén belül is, amelyet nem volt időm tanulmányozni, valamint ugyancsak a minőségi bérlakás kínálat átfogó még átfogóbb vizsgálata keretében, amely szükséges minden modern gazdaság számára, hogy biztosítani tudja a nagyobb fokú mobilitást.

2.3. A gazdasági kérdés

Kontextus: jelentésem elején már említettem, hogy véleményem szerint a zsidónegyedben folyó bontásokkal/új építkezésekkel kapcsolatban az alapvető probléma elsősorban gazdasági és nem örökségvédelmi jellegű. Mit értek ez alatt?

- Nyilvánvaló, hogy senkinek nincs elvi kifogása a zsidónegyed meglévő épületeinek megőrzése és rehabilitációja ellen. Ezt bizonyítja az is, hogy létezik egy olyan állami alap, amelynek célja a rehabilitációs munkálatok támogatása adott feltételek mellett. Ilyen támogatás a rendszerváltást követő lakáseladások nyomán létrejött közös tulajdonban lévő épületek esetén kapható.
- Jelenleg ellenben úgy tűnik, hogy a zsidónegyedben ingatlanberuházásokba kezdő magánbefektetőket minden arra ösztönzi, hogy bontsanak, majd a lebontott épület helyére újat építsenek a szabályok által engedélyezett beépítési jog (sűrűség és magasság) maximális kihasználásával, mivel költséghatékonyság szempontjából így éri meg nekik a legjobban. Úgy tűnik, hogy ma Budapesten nem létezik olyan pénzügyi vagy adózási rendelkezés, amely másra készítetné a befektetőket.
- Végezetül pedig: arra a kérdésemre, hogy a külföldi befektetők által megvásárolt új lakások miért állnak üresen, azt a választ kaptam, hogy ez is gazdasági okok miatt van így, ugyanis a magánpiacon a bérbeadás nem rentábilis tevékenység. (lásd. 2.2.4.)

Szeretném leszögezni, hogy misszióm igen rövid ideje alatt nem volt módomban mélyrehatóan tanulmányozni azokat a témákat, amelyeket itt most megemlítek, így javaslataim csupán első megközelítésnek tekintendők, amelyeket mindenképpen szükséges tovább finomítani. Továbbá arra is fel szeretném hívni a figyelmet, hogy az alábbiakban csupán azért hozok francia példákat, mert ezeket ismerem a legjobban, és mert jelen esetben hasznosnak bizonyulhatnak – nem elsősorban konkrét megvalósításuk miatt, hanem sokkal inkább szellemiségüket tekintve.

Az ingatlanbefektetők tevékenységét a gazdasági haszon vezérli, ami természetesen rendjén is van. A befektetők jelenléte a régi zsidónegyedben önmagában jó dolog, mert megteremti a megújítás lehetőségét; de láthattuk, hogy a jelenlegi finanszírozási logikában ez a kedvező kiindulás napjainkra rossz eredményekhez vezetett: nagyon sajnálatra méltó bontásokhoz és oda nem illő új építésekhez, és ami még rosszabb: kihasználatlansághoz. A kérdés tehát – amellet, hogy örülünk a magán ingatlanbefektetők jelenlétének – az, hogy hogyan lehet azt elérni, hogy a zsidónegyedben a jövőben inkább rehabilitáljanak, mint bontsanak és újat építsenek.

Más országok és más városok is szembesültek már ezzel a problémával. Példaként említsük itt meg a „műemléki jelentőségű területek”³ számára kitalált francia rendszert. Ezek a területeken igen szigorú városrendezési szabályok vannak érvényben, és ezzel párhuzamosan az adózási szabályok igen kedvezőek az (egyéni vagy társas)

³ fordítói megjegyzés : les secteurs sauvegardés

magánbefektetők számára akkor, ha a meglévő épületeket rehabilitálják ahelyett, hogy újat építenének, és ha teljesítik a rehabilitált lakások használatára vonatkozó feltételeket. Az alapgondolat nem más, mint az elvégzett munkálatokra fordított pénzüsszegnek az adóból való levonása, így minél több munkát végeznek egy épületen, annál rentábilisabb lesz a befektetés adózás szempontjából is.

Szintén Franciaországban léteznek olyan más adózási rendszerek is, amelyek a „műemléki jelentőségű területeken” kívül is használatosak, és amelyek célja, hogy a magánbefektetés irányuljon a magánpiaci lakásbérbeadások felé. Létezik ugyanis olyan adónem, amelyet a lakástulajdonosoknak akkor kell fizetniük, ha lakáspiaci gondokkal küzdő városokban üresen hagyják állni lakásaikat.

Franciaországban – Budapesthez hasonlóan – léteznek támogatások egyéni vagy közös tulajdonú ingatlanban élő, szegényebb tulajdonosok számára annak a lakóépületnek a felújítási munkálataira, amelyben laknak.

Franciaországban az építőiparban a befizetendő ÁFA mértéke új lakások építése esetén 19,6%, míg rehabilitáció esetén 5,5%. Ezt az intézkedést egyrészt a rehabilitáció piacának fellendítése, másrészt pedig a feketemunka visszaszorítása és az építőipari munkahelyteremtés érdekében hozták.

Még egyszer szeretném hangsúlyozni, hogy mindezt csak röviden és példaként említtem, nem pedig olyan rendszerként, amelyet azonos formában, utánozva át kellene venni. Egyet azonban nem szabad elfelejteni: a magánbefektetők önmagukban nemcsak, hogy nem veszélyeztetik az örökség rehabilitációját, hanem éppen ellenkezőleg, a rehabilitációnak akár igen pozitív motorja lehetnek, amennyiben az állam megteremti azokat a gazdasági, szabályozásbeli és adózási feltételeket, amelyek lehetővé teszik, hogy a folyamat összes résztvevője nyertesnek tekinthesse magát.

Javaslat: természetesen nem lehetséges, hogy a csupán 3 napos budapesti misszióm után konkrét, a zsidónegyed vagy általában véve magas örökségértékű városrészek számára testre szabott gazdasági eszközöket javasoljak. Ehelyett olyan műhely-együttműködés létrehozását javaslom Budapesten, amelynek témája „a magáncégek adózása a minőségi rehabilitáció szolgálatában a nagy örökségértékű városnegyedekben” lehetne. Ebben a műhelytanácskozásban és műhely-munkában részt vehetne a magyar állam és Budapest (a Főváros és az érintett kerületek), azaz állam és város. A műhelymunka eredményességét elősegítené egy-egy, a magas örökségi értékkel bíró városnegyedek megújításában, illetve az ingatlanbefektetések adóztatásában jártas szakember részvétele. Amennyiben szükséges, szívesen teszek javaslatot az említett szakemberekre.

Az alapgondolat természetesen az, hogy a francia tapasztalatot és a sokéves munka gyümölcsét átültsük Budapestre, és ne csupán bemutassuk a franciaországi gyakorlatot. A cél – amennyiben a város és a magyar állam erre igényt tart – a segítségnyújtás és részvétel egy Budapestre adaptált megoldás megkeresésében. Az ilyen jellegű tapasztalatcsere érdekében tanulmányút szervezhető valamely francia városba, amelynek magas örökségi értékkel bíró városrészében már merültek fel ugyanilyen rehabilitációs problémák.

A 2. RÉSZ KÖVETKEZTETÉSEI:

Amint azt fentebb láttuk, javaslataim az alábbi 3 témát érintik:

- a bontások kezelése,
- szabályozási kérdések,
- gazdasági kérdések/ a rehabilitációt előnyben részesítő gazdasági eszközök.

Már említettem, de érdemes még egyszer hangsúlyozni, hogy elemzésemet és javaslataimat 3 budapesti munkanap eredményeképpen készítettem el. Ez pedig még azzal együtt is nagyon rövid idő, hogy a misszióm során folytatott megbeszélések igen hasznosak voltak.

Célom tehát csupán annyi és nem több, hogy „csapásirányokat” javasoljak a jövőbeni munkához. Javaslataim néhány sorban összefoglalva a következők:

- az épületbontások világörökségi szempontból komoly problémát jelentenek, ezért ezt a folyamatot meg kell állítani minden esetben testre szabott megoldásokkal;
- a bontási jelenségek azonban csupán tünetek, az alapvető problémát máshol kell keresni;
- az alapvető probléma megoldásához a régi zsidónegyedre vonatkozólag olyan külön városrendezési szabályozást kell létrehozni, amely egyaránt megfelel mind a városmegújulás szükségességének, mind annak a követelménynek, hogy megőrizzük a negyed örökségi értékeit;
- még ennél is sürgetőbb olyan gazdasági eszközök létrehozása, amelyek a rehabilitációra, nem pedig a bontásra/új-építésre ösztönöznek.

JEGYZETEK

- (1) Jelentésemben végig megpróbáltam helyesen írni a magyar neveket, de folyamatosan nehézséget jelentettek számomra a magyar ékezetek, ezért kérem magyar olvasóim szíves elnézését.⁴
- (2) Jelentésemben végig így nevezem majd a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt, aminek a francia megfelelője „Direction nationale du patrimoine culturel”.
- (3) Elsősorban a nem magyar olvasóra való tekintettel meg kell jegyezni, hogy Budapesten a városrendezést tekintve a hatáskörök igen sajátos módon oszlanak meg: a Fővárosi Önkormányzat a városkezelés és a városfejlesztés tekintetében általános keretszereppel rendelkezik. Az összesen 23 budapesti kerület önálló joga, a kerület polgármesterének fennhatósága alatt, hogy a Budapest Főváros által elfogadott általános kereten belül saját városrendezési szabályait megalkossa. A városrendezési engedélyeket (építési és bontási engedélyek) a kerületek adják ki. Ennek a rendszernek az az előnye, hogy a kerületeknek jelentős döntési hatáskört biztosít. Ellenben lehet egyértelműen negatív hatása is, pl. az, hogy a rendszer jellegéből fakadóan a kerületek egymással állnak „versenyben”, azaz a kerületeket arra ösztönözheti, hogy a szomszédos kerületeknél megengedőbb szabályokat fogadjanak el (pl. a szintterületi mutató tekintetében) annak érdekében, hogy a befektetők inkább hozzájuk menjenek, mint máshova. Nekem nem feladatom, hogy a politikai kompetenciák budapesti megoszlásáról véleményt mondjak, és egyébként is túl rövid volt a rendelkezésre álló idő az imént leírt helyzet következményeinek részletes tanulmányozásához. Csupán azért teszek itt említést róla, mivel nem szabad elfeledkeznünk arról, hogy a zsidónegyed 2 kerület területén helyezkedik el. Nyilvánvaló, hogy ez az adminisztratív megoszlás gyakorlati szempontból nehezíti az egységes és harmonizált örökségi szabályozást.
- (4) Az Hachette útikönyv-sorozatának 2007. márciusában szerkesztett „*Un grand week-end à Budapest*” (Hosszú hétvége Budapesten) kötete szerint.
- (5) A lista alapjául az ÓVÁS! Egyesület által számomra eljuttatott dokumentum szolgált, amely fényképeket és jegyzeteket tartalmaz az egyes épületek történelmével, építészetével, stb. kapcsolatban.
- (6) A II. Világháború alatt létrehozott gettóról beszélek itt. A kérdéses falrészletet nem a gettó létrehozásakor, hanem már azt megelőzően építették. Mindazonáltal a gettófal egy részét alkotta, és a Shoah tragédiájának látható nyoma volt.
- (7) Ezek a „secteurs sauvegardés” olyan nagy történelmi értékű városnegyedek vagy városnegyedek együtteseik, amelyek számára sajátos városrendezési tervfajtát alkalmaztak. Párizsban a Marais negyed, Troyes, Besançon, Bordeaux, Lyon, Strasbourg, Nancy, Toulouse óvárosa, stb.
- (8) Megjegyzendő, hogy az egyik párizsi egyetem – magyar és francia hallgatók egyidejű bevonásával – már foglalkozott a nagy örökségi értékkel bíró budapesti területekkel kapcsolatos kedvezmények lehetőségeivel; ez a közös műhelymunka kiindulópontja lehet.

⁴ Fordítói megjegyzés: a szöveg magyar fordításában már helyesen szerepelnek az ékezetek.

FELADATLEÍRÁS
Az UNESCO/ICOMOS budapesti missziójához (2007. november 5–7.)

1. Közös UNESCO/ICOMOS misszió elvégzése Magyarország mint Részes Állam kérésére a Világörökségi Listára 1987-ben felvett, majd 2002-ben kibővített budapesti világörökségi helyszín megőrzési állapotának felülvizsgálata céljából.
2. A budapesti helyzet elemzése, különös tekintettel az ún. régi zsidónegyedre (VI. és VII. kerületek) a Világörökség Bizottság által megalkotott eljárásmod alapján. A Bizottság megköveteli, hogy a világörökségi javak megőrzési állapotát felülvizsgáló missziókról készült jelentések a következőket tartalmazzák:
 - a) a Világörökség Bizottság utolsó jelentése óta a javak megőrzése terén érezhető veszélyek vagy javulás leírása;
 - b) a Világörökség Bizottságnak a javak állapotmegőrzésével kapcsolatban hozott korábbi döntéseinek következményei;
 - c) annak a kivételes egyetemes értéknek a veszélyeztetésére, károsítására vagy elveszésére vonatkozó információk, amelyre való tekintettel a javak felkerültek a Világörökségi Listára.
3. Tárgyalás az érintett országos és helyi hatóságokkal a már zajló vagy tervezett projektekről – azok potenciális hatásáról a világörökségi helyszín kivételes egyetemes értékére nézve.
4. Tárgyalás az érintett országos és helyi hatóságokkal, beleértve a kulturális örökségvédelemért felelős szervezeteket is a helyszín kezelésének megerősítése érdekében szükséges rendelkezésekről és módszerekről.
5. Tárgyalás az érdekelt nem kormányzati szervezetekkel az ő álláspontjuk és esetleges javaslataik megismerése érdekében.
6. Egy részletesebb kezelési terv kidolgozása és/vagy esetleges felülvizsgálata szükségességének megvizsgálása, és annak megvalósítása a helyszínkezelés hatékonyságának javítása érdekében létrehozott szervezet által.
7. Részletes jelentés készítése 2007. november vége előtt elektronikus formátumban, amelyet az ICOMOS a Világörökség Központhoz és a magyar hatóságokhoz való benyújtást megelőzően átnéz (maximum 10 oldal, az UNESCO Világörökség Központja által használt formátumban).

A misszió lehetséges elemei:

Általános bevezetés és a részletes kérdések áttekintése az alábbiak során:

- találkozás Budapest Főváros valamint a VI. és VII. kerületek főépítészeivel és műemlék-felügyelőkkel,
- a terület bejárása és helyszínen való bemutatása elsősorban az ún. Belső-Erzsébetvárosban – a régi pesti zsidónegyedben,
- találkozás és megbeszélés nem kormányzati szervezetekkel.

Záró megbeszélés (kerekasztal) az összes érintett féllel az ICOMOS szakértőjének látogatása során felmerült konkrét kérdésekkel kapcsolatban.

SZEMÉLYEK névsora, akikkel a misszió során találkoztam

BAROSS Pál – ING Bank Zrt.
 BATTHA Pál – CABE
 BELEZNAY Éva – Budapest Főváros főépítésze
 BELICZAY Erzsébet – Levegő Munkacsoport
 BENDE Csaba – KÖH, Budapesti Felügyeleti Iroda, irodavezető helyettes
 BOÓR Judit – KÖH, Budapesti Felügyeleti Iroda, irodavezető
 BUGYA Brigitta – Magyar Építőművészet
 EGRI Orsolya – ÓVÁS! Egyesület
 EHUD, Amir – Autoker Holding
 ELEKES András – Immobilia Zrt.
 ERDÉLYI Mihály – «Andrássy utca 21.», LABE
 FEGYVERNEKY Sándor – ÖTM, Építésügyi és Területrendezési Főosztály, főosztályvezető
 FEJÉR Martin – ÓVÁS! Egyesület
 FEJÉRDY Tamás – KÖH elnökhelyettes, VÖMNB titkárságvezető
 FIALA István – Magyar Építész Kamara
 GERGELY József – VII. kerületi (Erzsébetváros) polgármester-helyettes
 GYŐR Attila – KÖH, Védési Osztály, osztályvezető
 HERBOLY Edit – tolmács
 HORN Gabriella – ÓVÁS! Egyesület
 HORVÁTH Ildikó – tolmács
 IKVAI-SZABÓ Imre – Főpolgármesteri Hivatal, főpolgármester-helyettes
 JÁVOR István – ÓVÁS! Egyesület
 KALAPÁCS Kornél – ORCO Property Group
 KEMÉNY Mária – ÓVÁS! Egyesület
 KERESZTÉLY Krisztina – ÓVÁS! Egyesület
 KISS Katalin – Főpolgármesteri Hivatal, Településfejlesztési és Értékvédelmi Ügyosztály, főv.
 KOROMPAY Katalin – Budapest Világörökségéért Alapítvány
 KOVÁCS Erzsébet – ICOMOS Magyar Nemzeti Bizottság
 KRALKER Judit – ÖTM, Építésügyi és Területrendezési Főosztály
 LANTOS Péter – VII. kerület (Erzsébetváros) főépítésze
 LŐRINC István - «Andrássy utca 21.»
 MACZÁK Johanna – Budapesti Főépítész Iroda
 MEZŐS Tamás – KÖH elnök
 MIHÁLYFI László – VI. kerület (Terézváros) főépítésze
 MOLNÁR Péter – ÓVÁS! Egyesület
 NAGY Bálint – a budapesti kezelési terv készítője
 NAGY Béla – várostervező építész, a Szabályozási terv készítője
 NAGY Gergely – ICOMOS Magyar Nemzeti Bizottság, elnök
 NAGY Mihály – OKM
 PERCZEL Anna – ÓVÁS! Egyesület
 RÁDAY Mihály – Város- és Faluvédők Országos Szövetsége
 RÓNA Katalin – KÖH, sajtófőnök
 SAJTI Zsuzsanna – KÖH, Budapesti Felügyeleti Iroda, VII. kerületi felügyelő
 SCHURK Viktória – KÖH, VÖMNB Titkárság
 SOÓS Gábor – KÖH, VÖMNB Titkárság
 SZÁNTÓ Catherine
 TAHI-TÓTH Ilona – KÖH, Budapesti Felügyeleti Iroda, VI. kerületi felügyelő
 VÁRADI Júlia – ÓVÁS! Egyesület
 VARGA Mihály – Építészfórum
 VERŐK István – VI. kerületi (Terézváros) polgármester