

Új tere, kulturháza lehet a városnak

LAKOSSÁGI FÓRUM BUDAKESZI KÖZPONTJÁNAK TERVEZETT RENDEZÉSÉRŐL

Október 21-én lakossági fórum keretében ismerhették meg az érdeklődők az önkormányzat terveit a művelődési központról és környékéről. Kollégáimmal több lehetséges megoldást is vázoltunk, s ezekről a megjelentek véleményét is kikértük.

Önkormányzatunk előrehaladott tárgyalásokat folytat annak érdekében, hogy a művelődési központot és környékét megújítsa, és környezetét rendezze. Ezt a nagyberuházást a városképi értékek szem előtt tartásával és a város lakosságának megelégedésére kívánjuk megvalósítani.

A jelenlegi épület helyett egy modern, de a környezetbe illő olyan létesítményt tervezünk, ahol a művelődési központ és a könyvtár mellett a lakosság más igényeit is kielégítő szolgáltatások – bank, üzletek, szolgálati lakások, orvosi rendelő – is helyet kaphatnának.

Előzmények

A művelődési központ és környéke fejlesztésének története 2011-ig nyúlik vissza. Ekkor nyilvános hasznosítási eljárást írtunk ki, amely sikertelennek bizonyult. Később az ingatlanegyüttest adásvétel útján szeretnénk volna hasznosítani. Az akkori érdeklődő-beruházó 800 négyzetmétert ajánlott az önkormányzatnak a terület fejlesztéséért. Ezt a képviselő-testület nem fogadta el. 2012-ben újra meghirdettük, akkor 1200 négyzetméter jutott volna az önkormányzatnak, de ezt sem fogadtuk el. 2013-ban változtattunk fejlesztési irányunkon: az egész beruházást az önkormányzat szeretné elvégezni! Nincs beruházó mellettünk, de természetesen bérlők, tulajdonosársak igen. Tapasztalataink alapján azt gondoljuk, nem biztos, hogy jó, ha egy ilyen önkormányzati terület más tulajdonos kezébe kerül. Az a leghevesebb, ha az önkormányzat teljes egészében maga fejleszti a területet.

2015 nyarán az önkormányzat felvásárolta a telektestbe ékelődő, magántulajdonú ingatlanokat, ez 143 millió forintba került. Mivel egy pályázaton nyertünk, az önkormányzat megvásárolta az egész nagy területet, amellyel száz százalékban tulajdonosai lettünk 6334 négyzetméternek a tudógondozótól a Kossuth utca. 4.-es számú házig.

Budakeszi Város képviselő-testülete a 2015. szeptember 24-ei ülésén döntött arról, hogy ebben a témában lakossági fórumot tart, hiszen olyan fontoságú témáról van szó, amiről a

leginkább érintettek, a helyben élők véleményének kikérése nélkül nem kívánunk dönteni.

Ezen fórummal az a célunk, hogy a lakosság véleményét, ötleteit megismerjük. Az itt élő emberek elképzeléseivel, elvárásaival ellentétesen nem fogunk cselekedni, dönteni. A fejlesztés megvalósításában az önkormányzat „nulladik ponton áll”, azaz még nincs elkötelezve, nem írt alá szerződést, nem vett fel hitelt, nem írt ki közbeszerzési eljárást sem.

A lehetőségek

Budakeszi városképi szempontjából kiemelkedő, meghatározó területéről van szó, de a fejlesztés során egy emlékház is megújulhat.

A képviselő-testület pillanatnyilag háromféle megoldást lát maga előtt:

Az önkormányzat a három alapfunkciót – orvosi alapelátás, közfeladatok, Mezei Mária-emlékház – megtartja. Mindenki tudja, hogy a jelenlegi orvosi rendelő rossz és méltatlan állapotú, az ÁNTSZ rendszeresen kifogásolja az épület állapotát. A művelődési ház és könyvtár, valamint a Mezei Mária-emlékház állapota szintén rossz és méltatlan, felújításuk elkerülhetetlen.

Az első variáció szerint az önkormányzat külső eszközöket nem von be, hanem megtartja az eredeti funkciókat a jelenlegi helyükön. A megvásárolt ingatlanokat a tudógondozóig lebontja, és szép városképet alakít ki. Parkosít, parkolókat épít. Ez körülbelül 200 millió forintba kerül – a kivásárlás a már említett 143 millió. A közfunkciók rendezésére külön pénzre nincs szükség.

Minden megoldásnak vannak előnyei, és hátrányai is. Ezzel a közfunkciók nem változnak, így a település nem is lép előre, de városképi szempontból egy sokkal érdekesebb, szebb kép alakulna ki.

A második elképzelés szerint

az orvosi alapelátásra, valamint a művelődési ház és könyvtár funkciójához 1500 négyzetméterre lenne szükség, és körülbelül 800 millió forintba. Ennyi pénze nincsen az önkormányzatnak, ezt valahonnan elő kellene teremteni saját forrásból. Például adóemeléssel, ingatlanok eladásával. Az önkormányzatnak azonban nem ez a célja: ezt a 800 milliót szeretné üzleti vállalkozásból visszatérteni.

A harmadik változat szerint az 1500 négyzetméteres önkormányzati épülettel mellé olyan egyéb üzlethelyiségeket, lakásokat, parkolókat létesítenénk, melyeknek bevételeiből ezt a 800 milliót vissza lehetne nyerni.

Ezen elméleti megoldásoknak a kidolgozása még nem kezdődött el. Semmilyen irányba nem köteleztük el magukat.

Egyet tudunk biztosan: Budakeszi Város Önkormányzata a beruházó, nincs befektető partnerünk, nem várható kormányzati támogatás, sem pályázat. Ezeket a közfunkciókat az önkormányzatnak egyedül kell megoldania. Azért foglalkozunk ezzel az üzleti modellel, hogy a közfunkciók színvonalát, minőségét emelni tudjuk. Vannak szándéknyilatkozataink a leendő bérlőktől – DM, Lidl, Spar, Rossmann, OTP, Fővárosi Vízművek –, akik előzetes írásbeli szándéknyilatkozatot tettek: amennyiben kiadó egységek lesznek, ők szeretnének bérlők lenni, és szeretnék folytatni – OTP, CIB, Erste, MKB, MFB –, így tudjuk, milyen feltételek mellett vehetünk fel beruházási hitelt.

A nagyberuházás részeként szeretnénk a Mezei Mária-emlékházat is helyreállítani, és visszakapcsolni a város vérkeringésébe.

Fontos, hogy a Kossuth utca turisztikai tengelyként való elhelyezése megtörténjen. Ebbe a zöld, természet közeli turisztikai tengelybe a kon-

ferencia turizmust is beépülhetne. A leendő művelődési központban olyan termet kellene kialakítani, amely konferenciák lebonyolítására is alkalmas.

Ilyen horderejű nagyberuházáshoz, a hitelfelvételhez a kormánytól engedélyt kell kérni, a plázastop alól felmentést kell kérni. Előzetesen már érdeklődtünk a lehetőségekről.

A nagyberuházás részeként a közlekedés szempontjait is figyelembe kell vennünk: fel- és lehajtók építésének engedélyezése, a közlekedési lámpák összehangolásának felülvizsgálata.

A BVV Kft. elköltözik a Kossuth és Erdő utca sarkán lévő telephelyéről, ez az ingatlantest is részese lesz a nagyberuházásnak.



Kedves budakeszi Lakosok!

Várjuk az önök véleményét, ötleteit. Koncepciótervet fogunk készíttetni, melyről a lakossági véleményeket meghallgatva a képviselő-testület következő ülésén, november végén döntünk a továbbhaladásról.

Álláspontom szerint, amennyiben ez szép siker, optimálisan kivitelezett fejlesztés lesz, akkor kihatással lesz az egész város életére, a környező ingatlanokat is felértékelni. Célunk az, hogy ebbe a nagy munkába a helyi vállalkozókat is bevonjuk. Ezért is örülök annak, hogy sokan közülük megjelentek a lakossági fórumon.

Végezetül: nagyon fontos az átláthatóság. Az egész tulajdoni szerkezet az önkormányzat tulajdonában van, és ez így is fog maradni.

Györi Otilia
Györi Otilia, polgármester



Új tere, kultúrháza lehet a városnak 2.

A 3. OLDAL FOLYTATÁSA...

Még a légi felvételekre tekintve is érzékelhető, hogy a művelődési ház jelenlegi környezete erősen szlömös állapotban lévő terület. Régóta megfogalmazott célunk, hogy a település központjában egy olyan környezeti állapot jöjjön létre, ami méltó Budakeszi városához. Sajnos, a szlömösödés nemcsak a művelődési ház közvetlen környezetét jellemzi, hanem kihat a Kossuth utcára is, kiemelten érinti BVV telephelyét és a VAM-Design épületét is, a „szellemházat”, mely évek óta üresen áll.

Ha létrejön a fejlesztés, a beruházás során felértékelődik az ingatlanterület, ott újfajta funkciók jelennek meg, s ez kihat a környezetre, sok egyéb probléma önmagától, automatikusan megoldódhat. Az előkészítés során ezen ingatlanterület felértékelését előirányoztuk, az év végéig elfogadandó Helyi Építési Szabályzatban is megfogalmaztuk.



A beruházás előkészítése során tárgyalásokat folytattunk egy ingatlan-tanácsadó céggel, szakértői véleményt és hatástanulmányt készítettünk, folyamatosan elemeztük, hogy ennek a beruházásnak milyen kihatásai lesznek. Hogy a hitelfelvétellel nullszaldós eredményt érjünk el, ezért bővítettük a tervezési programot gazdasági-szolgáltató egységekkel és értékesítésre szánt lakásokkal. A felépített kereskedelmi, szolgáltatóegységek bérleti díja fedezze a hitel törlesztő részleteit, távlatokban pedig



alapját képezze az épületállomány fenntartási, karbantartási költségeinek, emellett a környezet színvonalának a megőrzését biztosítani tudjuk.

Megkérdeztünk néhány élvonalbeli építész véleményét a beruházásról, annak nagyságrendjéről és a főbb tervezési szempontokról. Az összegyűjtött információk alapján alakult ki a terület rendezésének 3 változata, melyet beépítési vázlatokon is ábrázoltunk, ennek bemutatása során érzékelhető, hogy nagyságrendileg milyen mértékű beépítettség várható

az eltérő megoldások esetén:

Az 1. változat szerint önerőből oldjuk meg a terület rendezését minimálprogram keretében, a nem használható, lelakott épületek lebontásával, beleértve a tudógondozót is, kizárólag a művelődési ház épületét megtartva környezetét parkosítva és a parkolóterületet szabályossá téve.

A 2. változat szerint a jelenlegi művelődési ház épületét is elbontva, teljesen tiszta lapról indulva építhetnénk meg a vadonatúj művelődési ház mellett egy új orvosi rendelőt,

az előnyös városképi arculatot, parkosítással, a burkolt területekkel, a parkoló terület kevésbé pozicionált megjelenítésével. E tervváltozat szerint 4 lakás is lehetne az emeleten, így az orvosi rendelő épületét jobban ki lehetne használni.

A 3. változatra kétféle variáció is készült. Az új közösségi épület ebben az esetben is kiemelt sarokpozícióba tervezendő közvetlen kapcsolatban az egészségügyi szárnyal. A „minimál verzió” 40 gépkocsiallásos teremgarázst is tartalmaz. A földszinten karéjban elhelyezett lakások északi oldalról zárnák le a területet, a beépítettség ez esetben 40 százalékos.

Az utolsó változat a legintenzívebb. Itt a mélygarázs 153 gépkocsi számára készülne, a földszinten a fő funkciók mellett 1500 nm kereskedelmi-szolgáltató terület létesülhet,

az emeleten és a tetőtérben 40db lakással. A beruházás mindenképpen „úszó” épületként valósulna meg, ami a továbbiakban egyfajta nyitottságot tesz lehetővé a környező ingatlanok felé, ez az elrendezés további lehetőségeket tartogat a távlatokban.

A közintézmény városi tér nélkül nem működik. Mindenképpen olyan elrendezést kíván magának, ami a városi tér funkciót is el tudja látni.

Bánhidai László
fejlesztési tanácsnok

