

## Belvárosi üzletek - Virágzás vagy hanyatlás?

**Időpont:** 2014. május 5., 19.00 **Helyszín:** Rögtön jövök! Projekt Galéria

A Budapesten szembetűnő üres kirakatok jelensége nem egyszerűen a városkép kérdése. Miközben a kiskereskedelem működése tükrözi a lakók fogyasztási kedvét és szokásait, az üzletek nem pusztán elszenvedői a gazdasági átalakulásoknak. A vásárlóutcák virágzásában vagy hanyatlásában fontos szerepe van az intézményes szereplőknek is: utcaklaszterek és tematikus utcák, a kerületeket összefogó egységes megoldások, a városi földszint új funkcióinak keresése, intelligens adatbázisok építése és pop up megnyitások lehetővé tétele mind napirenden lévő témák Budapesten - most a legbeavatottabbaktól kérdezhettek tervekről, stratégiákról, dilemmákról. Milyen módszerek léteznek a kiskereskedelem felvirágoztatására? Milyen eszközökkel rendelkeznek az önkormányzatok, a kamarák és a tervező szakmák az üzletek menedzselésében? Milyen veszélyeket rejteget az ingatlanpiacba való beavatkozás? Milyen alternatív megoldások vannak Budapest horizontján az egységes megoldások tekintetében? És egyáltalán, hány méter üres kirakat található ma Budapesten?

### Előadók:

**Szendrei Zsolt** (BME Urbanisztika Tanszék), Belváros-Lipótváros és a Bartók Béla utca földszinti üzlethelyiségeinek felmérési eredményei

**Szerdahelyi-Németh Klára** (Corvinus Egyetem, a Főváros Rögtön Jövök! programjának ötletgazdája), A Rögtön jövök! program eddigi eredményei, kihívásai és tervei

### A beszélgetés résztvevői:

**Király Gabriella** (Budapesti Kereskedelmi Iparkamara)

**Szabó Gyöngyvér** (KÉK - Kortárs Építészeti Központ)

**Szendrei Zsolt** (BME Urbanisztika Tanszék)

**Szerdahelyi-Németh Klára** (Corvinus Egyetem, a Rögtön Jövök! program ötletgazdája)

**Dr. Tas Krisztián** (a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. igazgatója)

Moderál: **Polyák Levente** (Kortárs Építészeti Központ)

### Fotók az eseményről.

*Az esemény Budapest Főváros Önkormányzata Rögtön Jövök! és Kortárs Építészeti Központ Lakatlan programjának együttműködésében valósult meg.*

## Összefoglaló

### Főbb kérdéscsoportok:

- [1.] Megoldások külföldön
- [2.] Helyiségek üresedésének mértéke és mintázatai Budapesten
- [3.] Adatbázisok és nyilvántartások
- [4.] Önkormányzatok feladatai és eszközei
- [5.] A Főváros és az állam feladatai és eszközei

### Bevezető előadások

[1.] A beszélgetés elején vetítettünk néhány friss európai példát az üres üzletek átfogó átmeneti hasznosítására, ezek közt a kiállításon és korábbi előadásokon bemutatott példák mellett egy friss, Bécsi - egyelőre megvalósulatlan - programról is szó esett: a **Wiener Rad WG** koncepciója szerint az üres földszinti helyiségek egy részét fedett kerékpártárolókká lehetne őket alakítani, ahol a kerékpárosok a bécsi biciklizéssel kapcsolatos információkhoz is hozzájutnának. Ez a felvetés már egy olyan **hálózatrendszerben** gondolkodik, amely a város különböző pontjain teremtené összefüggő lakossági szolgáltatást. A koncepció érdekessége, hogy **a hagyományosan a kereskedelem helyeként működő tereket a kerékpáros infrastruktúrához kapcsolva egy teljesen új, közcélú funkciót ad azoknak.** A projekt további lényeges eleme, hogy maga az ötlet a Bécs város kreatív ügynöksége (departure) által kiírt Cycling Affairs pályázatra született (235 másik projektötlet mellett): ez is jól mutatja, hogy mennyire **fontos szerepe van a várost használók aktivizálásának, bevonásának,** illetve az ezt megvalósító kreatív ügynökségeknek. Bécs városa ugyanis komolyan gondolkozik az ötlet megvalósításán. Ebből a szempontból a *Rögtön jövők! ötletpályázata* - bár jóval kisebb költségből valósult meg, egyértelműen a probléma megoldásának helyes irányaként fogható fel.

A **Soho in Ottakring** (szintén bécsi) kezdeményezése egy teljes, évente megrendezett **fesztivált** épített az üres üzletek problémájára. A rotterdami **Schieblock** vagy épp a lipcsei **Haushalten** házainak példái pedig azt mutatják, hogy egy-egy földszinti üzlet újrafunkcionalizálása egy **teljes épület revitalizációjához** járulhat hozzá.

[2.] **Szendrei Zsolt** a BME doktori iskolájában végzett kutatását prezentálta (kutatótárs: Germán Tibor). A kutatás fő fókuszja **a város használatának módja és a földszinti**

**kereskedelem, szolgáltatások kapcsolata.** A kutatás ezen belül azt is vizsgálja, hogy bizonyos belvárosi üzletek/üzletcsoportok degradációja, üresedése mögött milyen téri viszonyok húzódnak meg, azaz milyen mintázatokban figyelhetők meg ezek a jelenségek a belvárosban és milyen tényezők alakítják ezeket a mintázatokot. A program két területet vizsgál: a Bartók Béla utat (mélyebb, gazdagabb) és az V. kerületet (átfogóbb, nagyobb léptékű).

Szendrei Zsolt kiemelt egy, az üres üzlethelyiségekkel kapcsolatos vizsgálati, kutatás-szemponyi gondot, jelesül, hogy nincs a kiskereskedelemnek rendes nyilvántartása, ezért a folyamatok nehezen figyelhetők meg.

A kutatás egyik fókusz területén, a Bartók Béla úton a kerület Kulturális Városközpont stratégiája a földszinti funkciók teljes átalakítását célozta meg, építve a közelben megtalálható közösségekre (egyetemi háromszög). Az ottani kereskedelem-szerkezet azonban jól működött, a beavatkozás ellenállásba ütközött (ellentétben azokkal a tematikus utcákkal, ahol a tematikus utca menedzsment csak mint katalizátor jelentkezik és már létező, alulról szerveződő kezdeményezéseket, klaszteresedéseket erősítése, megszervezése). A kerület negatív ösztönzőként megemelte a koncepcióhoz nem illeszkedő funkciók bérleti díját: a galériák, kulturális szolgáltatók ennek következtében megszorodtak ugyan, de megjelentek egyrészt az üres üzletek, másrészt a magas bérleti díjat kitermelni képes turkálók is. A projektnek ezután sokáig nem volt igazi gazdája, de nem rég megalakult a KULT11 klaszter, ami feltehetően (a Metró 4 megnyitásával együtt) befolyásolni fogja az útszakasz átfunkcionalizálásának további folyamatát. Az V. kerületben a kutatás a következő szempontok szerint készített felmérést és ezekhez kapcsolódó térképeket: (1) üres boltok száma, (2) funkciók sűrűsödése, (3) zárt közfunkciók és közterületek viszonya. Szendrei Zsolt az előadás végén kiemelte, hogy a vásárlási szokások vizsgálata kiemelten fontos az üres üzletek problémájának hosszútávú kezelésében, hiszen ezek alapján köztérhasználatra vonatkoztatható következtetéseket vonhatunk le.

**Szerdahelyi-Németh Klára** a bevásárlási szokások változásáról és a Rögtön jövők! program ötletéről, főbb elemeiről beszélt. Prezentáció [link](#).

## A beszélgetés

[3.] A beszélgetésen nagy hangsúlyt kapott a **nyilvántartások, adatbázisok** kérdése. Itt minden esetben felmerül az aktualizáció, illetve a realitáshoz való közelítés kihívása. Egy valóban naprakész és használható adatbázis alapja a **rendszeres, személyes terepfelmérés (SZ.ZS.)**. Különböző adatbázisok összefésülése egyrészt kevésbé eredményes (I. Párizs), másrészt valószínű sokkal költségesebb is (P.L., T.K.) Egy megfelelően összetett, **szofisztikált kategorizálásra** épülő logikai nyilvántartás szintén a használhatóságot segítheti (T.K.).

További akadály lehet az adatvédelem és a személyiségi jogok kérdése, ami a kutatást végzők hozzáférését nehezítheti. Ezeket az adatokat a megfelelő **jogi szabályozással és anonimizálással** részben elérhetővé lehetne tenni a köznyilvánosság számára (T.K.). Egy jól működő, valós tényekkel operáló (akár **közösségi frissítésű, „spotting”** adatbázis) komoly kereskedelmi értéket képvisel (T.K.). A közigazgatásban sokan nem ismerik a TEIR-t (Települési Információs Rendszer, eredetileg döntéselőkészítési, térinformatikai rendszer a VÁTI fejlesztésében), aminek a statisztikai szintén segíthetik ezeket az adatbázisokat. A KARESZ utcaszkenneléssel létrehozott adatbázisa (vektoros pontfelhőt tartalmaz, útkarbantartás céljából hozták létre) szintén bekapcsolható lenne (T.K.). K.G. beszélt a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara szerepéről a Rögtön jövők! programban és a bécsi Freie Lokale Wien 15 éve futó programjáról, ami hosszútávon és megfelelő forrásokkal példát adhat az itthoni adatbázis továbbfejlesztésére (vállalkozások számára kiegészítő információk biztosítása - piaci pozíció, versenytársak a környéken, lakosság összetétele, tömegközlekedés, gyalogosforgalom).

[4.] A beszélgetés során kiemelt téma volt a **tulajdonosok meggyőzésének és az önkormányzatok feladatának** kérdése. Már maga a **probléma tudatosítása** is feladat - ennek a politikai döntéshozói szinten való felismerése után szállíthatók azok a megoldások, amiket a Rögtön jövők! Projekt Galéria is kutat, bemutat, vagy amit pl. az Urbanization Knowledge Partnership valósít meg (T.K.). A probléma felismerését segítette itthon a Rögtön jövők! „Te helyed, te sikered!” kampánya, vagy a Projekt Galériában zajló párbeszéd (Sz.N.K.).

Míg a piaci tulajdonú helyiségek jobban le tudják követni a gazdasági változásokat, az önkormányzatok még mindig fundamentalista módon gondolkoznak az ingatlanjaikról, megnehezítve a **kivétel-képzést** (a vagyonrendeleti törvények szabályozásai mellett - (Sz.N.K.). A bérlőkijelölés jogának egy testületnek, egy külső szervezetnek való

átadására szinte egy kerület sem szánja rá magát szívesen. Ez a közsféra és magánszféra együttműködését feltételezné, ami a **társadalmi bizalom alacsony szintje** mellett nehezen kivitelezhető. A beavatkozáshoz - az ingatlanok hozzáférhetővé tételéhez, bizonyos funkciók és ezzel bizonyos csoportok támogatásához - kurázsira van szükség, hiszen támadási felületet jelent, bármily jó szándékok és célok is vezérlik azt. Ma még sokkal erősebb a félelem, hogy egy önkormányzatot visszaéléssel, korrupcióval gyanúsítanak meg, mint a nyomás, amit a kiadhatatlan ingatlanok és az azokkal járó költségek jelentenek. Egy magyarországihoz hasonló bizalmatlansági közegben nehéz igazán innovatív megoldásokat bevezetni (Sz.N.K., T.K.). Erre lehet részben megoldás, ha a kérdést más **önkormányzati feladatok** felől közelítjük meg (nem a vagyonnal való gazdálkodás feladata felől, hanem az ugyanilyen súlyú kulturális, szociális vagy helyi gazdaságfejlesztés feladati katasztere felől, I. ÖTV), ha ezekhez a feladatokhoz rendel az önkormányzat helyiségeket, az adott célt elérendő (T.K.).

Lehet, hogy a támadásokat ezzel még nem iktatja ki egy önkormányzat, de legitim válaszokat, érveket már biztosít. Az pedig, hogy ezek a válaszok eljussanak a lakossághoz és dialógussá fejlődjenek szükség van a civil közvetítőkre (szerk.).

A beszélgetésen később felmerült az önkormányzatok és civil kezdeményezések közti kommunikáció hiánya. Egy önkormányzat szerepét T.K. a **szinergia teremtésben** látja, az alkotószándékok, kezdeményező készség, hozzáadott értékek, illetve a gazdasági potenciál, tőkeerő felismerésében és a **valós helyi problémák és igények megtalálásában**.

Mindemellett természetesen fontos annak a felismerésnek az ösztönzése, hogy igenis, alapvető **érdekük** fűződik a tulajdonosoknak az új konstrukciók kialakításához - tekintve a tetemes összegű fenntartási költségeket, az értéket romboló állagromlást és megannyi negatív tényezőt. Az önkormányzati **szándék** párosítva a jó megoldásokkal, eszközökkel vezethet végül eredményre. Ami a XI. kerületben nem működhetett (ezek megléte ellenére), hogy a kitalált funkció nem találta meg a helyét a környéken (Sz.Zs.). (Érdemes figyelemmel kísérni, hogy a KULT11 megjelenése mennyiben változtat ezen (szerk.).

[5.] Az önkormányzatoknak vannak létező eljárás módjai a kedvezményes ingatlanbérletre, ám ezek olyan nehézkesek és láthatatlanok, hogy egyelőre nem sokan választják ezt az utat (P.L.). A **Főváros, illetve az állami törvényhozás magasabb**

**szintjén** segíthet a vagyongazdálkodási rendeletek újragondolása, a **jogszabály harmonizáció** és az érdekeltté tétel jó példák mutatásával (*Sz.N.K.*), az **önkormányzatok közti horizontális kommunikáció** segítése (hiszen Budapesten az összes kerület rendelkezik jó megoldásokkal, lehetséges, hogy ezek együtt lennének igazán erősek - pl. jegyzők összehívása egy szakmai fórumra - pozitív ösztönzőként) (*T.K.*).

Felmerült a kérdés, hogy lehet-e adókat úgy változtatni, hogy az ösztönző legyen, be lehet-e vetni öngól nélkül az **ingatlanadó** nyomásgyakorló erejét itthon (*P.L.*). *Sz.N.K.* inkább a bérletpolitikát és ott is inkább a kedvezményeket részesítené előnyben. Egy helyi adórendelet más funkciókategóriákban gondolkodik, mint az állami adórendszer, amit nyilván nem lehet folyamatosan helyzetekhez igazítani (jelenleg egy gyros-os és egy kismama bolt ugyanabba az adókategóriába tartozik), illetve a kiskapuk keresésében való kreativitás szintén nem támogatja azt az elgondolást, hogy bizonyos funkciók kedvezményes beengedéséhez kapcsolva adóengedményeket tegyen az állam (mint pl. Angliában szerk.) (*T.K.*). *T.K.* szintén a **pozitív ösztönzőkben** hisz (pl. kerületi újságokban való médiamegjelenés, központosított szolgáltatások és hasonló kedvezmények).

A beszélgetés végén a közönség soraiból felmerült az állam lehetséges szerepének kérdése a kitermelhetetlen bérleti díjak racionalizálása és a magántulajdonosok ösztönzése, az **internetes kereskedelem** helyi kiskereskedelemre gyakorolt konkurens erejének csökkentése, illetve a **fekete piac kizárása** terén.