

Az „ÉLŐ VÁR” – koncepció és stratégia

A Budai Várnegyed (polgárváros, palota negyed, várlejtők) egyedülállóan összetett és kompakt történelmi városi milióval rendelkezik, a világörökség része, kitüntetett jelentőségű a világ magyarságának tudatában. A Várnegyedben ugyanakkor sok a megoldatlan ügy, némelyik megoldása évtizedek óta húzódik. A problémák kezelésére, a Vár fejlesztésére 2012-ben tanulmány készült a KÖZTI generáltervezésében „A Budai Várnegyed hosszú távú (25 évre szóló) fejlesztésének stratégiai terve” címmel. A munkafolyamat vezetője Potzner Ferenc volt. A röviden „VÁR 25”-ként aposztrofált tanulmánykötet három nagy részből állt: I. Várostervezési tanulmányterv (vezető tervező: Nagy Béla), II. Építészeti tanulmányterv (Pötzner Ferenc), III. Ingatlanfejlesztési stratégia (Varga-Ötvös Béla). A 2015. május 11-i előadásom az utóbbira épül.

A „VÁR 25” megalapozó vizsgálatai kimutatták, hogy a Várnegyed funkciógazdagsága még létezik, nemcsak a kövek őrzik a múltat. Ebből az is következett, hogy a kultúra fogalmát átfogóan értelmezzük. A kultúra kifejezés itt nemcsak a művészetekre, a gyűjteményekre vonatkozik, hanem pl. a szállodaipari, a gasztronómiai, az üzleti és kereskedelmi, a turisztikai, a közéleti és közigazgatási, az oktatási kultúrára, a tudományos életre is. Sőt, amitől igazán kivételes a Vár, hogy a lakó- és munkahelyek, az óvodák, iskolák, a közszolgáltatások, rendelők, egyházak, boltok, állami hivatalok révén aktívan jelen van a mindennapi városi élet kultúrája. A Várnegyed különleges státusza, egyedisége, a 25 éves tervezési időtáv sok kérdésben újragondolásra készítette a tervezőket. Pl. Hogyan értelmezzük az örökség-gazdálkodást városleptéki területen? Miképp viszonyul egymáshoz a kulturális érték és a gazdasági érdek? Hogyan harmonizálható a műemlékvédelem, a város- és ingatlanfejlesztés, a városlakói attitűd?

Érzékelhető volt (azóta is), hogy a meglévő és a tervezett funkciórendszert kiegyensúlyozatlanságok fenyegetik, pl. a forgalom és a turisztika intenzitása, az elöregedési tendencia erősödése, az ad hoc beavatkozások. A fejlesztések eltorzulhatnak túlzások, egy-egy szektor dominanciája irányában. A veszélyeztető szektorok: turizmus (szórakoztató negyed), államigazgatás (kormányzati negyed), kiállítások (múzeumi negyed), ingatlanpiac (biznisz-negyed). Gondokat okozhat a rövidtávon hatásos látványprojektek erőltetése, de a hasznosítást korlátozó túlszabályozás is.

A koncepció és stratégia készítésekor meghatározó volt, hogy a *világörökségi tartalomnak és a fenntarthatóság elvének szerves egységet kell alkotnia*. A fenntarthatóságnak meg kell jelennie anyagban, üzemeltetésben, gazdálkodásban, az élő közösségek megtartásában, frissítésében. Egyértelmű volt, hogy a sokrétűség éltetését ekkora városi szövetben *városhabhabilitációként* kell felfogni, ami viszont csak közpénzből nem valósítható meg. Cél, hogy a Várnegyed, mint város minél kevésbé függjön közpénzektől. Vegyük fel a szakadozó várostörténeti fonalat, és éltsük azt a szerves folyamatot, ahogyan a sokszínűség létrejött és működött évszázadokon át!

Mindebből adódik a koncepcionális jövőkép, a vízió: *„Élő Vár – a Budai Várnegyed legyen a polgári és a városi kultúra fellegvára”*. A polgári és a városi kultúra átfogó értelmezésének lényege: minden itt meggyökeresedett kultúra-szegmensnek, funkciónak, tevékenységnek, eseménynek, építménynek, szolgáltatásnak, a természetes és épített környezet használatának mintaszerűnek kell lennie. A polgári és történelmi kultúrkörbe tartozik a decens közigazgatás, a polgári demokráciához és a hely szelleméhez illő nemzeti közjogi intézmények elhelyezése is.

A *stratégia* a jövőkép megvalósítási folyamata. A stratégiai cél azonos a koncepcionális céllal, az Élő Vár jövőképpel. 25 éves távlatban a megvalósításhoz és fenntartáshoz *egyensúlyi folyamat* generálására és *egységes kezelésre* (menedzsmentre) van szükség. Továbbá elengedhetetlen a mindezt lehetővé tevő, a Várnegyedhez köthető állandó költségvetés biztosítása. Az Élő Vár stratégia része, hogy bővüljenek a projekt-, ill. építési, befektetési lehetőségek és képződjenek bevételek. Minél harmonikusabban érvényesülnek az egymáshoz tapadó funkciók, annál vonzóbbá, elevenebbé válik a Várnegyed. Az Élő Vár jelmondatban a komplexitás belső arányai megtartásának, a városi kompaktság megőrzésének és gazdagításának ideáját tömörítettük.

Az Élő Vár funkciórendszerét a térben is leképeztük. A Várnegyed múltjából, jelenéből, térszerkezetéből, a hagyomány és megújulás szelleméből adódik a „Két Főtér - Egy Főutca” képlet:

- Palota negyed: *Szent György tér – a nemzet Főtere*. A teret és környezetét áthatják történelmi múltunk felemelő és tragikus eseményei; királyok, államférfiak, művészek, hősök tették hírnevessé. A tér szimbolikus, identitásadó, nemzeti „szakrális” szerepének méltósága összefügg a Királyi Palota és a tér nyugati oldalának jövőbeni funkcióválasztásával. Az államtörténelmi és nemzeti kulturális lépték adott.
- Polgárváros: *Szenháromság tér – a polgári Főtér*. A hely klasszikus, városi, polgári központi tér városházával, templommal, szállodával, közepén szenháromság szoborral.
- *Tárnok utca – Dísz tér*: a Főtereket összekötő *Főutca*. A széles utca és tér mentén iskola, posta, rendelő, gyógyszertár, rendőrség, cukrászda, vendéglátóhelyek, irodák, boltok sokasága található, régen piac is volt. Egy igazi városi korzó, kapocs a polgárváros és a palota negyed között.



A Várnegyed városrehabilitációs munkálatai óriási szervezési és finanszírozási feladatot jelentenek, amelyet nem lehet rövid időn belül egy projektben végrehajtani, csak térben, időben, pénzben megosztva, ütemezetten, az egységes kezelés biztosításával. A „Két Főtér - Egy Főutca” alapszerkezet kiválóan alkalmas az összhang megteremtésére. Hozzá kapcsolatosan alakítottuk ki a megvalósítás építési és pénzügyi beavatkozási övezeteit, lehetővé téve a mozaikszerű, de távlatban mégis egységessé váló városrehabilitációt. Az ún. hálózatos létesítmények alkotják a Várnegyed térbeli, műszaki abroncsait, lehetővé téve az át- és körbejárhatóságot kívül-belül, alul-fölül.

A beavatkozási övezetek: 1. Kapisztrán tér, 2. Erdélyi bástya, 3. Szenháromság tér, 4. Tárnok utca - Dísz tér, 5. Szent György tér, 6. Királyi Palota, 7. Várkert Bazár, 8. Clark Ádám tér, 9. Polgári övezetek (a 8 beavatkozási övezet által le nem fedett területek). A hálózatos létesítmény-rendszerek: várfalak, közterületek, közlekedés, barlangok, kertek.

Az „Élő Vár” koncepció és stratégia megvalósításának javasolt szervezeti, pénzügyi, jogi formája:

- *VárMunkák Tanácsa* – az egységes kezelés és az egyensúlyi folyamat fenntartásának *stratégiai* intézménye. Cél, hogy vezérletével projekt engedélyekig lehessen eljutni *taktikai* intézmények révén (projektcégek, önkormányzati szervezetek, Várgondnokság, ingatlanfejlesztők).
- *VárFejlesztési Alap* – intézményesített forrásképzés, visszacsatolás a várbeli munkálatokhoz.
- „*VárTörvény*” – az épített örökség egyedi kezelése érdekében alkotott jogszabály-készlet.

A javasolt finanszírozási rendszer (minta az egykori Fővárosi Közmunkatanács létrehozása):

1. Nagy indító tőke, egyszeri vagy éves osztásokban. Forrás: EU, állam, kötvény, főváros, kerület, egyéb.
2. Állandó források: a közsféra bevételeinek x %-a (‰-e), ill. a VárFejlesztési Alap. Cél, hogy a Vár rehabilitációja szervesen kapcsolódjon a közsféra és a gazdaság teljesítő képességéhez.
3. Üzleti típusú források, pl. parkolás, közterület-használat, bérlet, belépők, díjak, részesedések.

A beavatkozási övezetekben a köz- és magánforrások – uniós, állami, önkormányzati források, magán tőkék, lakossági pénzek, gyűjtések, felajánlások – együttesen „dolgoznak” a VárMunkák Tanácsa koordinálásával. Kijelöltünk prémium ingatlanokat¹ az övezetekben, hogy általuk tőkét lehessen bevinni és a bevételeket a Várnegyed felújítására, fejlesztésére lehessen visszaforgatni (VárFejlesztési Alap). A Polgári övezetek, lakóházak az Élő Vár koncepció alapvető, de kevésbé látványos elemei. A lakosság megtartása, demográfiai frissítése, aktív lakóközösségek szervezése, a lakóhelyek védelme, újak kijelölése stratégiai jelentőségű.

A vár(os)rehabilitáció nemcsak közpénzből nem valósítható meg, de csak magánforrásból sem. Együttes alkalmazás szükséges, ahol a közberuházásoknak is megtérülő befektetéseknek kell lenniük. A kivételes intézmények elhelyezésére és működtetésére (pl. OSZK, MNL, MNG) megvalósítási tanulmányokat szükséges készíteni. Egy példa. A Kapisztrán téren az üresen álló volt Országos Teherelosztó épülete tipikus prémium ingatlan. Felmerült, hogy a Nemzeti Levéltár látogató központtá építené át a házat. Amellett, hogy látogatóközpont minden bizonnyal a főépületben is kialakítható, a gondolat szép, de viszi a közpénzt: milliárdos átalakítás, százmillió évi fenntartás. Soha nem térül meg. Az épület piaci hasznosíthatósága (lakás, bolt, iroda, étterem, szálloda) milliárdos forrás, a fenntartás önfinanszírozó, a bevétel a Várnegyedre fordítható, az adó gyarapítaná a költségvetést, és az épületet igényes, nagy vásárlóerejű polgárok használnák, élnék. Köztes megoldás: az épület egy részében levéltári látogatóközpont, másik részében üzleti funkciók kerülnek.

Végül, néhány gondolat a városrehabilitációról. Amit ma épített örökségként óvunk, azt egy életforma hozta létre egykoron, és tartotta fenn generációkon át. Az épített örökség nem műemléknek, hanem tovább élő örökségnek készült. Az örökség nemcsak az, amit kapunk, hanem az is, amit tovább adunk. *Az életformában és annak fenntartásában rejlik a városrehabilitáció módszere és sikere.* Abban az életmódban, amely „üzemszerűen” érlel sokrétű helyi civilizációt. Jól illenek a Várhoz Gárdonyi Géza „Egri csillagok” c. regényéből Dobó István híres szavai: „A falak ereje nem a kőben van, hanem a védők lelkében”. Mai értelmezésben: „az épített örökség ereje nem a kőben van, hanem a Várat élő közösség lelkében”.



Budapest, 2015. május

Varga-Ötvös Béla
városfejlesztő közgazdász

¹ Prémium ingatlan: az ingatlanpiacon magas potenciális értékű, kiváló fekvésű és adottságú, sokféle funkció befogadására alkalmas, bevételtermelő ingatlan.