

MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNY

A leromlott településrészekben élő alacsony
státuszú lakosság életkörülményeinek javítása,
társadalmi és fizikai rehabilitációja Budapesten

**Budapest-Józsefváros,
Magdolna-Orczy Negyed
Szociális Városrehabilitációs
Program**

VEKOP-6.2.1-15-2016-00013

Budapest, 2019.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	4
2. HELYZETELEMZÉS	16
3. A CÉLTERÜLETEK ELEMZÉSE	16
3.1 Akcióterület kijelölése	16
3.2 Beavatkozási helyszín(ek) kijelölése	17
3.3 Jogosultság igazolása	20
3.4 Célok	20
3.5 Az akcióterület és a beavatkozási helyszín(ek) szabályozási tervének áttekintése valamint a releváns jogszabályi környezet bemutatása	20
3.6 Megelőző település-rehabilitációs és felzárkóztató tevékenységek bemutatása	20
3.7 Az akcióterület társadalmi, gazdasági, környezeti, valamint műszaki-fizikai, infrastrukturális jellemzőinek bemutatása, problémák feltárása	22
3.8 A beavatkozási helyszínek társadalmi, gazdasági, környezeti, valamint műszaki-fizikai, infrastrukturális jellemzőinek bemutatása, a közszolgáltatásokhoz való hozzáférés	22
3.9 A tulajdonviszonyok értékelése, az érintett épületállomány állapotának értékelése	24
3.10 A tulajdonosi, együttműködési szándékok vizsgálata	24
3.11 Piaci igények, lehetőségek felmérése	25
4. AZ AKCIÓTERÜLET BEAVATKOZÁSAINAK BEMUTATÁSA	25
4.1 Az akcióterület beavatkozásai	25
4.2 Beavatkozás típusok	26
4.3 A településrehabilitációs célú pályázat tartalma	27
4.4 Szinergia vizsgálat	124
4.5 Bevonandó partnerek a megvalósítás és fenntartható üzemeltetés érdekében	124
4.6 A jellemzően az Önkormányzat által ellátandó feladatok	129
4.7 Magánszféra által megvalósítani kívánt projektek a közszféra fejlesztései nyomán	130
4.8 Kapcsolódó fejlesztések - A projekten kívül a közszféra által megvalósítani kívánt tevékenységek az akcióterületen	139
4.8.1 Tervezett és lehetséges projektek	139
4.8.2 FOKI létrehozása	142
4.9 A projekt várható hatásai	142
4.10 Felhívásban meghatározott horizontális szempontok érvényre jutása	143
4.11 Kockázatok elemzése	137
4.12 A projekt elkészítése és végrehajtása során lezajlott partnerségi egyeztetések	140
5. MEGFIZETHETŐSÉGI ÉS MOBILITÁSI TERV	141

6.	PÉNZÜGYI TERV	145
7.	MEGVALÓSÍTÁS INTÉZMÉNYI KERETE	150
7.1	A menedzsment szervezet bemutatása	155
7.2	Üzemeltetés, működtetés	157
8.	Mellékletek	159

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) 2016. augusztusában nyújtotta be a Magdolna és az Orczy negyed szociális városrehabilitációját érintő programja javaslatát 2 milliárd Ft támogatási igénnyel, amelyet a kiíró 2017 októberében érdemesnek ítélt támogatásra a benne szereplő teljes műszaki és szociális tartalommal együtt.

A kedvező döntést követően 2018. februárjában Támogatási szerződés megkötésére került sor, melynek nyomán elkezdődhetett a projektfejlesztés első 1 éves, előkészítő szakasza. Az előkészítő periódusban a műszaki tervezés és közbeszerzések, valamint a szoft-elemek, programok előkészítő munkája, és a Megvalósíthatósági Tanulmány összeállítása történt.

Jelen tanulmányban a felhívásra benyújtott támogatási projekt megvalósításhoz szükséges szakmai előzményeket, a projektfejlesztés lépéseit, valamint a támogatott projekt megalapozását mutatjuk be, figyelemmel a Megvalósíthatósági Tanulmány Útmutatójában meghatározott tartalmi előírásokra.

A VEKOP-6.2.1-15 „A leromlott településrészekben élő alacsony státuszú lakosság életkörülményeinek javítása, társadalmi és fizikai rehabilitációja Budapesten” c. pályázati felhívás a Nemzetgazdasági Minisztérium Regionális Fejlesztési Programokért Felelős Helyettes Államtitkársága által 2016 tavaszán került kiírásra.

A kiíró szándékai szerint integrált szociális jellegű rehabilitációt azokban a városrészekben kell megvalósítani, ahol kedvezőtlen a demográfiai helyzet, alacsony az iskolázottság, magas a tartós munkanélküliség szintje, összességében alacsony a társadalmi státusz és erősen leromlott a fizikai környezet. A beavatkozások alapját az érintett városrészek lakófunkciójának erősítése, meglévő funkcióinak bővítése, fejlesztése, szociális, közösségi és közterületi funkciók kialakítása képezi.

A Magdolna negyed jellemzően zártos, zártudvaros beépítésű terület, de még számos foghíjas telek és alacsony szintszámú épület uralja, sűrűsége elmarad a belsőbb városrészekétől. A negyed szegregációja kiemelkedő, magasabb, mint a veszélyeztetettségű küszöbérték. A szegregált és ezzel fenyegetett területek jelentős hányada itt található. A kijelölés elsődleges indoka a program korábbi eredményeinek megőrzése és fenntartása.

Az Orczy negyedet különösen alkalmassá teszi komplex szociális városrehabilitációs beavatkozásokra, hogy területén fekszik egy magas lakást számláló szegregátum, illetve egy tömböt leszámítva a területére esik egy nagyobb – öt tömbre kiterjedő – szegregációval veszélyeztetett terület is (utóbbiba beleértendő a szegregátum területe is).

A stratégia az Orczy negyed akcióterületi kijelölésének fő céljaként a Józsefváros leghátrányosabb helyzetű, komplex beavatkozásokkal mindeddig nem érintett területének felzárkóztatását, továbbá a Magdolna Negyed Program (MNP) eddigi három üteme során megvalósult lakóbevonásos szociális városrehabilitáció modelljének a szomszédos, hasonló problémákkal szembesülő negyedre történő átültetését emeli ki.

2015. évben elkészült Józsefváros Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS), az

akcióterület vonatkozásában a Magdolna és az Orczy negyed jövőbeli fejlesztési programját a Magdolna Negyed Programok eredményeire és tapasztalataira építi.

A projekt vezetője a RÉV8 Zrt., aminek szakmai projektmenedzsmentje a fent jelzett szempontrendszer figyelembevételével jelölte ki az akcióterületet a Magdolna és Orczy negyed vonatkozásában, és készítette el a két negyed akcióterület által lehatárolt részére az *integrált szociális rehabilitációja* c. projektjavaslatot.

A fejlesztési elképzelés, a koncepció, az irányvonalak, valamint a megvalósítandó célok kijelölése, a projektmenedzsment koordinálásában, a projekt szakmai és együttműködő partnerei, valamint a konzorciumi tagok által történt. A fejlesztési elképzelés tartalmának kidolgozása széleskörű partnerségi tevékenységen alapult.

Az akcióterület a hatályos ITS szerint a Magdolna negyed és Orczy negyed városrészeit érinti.

Budapest VIII. kerület Józsefváros Magdolna és Orczy negyed támogatásban részesült akcióterületén jelentős részben kimutathatóak a veszélyeztetett, illetve krízistömbök, így az érintett 7 tömbből 1 veszélyeztetett, és 5 krízistömb.

Az akcióterület pontos határai: Magdolna utca – Dobozi utca – Baross utca – Kálvária tér – Diószegi utca – Dugonics utca – Illés utca – Kálvária tér – Dankó utca.

Cél, az akcióterület integrált szociális városrehabilitációs programja a 2018-2021 közötti időszakban.

A területen a városrehabilitációt célzó beavatkozás az alábbiak miatt indokolt:

- a kerület egyik leghátrányosabb helyzetű városrészeiben található az akcióterület,
- ingatlan állomány rossz műszaki állapota
- alacsony az iskolázottság, és a foglalkoztatottság,
- tartós munkanélküliek magas aránya,
- sok az alacsony jövedelemszinttel rendelkező,
- szegregált környezet

Az akcióterület fejlesztésének átfogó célja a társadalmi-fizikai-gazdasági leszakadás megállítása, a kedvezőtlen folyamatok visszafordítása. A fő cél olyan fizikai és szociális környezet megteremtése, ahol a rendezett közterületek és közösségi terek, a minőségi lakásállomány, valamint a komplex, különböző célcsoportok igényeit szolgáló programok lehetővé teszik a helyi lakosság integrációját és életminőségük javulását. Az előkészítés során kiemelt feladat volt az igényfelmérés, amely alapján meghatározásra kerültek a tevékenységek.

A fejlesztések összhangban vannak a felhívás céljaival, a fejlesztések a felhívásban szereplő célokat teljesítik, illetve azokhoz járulnak hozzá.

A RÉV8 Zrt., a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., illetve az Önkormányzat érintett területei és a Képviselők 2018 évben újra áttekintették a Projekt Előkészítő Tanulmányban (a továbbiakban: PET) írt szempontoknak megfelelően a lakóépületek energiahatékonysági megújítását célzó feladatokat. A kiválasztás szempontjainak figyelembe vétele mellett újra gondolta a lakóépületek és lakások felújításának

lehetőségét, és véglegesítette a projektben érintett, felújításra kerülő lakások, épületek listáját, a műszaki tartalmi megfelelés mellett kijelölte az önkormányzati ingatlanokat, melyek kiviteli terveit és tervezői költségvetését elkészítette.

Az építőipari árak jelentős áremelkedés, valamint a felhívás kötelezően megvalósítandó feladatai, illetve az ingatlanok ismételt bejárása miatt a kiviteli tervekben pontosított lakásszámot (PET-ben/TSZ-ben: 350 db) csökkenteni kellett.

A fentiek alapján az alábbi műszaki tartalom valósul meg:

A kijelölt akcióterület a Dankó utca – Magdolna utca – Baross utca – Kálvária tér – Diószegi utca – Dugonics utca – Illés utca – Kálvária tér által határolt hét tömb. Három nagy programelemen /lakhatási (LP), foglalkoztatási (FP), közbiztonsági és közterületi (KP)/ belül az alábbi projektelemek kerülnek megvalósításra:

Lakhatási programok:

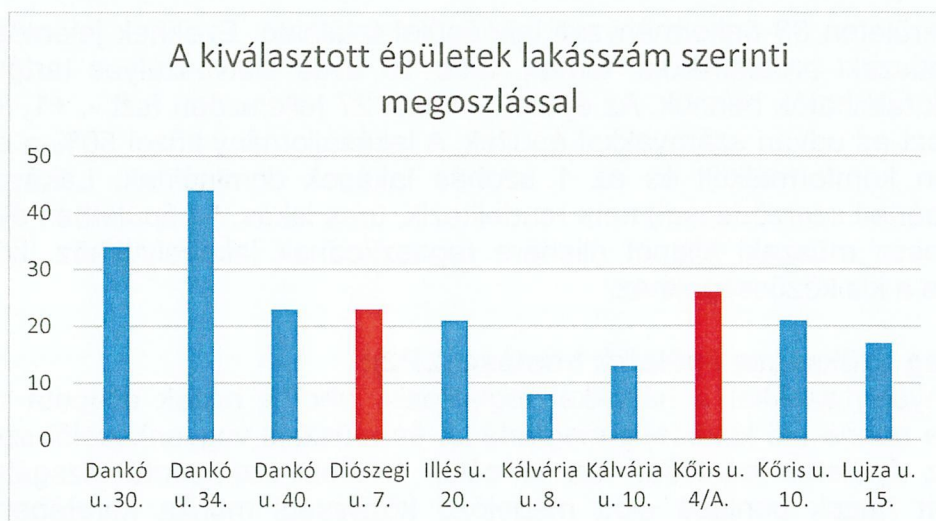
Helyzetelemzés: Projekt-Előkészítő Tanulmány alapján

Akcióterület kijelölése: Projekt-Előkészítő Tanulmány alapján

Önkormányzati lakóépületek komplex közösségi megújítása (LP1):

Az alprogram az itt élők legszűkebb lakókörnyezetének, lakóházainak felújítását és az épületek, lakások üzemeltetési költségeinek csökkentését tűzte ki célul. A végrehajtáshoz szorosan kapcsolódnak az egyes szociális, közösségfejlesztési vagy más néven „szoft” tevékenységek is. Ezek vagy közvetlenül a felújítások végrehajtását, eredményei fenntartását segítik elő vagy kifejezetten az alacsony státuszú, sok esetben lakásrezsi tartozással, rendezetlen jogcímmel rendelkező lakók életkörülményeit, életlehetőségeit teszik biztosabbá, kiszámíthatóbbá.

Az alprogram előkészítési időszakában kiválasztásra kerülő két épület során több paraméter került figyelembevételre. A komplex közösségi megújításra kerülő épületek 30-50 lakásszámot kell, hogy magába foglaljon, így a kisebb épületek helyett a közepes lakásszámmal rendelkező ingatlanok kerültek előtérbe. Az akcióterületen lévő épületek közül az MNP programokban (megelőző városrehabilitáció) részt vett épületek is szűkítették a kijelölt épületeket, így került kiválasztásra a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (JGK) közreműködésével a lenti diagramon pirossal megjelölt Diószegi S. u. 7. valamint a Kőrös u. 4/A., melyek összesen 49 db lakást foglalnak magukba.



A cél, hogy az épületekben 15-20 évre teremtdjenek meg a 21-századi lakókörülmények és egyszerűsödjön a bérbeadói szervezetek munkája, növelve az üzemeltetés-karbantartás hatékonyságát, valamint az épületek fenntarthatóságát.

Az előkészítő szakaszban kiválasztott két épületben az alábbi munkálatok kerülnek megvalósításra:

Diószegi S. u. 7.

- Homlokzat felújítása (külső-belső)
- Tetőfelújítás (héjazat+bádogos+eresz)
- Nyílászáró cserék (LP1/LP3)
- Független folyosó felújítása
- Lépcsőházi dúc kiváltás
- Padlásfödém szigetelés
- Víz-csatorna alapvezeték csere
- Elektromos hálózat csere
- Zöldudvar (LP4)

Kőrös u. 4/A.

- Homlokzat felújítása (külső-belső)
- Tetőfelújítás (héjazat+bádogos+eresz)
- Nyílászáró cserék (LP1/LP3)
- Független folyosó felújítása
- Zöldudvar kialakítása
- Padlásfödém szigetelés
- Víz-csatorna alapvezeték csere
- Elektromos hálózat csere
- Zöldudvar (LP4)

A fentiekből is látható, hogy az alprogram, az épület komplex közösségi megújítása a két ingatlan közös tulajdonú részeinek felújítását foglalja magába. Emellett a lakások belső és külső homlokzati nyílászáróinak cseréjét, lakáson belül felmért igényektől és lehetőségektől függően komfortosítás, valamint alapvető rendeltetésszerű munkálatok is elvégzésre kerülnek összefüggően, LP3 alprogram keretében.

A két ingatlan kiválasztásával párhuzamosan a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ (JSzSzGyK) munkatársai a JGK Lakásgazdálkodási Divíziójával együtt felkeresték azokat a lakókat, akik a felsorolt felújítási munkálatokba részt kívántak venni és hosszútávú megállapodás megkötését kezdeményezték a lakossági felújítási munkákkal kapcsolatban, hogy melyek azok a munkák, amit a bérlők tudnak vállalni, ezek hogy kapcsolódnak a közbeszerzés keretében elvégzett munkákhoz és a JGK milyen bérleti díj beszámítást fogad el a bérlő által elvégzett munkák után.

Handwritten signature and number 11

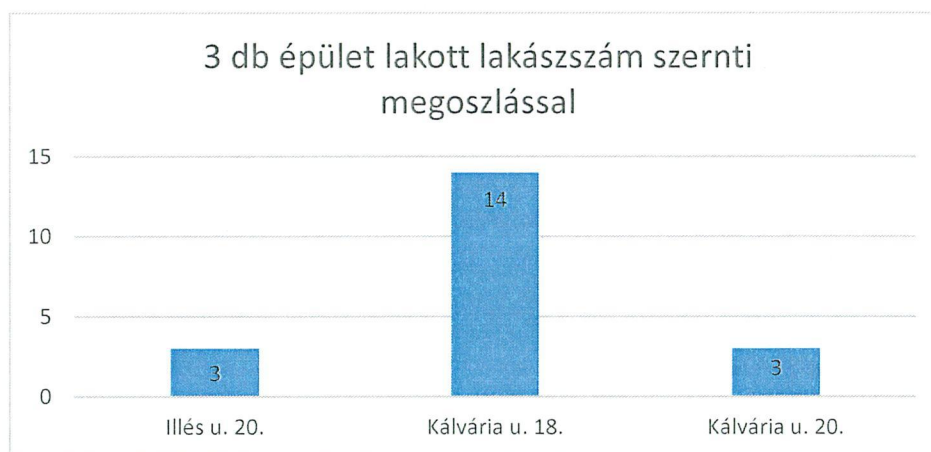
Az akcióterületen 33 önkormányzati lakóépület található. Ezeknek jelentős mértéke komoly műszaki problémákkal terhelt, több 10 éves életveszélyes tartószerkezeti problémák találhatók bennük. Az épületek közül 27 jellemzően fszt -, +1, +2 szintes utcai és fszt-es udvari szárnyakkal épültek. A lakásállomány közel 50%-a ezekben a tömbökben komfortnélküli és az 1 szobás lakások dominálnak. Lakások 20%-a bérlővel (bérleti szerződéssel) nem rendelkezik, üres lakás. Az épületben élő bérlők a nagyon rossz műszaki állapot ellenére ragaszkodnak lakóhelyükhöz, kötődnek a helyhez és a kis közösségekhez.

Műszakilag szükséges épületek bontása (LP2):

A tevékenység azokkal a házakkal foglalkozik, ahol a házak állapota nem teszi lehetővé a benne élő közösség megtartását és műszaki vagyonkezelői szempontok szerint az épületek bontását tűzi ki célul. A több szempontú vizsgálatok után kiválasztott házak bontása előtt megelőző közösségi munka keretében a lakók összeismertetésre kerülnek a befogadó házak közösségével, a leendő új lakások kialakulása szerint.

Az akcióterületen előzetesen 3 db épület került kiválasztásra, mint műszaki és gazdasági szempontok alapján bontandó épület.

A 3 db előzetesen bontásra megjelölt lakóépület bérlős lakásszám szerinti megoszlását az alábbi grafikon szemlélteti:



Az épületbontások meghatározásához több aspektus figyelembevételére volt szükség. Első szempont, az Önkormányzat részéről egy korábban felmerült koncepció a JSzSzGyK központi épületének megépítésének helyszíni előkészítése volt. Tekintettel, a rendelkezésre álló keretösszegre, valamint arra, hogy a program során a bontás után maradt üres ingatlan nem, vagy kedvezőtlen feltételekkel értékesíthető, így a program keretében a Kálvária u. 18. és a Kálvária u. 20. sz. alatti ingatlanokra került a választás, továbbá régi problémaként az Illés u. 20. sz. alatti épület 'B' és 'C' szárnyára

Második szempontként az épületekben lakók elhelyezését kellett figyelembe venni, ugyanis a bérlők részére minőségi cserelakást kell biztosítani. A 3 db épületben összesen 20 db lakás van.

Az előkészítő szakaszban kerül létrehozásra az akcióterületen a részletes – műszaki, társadalmi – adatbázis, meghatározásra kerül az együttműködés eljárásrendje, felvételre és meghatározásra a szervezeti-humán erő bázis.