

Szabó Julianna PhD

Köztulajdonban lévő területek fejlesztésbe adása magánfejlesztőknek a városfejlesztési célokkal összhangban:

A koncepció-pályázat



Köztulajdonban lévő területek fejlesztésbe adása magánfejlesztőknek a városfejlesztési célokkal összhangban:

A koncepció-pályázat

Javaslat a koncepció-pályázat hazai jogi, eljárási, intézményi és pénzügyi kereteinek megteremtésére, különös tekintettel a rozsdáövezeti területek fejlesztésére

Szerző: Szabó Julianna PhD

Olvasó- és képszerkesztő: Babos Annamária

Borítókép: Csanádi Gábor, Bécs, Sonnwendviertel, 2019

KIADÓ:

BFK Budapest Fejlesztési Központ Nonprofit

Zártkörűen Működő Részvénytársaság

cím: 1027 Budapest, Horvát u. 14-26.

tel: +36 1/445-4501

mail: info@bfk.hu

web: www.bfk.hu

ISBN 978-615-01-1510-8

Budapest, 2021. május

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés	5
2. Köztulajdonú telkek felhasználása a városfejlesztés érdekében	6
3. A nemzetközi előképek	9
3.1. A német tapasztalatok	9
3.2. A bécsi komplex támogatott lakásépítés	14
4. A koncepció-pályázat forgatókönyve	20
4.1. Előkészítő szakasz	20
4.2. Pályázati szakasz	32
4.3. Az értékelés folyamata	37
4.4. Az opciós szakasz	41
4.5. Megvalósítási és működtetési szakasz	44
5. Bevezetésre javasolt koncepció-pályázati típusok	47
5.1. Fixáras koncepció-pályázat	49
5.2. Minimáláras koncepció-pályázat	51
6. A koncepció-pályázat bevezetésének céljai Budapesten	53
6.1. Városfejlesztési célok	53
6.2. Környezeti célok	55
6.3. Lakáspolitikai célok	58
7. A koncepció-pályázat bevezetésének feltételei	61
7.1. Jogi integráció	61
7.2. Szervezeti és pénzügyi feltételek	63
7.3. A nyilvánosság és társadalmi részvétel	67
8. A koncepció-pályázat alapú fejlesztések kockázatai	70
8.1. Városfejlesztési kockázatok	70
8.2. Gazdasági, pénzügyi kockázatok	75
8.3. Társadalmi kockázatok	78
9. Irodalomjegyzék	80

Az Országgyűlés 2020. nyarán megalkotta a rozsdaovezeti akcióterületek létrehozásához szükséges intézkedésekről szóló 2020. évi LXXVII. törvényt, amely megerősíti a rozsdaterületek lakó- és más városi funkciók számára való igénybevételének fontosságát. Az ezeken a helyszíneken megvalósuló fejlesztéseknek jelentősen hozzá kell járulniuk a klímavédelmi célok megvalósításához is. A rozsdaovezetekben megvalósuló „Városi Otthonteremtés Program” elindításához szükséges intézkedésekről szóló 1369/2020. (VII. 6.) Korm. határozat rögzíti **a köztulajdonban lévő rozsdaovezeti területeknek a magánfejlesztők részére való átadásának átlátható, városfejlesztési célokat figyelembe vevő és pályázatalapú jogi és pénzügyi konstrukciója kidolgozásának feladatát**, azzal, hogy biztosítani kell, hogy az ilyen átadás alapján megépülő **lakóépületek környezettudatos, klímabarát és a hosszú távú fenntarthatóságot szolgáló technológiák alkalmazásával épüljenek meg**. Jelen tanulmány egy ilyen konstrukció kialakítására ad javaslatot a mindennapi gyakorlatban rendszerszinten alkalmazott nemzetközi minta alapján.

Budapesten a fővárosi és kerületi önkormányzatok kezében mára csak kisebb nagyságrendű, sokszor problémás ingatlantulajdon maradt. Ugyanakkor az ipari és közlekedési szektor átalakulásából ennél jóval nagyobb ingatlanok maradtak az állam, illetve állami vállalatok kezelésében. Elsősorban vasúti területek, amelyek ma egy kerület méreténél nagyobb alulhasznosított ingatlantartalékot jelenthetnek Budapestnek. Budapest fejlesztési dokumentumai hangsúlyozzák ezeknek a területeknek a felhasználását, mert mai állapotukban sokszor városszerkezeti zárványt jelentenek, ugyanakkor alkalmasak a várostest sűrítésére, a hiányzó funkciók pótlására, a környezetromboló szuburbanizációs folyamatok fékezésére.

A rozsdaovezet átalakulási folyamatainak felgyorsításához, Budapest lakásállományának gyorsított megújításához az állam, a város és a magán ingatlanfejlesztői szektor újszerű együttműködését kell megvalósítani, amelynek fő eszköze a koncepció-pályázat lehet. A koncepció-pályázat magyarországi, különös tekintettel a budapesti bevezetéséről szól az elkövetkező tanulmány.

A 19. század végén Budapest más európai nagyvárosokhoz hasonlóan egységes rendszerként kezelte a településrendezés, a településfejlesztés és a tudatos, hosszú távú városi ingatlanpolitika eszközét a város növekedésének menedzselésére. Az európai nagyvárosok tudatos stratégiai ingatlanpolitikája a második világháború, de különösen az olajválság után feledésbe merült. (A kevés kivétel egyikét Bécs ingatlangazdálkodása jelenti.)

A településfejlesztés és a településrendezés elméletben és szervezeteiben is elvált egymástól. A településfejlesztés eszközzrendszere a saját beruházásokra, elsősorban a vonalas és intézményi infrastruktúra fejlesztéseire korlátozódott. A neoliberális gazdálkodási modellek a nyolcvanas évektől még szigorúbban választották szét a város és a piaci ingatlanfejlesztés szerepeit, és szűkítették a közpolitikák megvalósításának eszközzrendszerét.

Az iparszerkezet átalakulása – Kelet- és Nyugat-Európában egyaránt – hatalmas alulhasznosított ingatlanokat eredményezett a városi rozsdaovezetekben, amelyek részben önkormányzati, részben állami tulajdonban (például a kiürült katonai létesítmények), részben pedig állami és városi vállalatok kezében (például a vasúti vagy kikötőtársulatoknál, a városi energia- és közmű-szolgáltatóknál stb.) vannak. A kilencvenes évek privatizációs folyamatai során a kelet-európai városok tulajdonába is került olyan ingatlanvagyon, amelynek egy része nem szükséges a kötelező önkormányzati feladatok kiszolgálására, úgynevezett „surplus”, elvben ingatlanpiacon hasznosítható ingatlan.

A települési ingatlangazdálkodás rossz hatékonyságát, a piaci szemléletű hasznosítás és menedzsment hiányát a kilencvenes években, a szakirodalomban számtalan publikáció dokumentálta. Részben talán ennek hatására a nyugat-európai városokban tudatossá vált a szabad ingatlan-portfólió jelentősége. Elkezdtek kiépíteni a rendszerezett adatbázisokat, formalizálni az eljárásokat, közgazdasági alapokra helyezni az ingatlangazdálkodást és ennek fényében tisztítani az önkormányzati ingatlanállományt. A tőkehasznosítás-szemponjú gondolkodás alapján az ingatlanoknak két csoportját különböztették meg: az ellátási feladatokhoz szükséges ingatlanokat, például a közterületeket, piacokat, iskolaépületeket stb., illetve a szabad forgalmazású ingatlanokat. Ez utóbbiakra, mint tőketartalékra tekintettek, amelynek hasznosításából – eladásából, bérbeadásából, megterheléséből – származó bevételek a város költségvetését, illetve fejlesztéseit támogatják. A kétpólusú

A kilencvenes években a köztulajdonú ingatlanvagyon tőkeközpontú kezelése vált általánossá.

modellnek megfelelően kétféle eljárást alkalmaztak az ingatlanok hasznosításában is: míg az önkormányzati feladatokat ellátó ingatlanok menedzsmentjében elsősorban a hagyományok, illetve a költségminimalizálás játszott szerepet, addig a „surplus” ingatlanok hasznosításában a legmagasabb pénzügyi haszon szempontja vált kizárólagossá. Különös jelentősége volt ennek azokban a városi stratégiákban, ahol a súlyos költségvetési hiányt szándékoztak csökkenteni az ingatlangazdálkodásból származó privatizációs bevételekkel – például Berlinben, a kilencvenes években. Ennek a szemléletnek megfelelően a magyar települési önkormányzatok is jelentős mértékben felértékelték ennek az ingatlanvagyonnak könnyen értékesíthető részét.

A „surplus” ingatlanok sokszor olyan innovatív fejlesztési módszereket igényelnek, amelyek szétfeszítik a hagyományos piaci ingatlanfejlesztők rutinját.

A tudatos ingatlangazdálkodás kialakítása során azonban kiderült, hogy a városok tulajdonában számos olyan „surplus” ingatlan található, amelyek közvetlenül nem hasznosíthatók az ingatlanpiacon. Ennek okai részben a kereslet hiányában, részben pedig az ingatlanokat terhelő városszerkezeti, környezeti, társadalmi, jogi vagy telekszerkezeti, örökségvédelmi problémákban voltak fellelhetők. Ezekben az esetekben nyilvánvalóvá vált, hogy a városi ingatlanpolitika csak a településrendezési és városfejlesztési folyamatokkal összehangolva, azoknak az időtávatában, stratégiai gondolkodásra alapozva lehet hatékony. Ezek az ingatlanok sokszor olyan innovatív fejlesztési módszereket igényelnek, amelyek szétfeszítik a hagyományos piaci ingatlanfejlesztők rutinját.

A tisztán piaci ingatlanfejlesztések nem eredményeznek jól működő új lakónegyedeket.

A kilencvenes években meginduló, az ezredforduló után felgyorsuló nagy területű rozsdáövezeti rehabilitációk során az is világossá vált, hogy a tipikus piaci ingatlanfejlesztési termékekből nem áll össze koherens, jól működő városrész. Egyrészt nem épülnek meg a közösségi városfejlesztés termékei: a közintézmények, zöldfelületek, kisipari, kiskereskedelmi és szolgáltató funkciók. Másrészt a lakáspiac szegmensei közül sokszor hiányoznak a megfizethető lakások, mert a profit növelése a magasabb négyzetméter-árú lakások felé mozdítja a befektetéseket. Nem utolsósorban pedig a piacon értékesített lakások, irodák használóiból csak nagyon lassan épül fel az új városrész társadalmi kapcsolatrendszere, közössége, identitása.

A kilencvenes években jelentek meg azok az elméletek és a hozzájuk kapcsolódó eszközök, amelyek a magán és a közösségi szféra együttműködésében, a „Public-Privat Partnership” különböző formáiban

már lehetőséget láttak a települések előnyös alakítására. A nyugat-európai gyakorlatból hazai adaptációk is születtek, Ferencváros önkormányzata például sikerrel alkalmazta az önkormányzati és magán-közös tulajdonban álló városfejlesztési társaság eszközeit a Középső-Ferencváros rehabilitációjában. Nem véletlen, hogy ebben az évtizedben fogalmazódtak meg azok a várospolitikák is, amelyek a köztulajdonú, de fejleszthető ingatlanokban egy ilyen együttműködés alapját, egy hatékonyabb városfejlesztési politika eszközeit látták.

Az ezredforduló után a német (svéd, osztrák, francia stb.) várospolitikusok tőkeország helyett egyre inkább a városfejlesztés eszközeként tekintettek a „surplus” ingatlanokra. Az ingatlanhasznosítási politikákban a direkt hasznosításba adás, a „best bid” alapú eladások és bérbeadások mellett kifejlesztettek egy harmadik eljárási rendszert, ahol az ingatlan hasznosítására a leginnovatívabb, a városi fejlesztési célokat leginkább támogató projektet választják ki, ez az eljárás a koncepció-pályázat.

Az ingatlan hasznosítására a leginnovatívabb, a városi fejlesztési célokat leginkább támogató projektet választják ki, ez az eljárás a koncepció-pályázat.



1. Fotó: Rozsdazóna Budapest

Forrás: <http://archivum.sajto-foto.hu/hu/sf/157/kepek/econtest/2217/5>

A koncepció-pályázat eszközszerének kidolgozása Németországban kezdődött el leghamarabb, és a német városok számos verzió kidolgozásából és megvalósított projekt tapasztalataiból merítenek, ezért célszerű ezt a tapasztalatot Magyarországon a koncepció-pályázat kidolgozásául alapul venni. Bécs városa pedig előképül szolgálhat arra, hogy a koncepció-pályázat hogyan illeszthető be szervesen egy széles spektrumú városi lakáspolitikai, városfejlesztési és környezetpolitikai eszközszerbe.

3.1. A német tapasztalatok



1. Ábra: Koncepció-pályázatot használó német városok példái az irodalomjegyzék forrásai alapján

Forrás: Saját szerkesztés

A koncepció-pályázat gyakorlata német városokban hosszú, mintegy 30 éves tapasztalatra vezet vissza. Az első pályázatok célja a lakásépítésben az új lakásformák és a kisebb lakásfejlesztési szereplők, például szövetkezetek vagy építőközösségek helyzetbe hozása volt, akik a hagyományos pályázati rendszerben hátránnyal indultak a kiépített szervezeti és pénzügyi háttérrel, pályázati tapasztalattal rendelkező ingatlanpiaci befektetőkkel szemben. A koncepció-pályázatok használata során azonban kiderült, hogy a verseny jó hatással van a hagyományos befektetői stratégiák megújítására, az ingatlanfejlesztői innovációk terjedésére, a városfejlesztési célok megvalósítására is.

Az első pályázatokat Tübingen városa írta ki a kilencvenes években, ezt a várost a koncepció-pályázat kidolgozójaként tekintik. Tübingen meghatározó szerepet játszik az innovatív városfejlesztési eszközök kidolgozásában is, felhasznált módszertana a részvételi tervezésben, az építőközösségek támogatásában, a megfizethető lakásállomány kiépítésében és menedzselésében, a volt ipari területek funkció-váltásában, és főleg ezeknek az eszközöknek az integrált, rugalmas felhasználásában máig mintaadó. Mára a

koncepció-pályázat városfejlesztési eszközt számtalan kisebb-nagyobb város használja Németország-szerte. Robert Temel az Építésügyi Minisztérium számára készített elemzésében 9 város 10 példáját elemzi. Az ő általa elemzett városokat ábrázolja az 1. ábra, kiegészítve az egyéb szakirodalomban elemzett példákkal.

A koncepció-pályázat német gyakorlata elsősorban a közösségi tulajdonú, önkormányzati ingatlan-portfólió hasznosítása felől tekinti a folyamatot. Az eltelt évtizedek során a koncepciópályázat gyakorlata Németországban mintegy alulról jövő építkezési folyamat volt. A városok egymástól függetlenül döntöttek a módszer kipróbálásáról, rendszeres alkalmazásáról, illetve a helyi városfejlesztési eszközök, politikák közé integrálásról. A módszertanok terjedésében nagy szerepet kaptak a szakmai szervezetek, publikációk, de a városi önkormányzatok szövetségei által szervezett konferenciák és tapasztalatcserék is. Így a koncepció-pályázat fejlődése Németországban számtalan terep-kísérlet eredménye, amely folyamatos gyakorlati kritikát, visszacsatolást nyújtott a kidolgozáshoz. Ugyanakkor ezek a kísérletek és a központilag előírt módszertan hiánya lehetővé tette, hogy minden település a saját körülményeihez, céljaihoz igazítsa a módszert.

A településeken más-más gyakorlat alakult ki, többek között attól függően, hogy:

- > mekkora a város és a menedzselésre alkalmas szakmai szervezet nagysága illetve potenciálja;
- > milyen nagyságrendű és típusú ingatlanokat és területeket kívánnak a folyamatba bevonni;
- > melyek a koncepció-pályázattal támogatni kívánt főbb városfejlesztési célok;
- > milyen meglévő hagyományokra és módszertanokra támaszkodhatnak például a társadalmi tervezésben vagy a megfizethető lakások támogatási rendszerében.

A városfejlesztésbe való integrációra jellemző, hogy a koncepció-pályázatot először egy-egy kisebb ingatlan fejlesztésére alkalmazták, majd ennek alapján építették ki a szükséges adatbankokat, szervezetet és eljárásrendet. A projektek nagyságának és komplexitásának növekedésével differenciálódott az eszköz. A gyakorlat elmélyülésével párhuzamosan a koncepció-pályázat eszköze beépült a városi stratégiák többségébe. Az integrációs folyamatra jó példa Landau in der Pfalz. A városban a részvételi tervezés sokéves hagyományára támaszkodhattak,

A koncepció-pályázat német gyakorlata elsősorban a közösségi tulajdonú, önkormányzati ingatlan-portfólió hasznosítása felől tekinti a folyamatot.

A koncepció-pályázatot először egy-egy kisebb ingatlan fejlesztésére alkalmazták, majd ennek alapján építették ki a szükséges adatbankokat, szervezetet és eljárásrendet.

Mára a legtöbb német város ingatlan- városfejlesztési és lakás - stratégiájának kötelező eleme a koncepció-pályázat.

amelynek kereteit és módszertanát 2004-ben a „Dialog Baukultur Landau” dokumentum foglalta össze. Az építőközösségek támogatására 2011-ben központi információs irodát hoztak létre. 2013-ban formalizálták az építőközösségekkel való munkát (Landauer Modell des Bauens mit Baugemeinschaften) és stratégiát alkottak az építési területekkel való gazdálkodásra (Baulandstrategie). Ebben a stratégiában már integrálták a településrendezés, az ingatlangazdálkodás és a koncepció-pályázat eszközét: a városban beépítésre szánt területbe csak a város által megvásárolt és koncepció-pályázatban értékesített telkeket lehet vonni. 2015-ben fogadták el a város lakáskonceptóját (Wohnraumversorgungskonzept), amely a megfizethető lakásállomány növelése érdekében tartalmazza a nem befektetői lakáspiaci fejlesztők normatív előnyeit az új fejlesztési területek telek-értékesítésében és a koncepció-pályázat eszközét is. 2018-ban pedig egységesített, a tübingeni modellen alapuló koncepció-pályázati eljárást fogadtak el, amelyet kötelezővé tettek a város összes ingatlanhasznosítására.

A szerves módszertani fejlődés azt is lehetővé tette, hogy egy-egy város folyamatosan változtassa, fejlessze az eljárást, részben a változó célkitűzések, piaci helyzet szerint, részben pedig a saját (és más német városok) szerzett tapasztalata alapján. Ez a rugalmasság sokat segített például abban, hogy a városok alkalmazkodni tudtak a 2008-as gazdasági válság megváltozott piaci környezetéhez vagy a 2015-ös menekülthullám új városfejlesztési kihívásaihoz.

A koncepció-pályázat folyamata a 'best-bid' pályázatoknál hosszabb, több szakértői közreműködést, szervezeti erőforrást és jól szervezett társadalmasítást igényel.

A rugalmassághoz tartozik, hogy egy-egy város a kidolgozott módszertanán belül is szükségszerű különbséget tesz például a foghíjtelkekre alkalmazandó vagy nagyobb összefüggő rozsdaterületek átalakításánál alkalmazandó eljárás között, vagy az elsősorban piaci fejlesztőket, közösségi lakásvállalatokat, szövetkezeteket, civil építőközösségeket, szervezeteket, vagy ezek valamilyen kombinációját fejlesztőként megcélzó eljárások között. Ezeknek a különbségeknek a részleteire a tanulmány keretei között a későbbiekben még kitérünk.

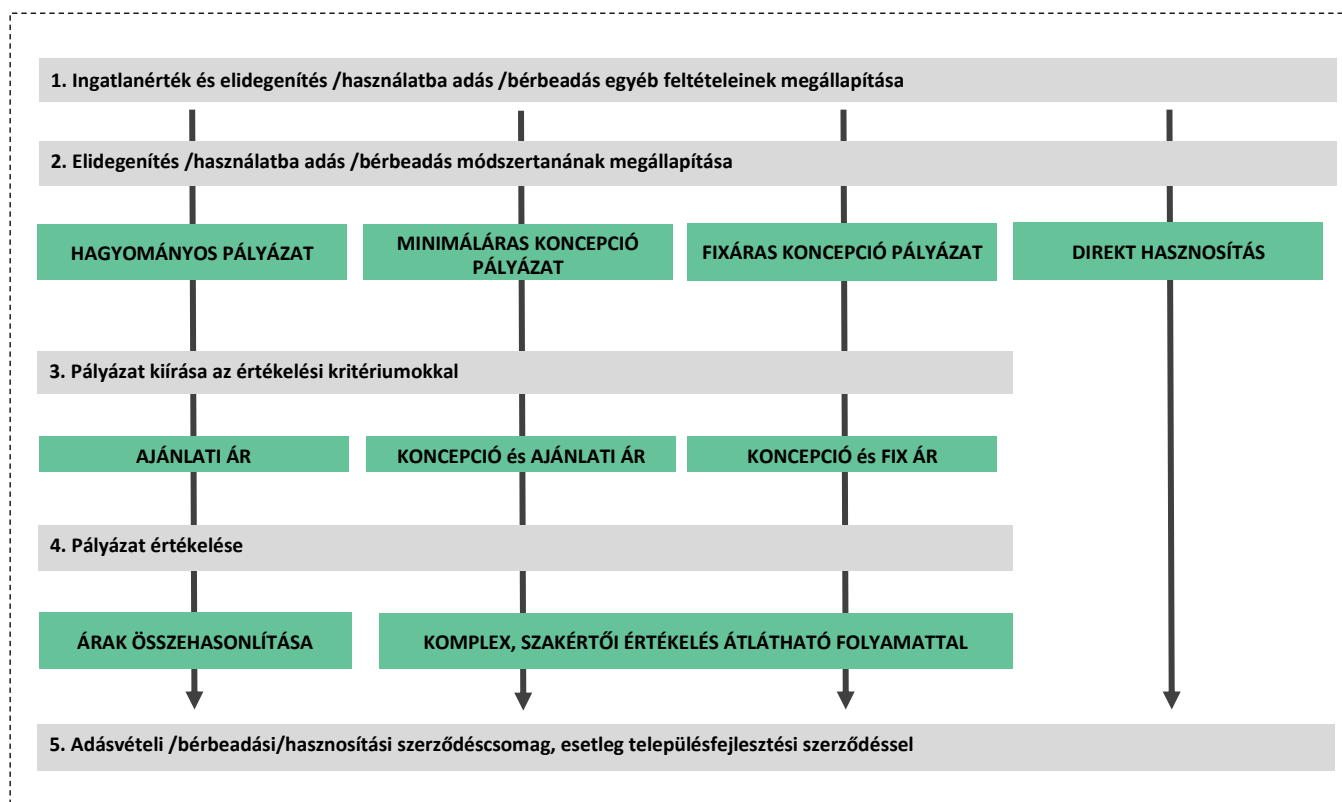
A német koncepció-pályázat folyamata több szakaszból áll, hosszabb és több szakértői közreműködést és szervezeti erőforrást igényel a várostól, mint a közvetlen vagy a „best bid” hasznosítás eljárása. A három folyamat összehasonlítása a 2. ábrán látható.

A folyamat első lépése a hasznosítandó ingatlan értékelése, amelyben az ingatlant érintő városfejlesztési akaratnak, információknak, az ebből

adódó piaci rizikók elemzésének különös jelentősége van. Az összegyűjtött információk alapján születik döntés arról, hogy az ingatlant melyik eljárással hasznosítják.

Ha koncepció-pályázatról születik döntés, akkor ezt követően a pályázati kiírás kidolgozása és meghirdetése következik, ami a „best bid” pályázathoz képest sokkal több szempontot, szereplőt egyeztet. Lényeges a társadalmi részvétel és az átlátható kommunikáció. Ebben a szakaszban alakítják ki az értékelési mátrixot, amely a kiírást és az értékelést vezető kulcs-dokumentum (részletesebben lásd a javasolt forgatókönyvről szóló 4. fejezetben).

A hagyományos pályázathoz képest a kiíró és a pályázók között a pályázatok kidolgozása alatt is intenzív támogató kapcsolatot építenek ki, amelynek célja a lehető legtöbb pályázó és pályázat elérése, a városfejlesztési innováció támogatása.



2. Ábra: Köztulajdonú ingatlan hasznosításba adásának lehetőségei

Forrás: Saját szerkesztés

3.1

A pályázat értékelése az értékelési mátrix jellegétől függően lehet kvantitatív (mérhető adatokon, pontrendszeren alapuló), kvalitatív (pl. a koncepció teljességét egyben megítélő zsűri véleményén alapuló) döntés, vagy ezek kombinációja, ahol például az energetikai mutatók kvantitatív és a társadalmi koncepció kvalitatív értékelése történik. A legjobb projekt kiválasztásánál lényeges a sokirányú szakmai tudás bevonása az értékelésbe. A projekt megvalósulása érdekében követelmény a politikai konszenzus és a társadalmi átláthatóság a döntés során.

A pályázati döntést egy opciós szerződés követi a kiíró és a nyertes pályázó között. Az opció lehetőséget nyújt a további nyitott kérdések kidolgozására, a tervek, a finanszírozás, a szerződések és a projekt szervezeti kereteinek kidolgozására, az engedélyek megszerzésére. Az opciós szakasz lényeges a projekt rizikóinak csökkentésében mind a kiíró, mind pedig a projektet megvalósító számára.

A sikeres opciós szakaszt zárja a végleges adás-vételi (esetleg bérleti vagy koncessziós) szerződés, ami elindítja a projekt megvalósítását. Ennek során természetesen továbbra is kapcsolatban áll a város a projektszervezettel, ezzel támogatja és ellenőrzi a koncepció városi szempontjainak megvalósulását és fennmaradását.

A koncepció-pályázat Németországban kidolgozott módszertana, kiforrottsága és rugalmassága okán a Magyarországon és Budapesten bevezetendő eljárás alapjául tekinthető.



2. Fotó: IBeB – Integratives Bauprojekt am ehemaligen Blumengroßmarkt, Berlin

Forrás: <https://www.bda-bund.de/awards/ibeb-integratives-bauprojekt-am-ehemaligen-blumengrossmarkt/>

3.2. A bécsi komplex támogatott lakásépítés

A bécsi lakástámogatási rendszer világszerte mintául szolgál a nagyvárosok számára. Az elmúlt száz évben egy olyan közpolitikai rendszert épített fel a város, amely a lakáspolitikai szerteágazó célrendszerét egy sokszínű, a kortárs városmenedzsment újabb és újabb eszközeit folyamatosan beépítő komplex eszközrendszerrel támogatja. Így a lakáspolitikai célok, mint a megfizethető lakhatás vagy a különböző társadalmi csoportok lakhatásának biztosítása, szorosan összefonódik például a városmegújítással, az energetikai és környezetvédelmi célok megvalósításával, a közlekedési és infrastruktúra-fejlesztéssel és természetesen a társadalompolitikai célokkal, mint a szegregáció csökkentése, a bevándorlók ellátása és integrálása stb.

A rendszer egyik lába a lakástámogatások összetett rendszere, amelyre az éves költségvetés mintegy 5%-át fordítják. A támogatások mintegy fele az új lakásépítést, 40%-a a lakásállomány megújítását ösztönzi, és mintegy 10%-ot szánnak lakhatási támogatásokra. A támogatások különböző formái elérhetők bér- vagy magántulajdonú lakásokra, családi háztól a soklakásos projektekig, a fejlesztő szervezettől (for-profit fejlesztő, önkormányzati lakástársaság vagy építőközösség) függetlenül. Ennek következtében ma Bécs lakosainak több mint 60 %-a valamilyen formában támogatott lakásban lakik.

Bécs lakossága ma is folyamatosan növekszik, ezért a lakásállomány bővítése elsőrendű feladat, aminek a város a településrendezést, a közlekedésfejlesztést és egy aktív ingatlanpolitikát is szolgálatába állítja. A kínálati támogatások fő célja a megfizethető (=nem luxus) lakások állományának gyors bővítése a városhatáron belül. A 2010-es válság utáni években Bécsben évente mintegy 10.000 új lakás készült, ennek kétharmada támogatott formában. A fő eszköz a fejlesztők támogatása kedvezményes építési kölcsönrel. A kölcsön nagysága egy hasznos négyzetméterre vetítve 510 és 700 Euro között mozog, a projekt nagyságától függően, ami a költségek negyedét-harmadát fedezi. (Minél nagyobb a projekt, annál kisebb a támogatás.) A támogatáshoz a projektnek teljesítenie kell néhány gazdaságossági alapfeltételt, egy hasznos négyzetméterre vetítve maximálva van például a telekár, építési költség, az eladási ár. A fejlesztő további jelentős támogatásokat (kedvezményes kölcsönt vagy vissza nem térítendő támogatást) kaphat, ha teljesít néhány plusz feltételt, például az általános előírásoknál magasabb energetikai követelményeknek tesz eleget, vagy speciális

Bécsben a lakáspolitikai szerteágazó célrendszerét egy sokszínű, a kortárs városmenedzsment újabb és újabb eszközeit folyamatosan beépítő komplex eszközrendszere támogatja.

A támogatás nem függ a lakás tulajdonformájától és a fejlesztő szervezettől sem.

A kínálati támogatások feltételei egy nem luxus lakásállomány létrehozását célozzák meg.

igényű csoportoknak biztosít lakhatást. Az építőközösségek szempontjából különösen fontos, hogy a kis léptékű projektek fejlesztéséért külön támogatás (kedvezményes hitel, illetve vissza nem térítendő támogatás) jár.

A kedvezményes fejlesztési hitel feltételei biztosítják, hogy a készülő lakásállomány valóban a megcélzott csoportokat támogassa. A fejlesztő a hitelszerződésben vállalja, hogy a támogatott lakásokba csak az arra jogosult családok költözhetnek. A jogosultság feltétele, hogy a család éves jövedelme ne haladjon meg egy, a háztartás létszámától függő határt. A jövedelmi határok definíciója a bécsi háztartások mintegy 75 %-át jogosulttá teszi, azaz az átlagkeresetűek lakhatása is támogatott. Az épített lakás-négyzetméterek felére a városnak bérlőkijelölési joga van (Vorschlagsrecht). A bérleti díj számításában maximálva van a fejlesztői haszon (6%), és a Bécsben szokásos építési hozzájárulás (max 12,5%) is. A támogatás elszivárgását akadályozza, hogy a támogatott lakásokra a támogatás időtartamára a város elidegenítési korlátozást jegyez be a telekkönyvbe. Adott esetben ezzel a jogával élve a visszafizetett támogatás arányától teszi függővé a privatizáció pénzügyi feltételeit.

A keresleti támogatások elsődlegesen szociális célt szolgálnak: tovább csökkenthetik a lakhatás költségeit olyan családoknál, akik a fenti határértékeknél további 20%-kal kevesebb jövedelemmel bírnak, illetve egyes különösen sérülékeny csoportba tartoznak. Az ő számukra az elsődleges támogatás a lakhatási támogatás (Wohnbeihilfe), ami a tényleges lakásköltségek és a jövedelem alapján méltányos lakásköltségek közötti különbséget egyenlíti ki. Keresleti támogatás azonban nem csak a lakbérköltségekre kérhető. A legszegényebb családok is kérhetnek támogatást (hosszú távú kedvezményes kölcsönt vagy vissza nem fizetendő támogatást) a bérlemény építési hozzájárulására, de magántulajdonú ingatlan saját részére vagy saját építésre is. Ilyen módon a támogatási rendszer nem részesíti előnyben a lakásfejlesztés egyik – bérlakásos – konstrukcióját.

A lakáspolitikai évszázados sikerének alapja a hosszú távú, tudatos városi ingatlanpolitika.

A lakáspolitikai másik lába a város aktív ingatlanpolitikája, amelynek fő szereplője az 1984-ben alapított wohnfonds_wien, Bécs lakáspolitikát és városmegújítást támogató nonprofit szervezete. A wohnfonds_wien kezeli és készíti elő fejlesztésre Bécs lakásfejlesztésre szánt telkeit, ennek megfelelően kulcsszerepet játszik a pályázatok lebonyolításában, a támogatások megítélésében. A lakásépítés magas minőségének

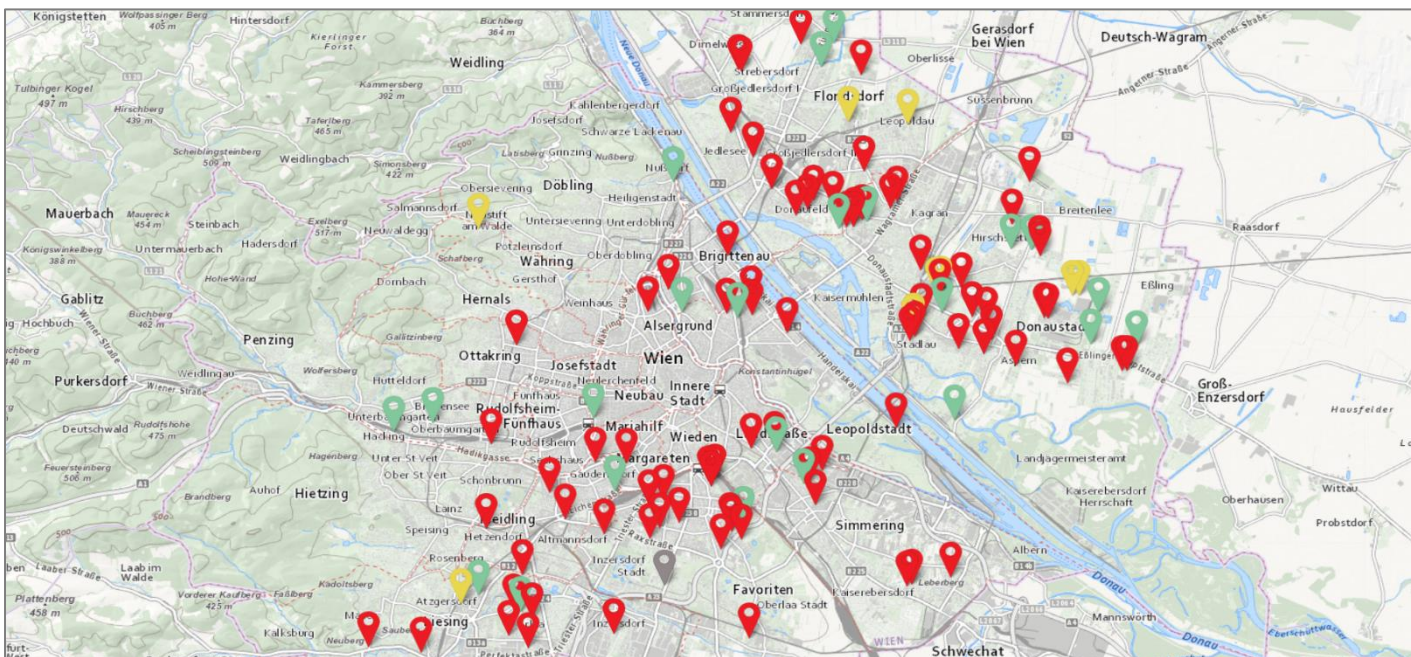
biztosítására minden támogatott, illetve városi tulajdonú telken épülő projektet zsűriznek, vagy koncepció-pályázaton választanak ki.

A magántulajdonú telken előkészített, 500-nál kevesebb lakást tartalmazó projektek zsűri (Grundstücksbeirat) elé kerülnek, ahol – az itthoni kizárólag építészeti szempontokat megítélő zsűrizéstől eltérően – egy pontrendszerben értékelik a terv gazdasági, ökológiai és társadalmi fenntarthatóságát is. Csak a zsűri által megfelelőnek ítélt projektek pályázhatnak fejlesztői támogatásra.

Az ennél nagyobb magán fejlesztésű, illetve a wohnfonds_wien által kezelt telkeken épülő bármekkora együttesek ennél szigorúbb szűrőn mennek át: a legjobb projektet 1995 óta kötelezően koncepció-pályázat keretében választják ki. A koncepció-pályázatok kiírója a wohnfonds_wien, más telektulajdonos esetében a tulajdonossal együttműködésben. A pályázaton részt vevő csapatok kötelezően fejlesztői-építési együttműködések, de a konzorciumba bevonhatók az építőközösségek, a finanszírozók és más szakemberek, pl. tájépítészek is. A bécsi koncepciópályázatok nyílt, a helyszín nagyságától és bonyolultságától függően egy- vagy kétfordulós pályázatok. A koncepciók kidolgozására 10-14 hét áll rendelkezésre, a teljes pályázati folyamat 4-5 hónap alatt zajlik.

Minden támogatott vagy városi telken épülő projektet zsűriznek vagy koncepció-pályázaton választanak ki.

Az 500 lakásnál nagyobb magán fejlesztések esetén is kötelező a koncepció-pályázat, aminek a kiírója a wohnfonds_wien.



3. Ábra: Koncepció-pályázati projektek a wohnfonds_wien kereső felületén
 Forrás: http://www.wohnfonds.wien.at/bautraegerwettbewerb_abgeschlossen

3.2

A beadott pályázatokat a wohnfonds_wien előértékelése után egy nagyrészt szakemberekből, kisebb részt politikai képviselőkből álló zsűri értékeli. A szakemberek között képviseltetik magukat az építéset, urbanisztika, ökológia, gazdaságtudomány, építéstechnológia, épületfizika, lakáspolitiká és a társadalmi fenntarthatóság szakértői. Rajtuk kívül a wohnfonds_wien, az érintett kerület, szükség esetén az érintett önkormányzati ügyosztályok és az esetleges külső telektulajdonos képviselteti magát. A zsűri nem csak a nyertes projektkoncepciót választja ki, de tehet ajánlásokat és előírhat kötelező változtatásokat, amelyek feltételként bekerülnek a nyertessel kötött szerződésbe.

A bécsi koncepciópályázatok elindításakor a megítélés alapja három nagy témacsoport: az építészeti minőség, az ökológiai jellemzők és a gazdasági jellemzők voltak, amihez később járult a társadalmi fenntarthatóság témacsoportja. A nyertes projekteknek a négy szempontrendszer követelményeit kiegyensúlyozottan kell érvényesíteniük. A négy témacsoporthoz részletes kritériumrendszer társul, amit a pályázók megkapnak, és ami az értékelés alapjává válik.



2. Fotó: Kabelwerk fejlesztési terület, előtérben a Kalypso Frauenwohnprojekt közösségi lakóház, Bécs

Forrás: Babos Annamária

Az építészeti kritériumrendszer célja, hogy városszerkezeti, épület- és lakásszinten is átgondolt, a napi divattól független, időtálló megoldásokat hozzon.

Az építészeti kritériumrendszer fontos szempontjai:

- > a városképbe és a topográfiához való illeszkedés;
- > a gazdag földszinti funkciók;
- > az identitásképző formálás;
- > a szabad terek társadalmilag differenciált használata;
- > az épület és a közterek étmeneti terei;
- > a lakások és az épület közösségi tereinek kapcsolata;
- > a változatos és flexibilis lakáskínálat;
- > a takarékos és jól használható, bútorozható lakásalaprajzok;
- > a jól tájolt helyiségek.

Az ökológiai követelmények célja, hogy az építés folyamata, az épület működtetése anyag- és energiatakarékos legyen, másrészt a koncepció tegye lehetővé, sőt fejlessze a lakók ökológikus életvitelét.

Az ökológikusság érdekében pontozzák:

- > az épület életciklusára számított alacsony anyag- energia és vízfelhasználást;
- > a helyi és megújuló energia használatát a normál sztenderdeken felül;
- > az egészséges lakásklimát, a bevilágítás, benapozás, átszellőzés, zajvédelem megoldásait;
- > a zöldfelületek változatos funkcióit, alacsony gondozási szükségletét;
- > a városi és helyi klíma javításához való hozzájárulást;
- > a gazdag szomszédsági kereskedelmi, kulturális és közösségi funkciókat;
- > a közösségi kerteket;
- > a látgy közlekedési módokra építő alternatív mobilitási koncepciókat.

A gazdaságossági követelmények célja egyrészt a lakások megfizethetősége, másrészt a rendelkezésre álló források – fejlesztési terület és finanszírozás – a lehető legtakarékosabb, leggazdaságosabb és legcélszerűbb felhasználása. Mindezt a koncepciópályázatban bemutatandó konkrét számításokkal kell alátámasztani.

A gazdaságosságot bemutatandó számítások:

- > a telek vásárlásának és előkészítésének költségei;
- > a kivitelezés költségei;
- > a finanszírozás, tervezés, menedzsment stb. költségek;
- > a bérleti vagy lakásvásárlói szerződések modelljei, terhei és garanciái;
- > az épület várható rezsiköltségei és felújítási költségei az életcikluson belül.

A társadalmi fenntarthatóság fő célkitűzései a változatos és változó társadalmi igényeknek való rugalmas megfelelés, a társadalmilag változatos lakóösszetétel, a lakókörnyezeti közösség megteremtése, a közösségi tervezési formák elterjesztése.

A társadalmi fenntarthatóságot támogató kialakítások:

- > a változatos lakások;
- > jól bútorozható alaprajzok;
- > kommunikációra ösztönző közlekedő rendszerek;
- > közösségi terek;
- > munkahelyteremtésre alkalmas terek;
- > identitásképző építészeti arculat stb.

A fenntarthatósági elemek másik csoportjának garanciája a tervezés, fejlesztés és fenntartás során kialakított folyamatok.

A társadalmi fenntarthatóságot erősítő folyamatok:

- > az építőközösségek részvétele;
- > a közösségi tervezés;
- > a közösségi fenntartás;
- > a sharing technikák;
- > a művészeti akciók.

4.1. Előkészítő szakasz

A koncepciópályázat sikerének egyik kulcsa az egyértelmű, reális, átlátható és normatív értékelő szempontrendszer kialakítása, amely a pályázati kiírás részévé válik, de minden szereplő és a szélesebb társadalom számára is nyilvános. Ez a szempontrendszer teszi lehetővé, hogy a versengő társadalmi, környezeti és gazdasági szempontok közötti hangsúlyok egyértelműek legyenek az adott pályázat esetében mind a pályázók, mind az értékelők, mind pedig a szakmai és civil nyilvánosság felé.

A koncepciópályázat sikerének egyik kulcsa az egyértelmű, reális, átlátható és normatív értékelő szempontrendszer kialakítása.

4.1.1. A szempontrendszer kidolgozásának szereplői

Az értékelő szempontrendszer kidolgozásába ezért számos, a legkülönbözőbb tudást és érdekrendszert érvényesítő szereplőt kell bevonni, akik a közigazgatási, a szakmai, a civil és a politikai szereplők csoportjaira oszthatók:

A közigazgatási szereplők garantálják, hogy a megkövetelt szempontok koherensek az állam és a város, adott esetben a megye és a kerület stratégiai, fejlesztési és értékvédelmi céljaival. Ők látják át azt is, hogy a közigazgatási szervezet képes lesz-e megfelelő ütemben és hatékonysággal lefolytatni folyamathoz szükséges közigazgatási eljárásokat (pl. engedélyezéseket, véleményezéseket stb.), a projekt folyamatának ellenőrzését és az eredmények tervezett hosszú távú monitoringját, a köztulajdonba adott elemek (bérlekások, közterületek, közintézmények stb.) menedzsmentjét. Mindezek miatt a közigazgatási szereplők általában kiemelt munkacsoportot képeznek, akik elkészítik az értékelési szempontrendszer első javaslatát, amit a többi résztvevővel együtt fejlesztenek tovább. A közigazgatási szereplők közül kiemelkednek a települési főépítész, főkertész, az ingatlanhasznosításért felelős vezetők, a lakáspolitikáért, a helyi épített és természeti környezet védelméért, a közlekedésfejlesztésért felelős szereplők.

A külső szakmai szereplők képviselik a pályázatban potenciálisan résztvevő szakmai csoportokat, azok szakmai és szervezeti logikáját, ugyanakkor külső, független szakmai szempontokat hoznak be az értékelés folyamatába. Ilyen szakmai csoportok a településtervezők, építészek, tájépítészek, ingatlanfejlesztők, szociológusok, szociális munkások, közösségfejlesztők, lakhatási szakértők. Bevonásuk történhet egyedi szakértők vagy cégek megbízásával, vagy a szakmai szervezetek

(pl. Kamarák) felkérésével. Az értékelési szempontok kialakításában (és később az értékelés folyamatában) való részvétel összeférhetetlen a későbbi pályázati részvétellel, ennek a felkérésben, illetve a szerződésben kell érvényt szerezni.

A pályázat városnegyedének lakossága közvetlenül érintett a projektben: bevonásuk csökkenti a NIMBY jellegű tiltakozások valószínűségét.

A civil szereplők biztosítják a folyamatok átláthatóságát, társadalmi kontrollját helyi és országos szinten is. Részvételük további szakmai szempontoknak, illetve a helyi tudásnak az érvényesítését jelentik a pályázati értékelési szempontrendszer kialakításában. Egyik csoportjuk az érintett tematikákkal foglalkozó országos és helyi szintű civil csoportok, mint például a környezetvédelmi, lakhatási, értékvédő, kerékpáros szervezetek. Ide tartozhatnak a környék aktív társadalmi szervezetei, mint az ellátó iskola szülői szervezete vagy egy sok embert megmozgató egyházi közösség is. A másik csoport az érintett ingatlan közvetlen környezetét jelentő lakosság (és esetleg vállalkozások) közvetlen képviselője. A hiteles lakossági képviselők korai bevonása a folyamatba nem csak a helyi tudás érvényesítését segíti a pályázati feltételek kialakításában. Részvételük növeli a helyi lakosság elköteleződését a projekt mellett, csökkenti a NIMBY (not in my backyard) típusú tiltakozás kialakulását a fejlesztés folyamán és segíti az új lakosok későbbi integrációját a lakókörnyezetbe.

A politikai szereplők kiegyensúlyozott bevonása teszi lehetővé a projekt választási ciklusokon túl ívelő sikerét.

A politikai szereplők kiegyensúlyozott bevonása biztosítja a pályázati konstrukció és később a projekt folyamatos politikai háttérét, támogatását, a politikai testületek elköteleződését. Ez a támogatás biztosíthatja, hogy a fejlesztéshez szükséges politikai döntések időben megszülessenek, a projekt ne váljon politikai csataterré. Az állami és a helyi politikai célok érvényesülése megköveteli, hogy a politikai szereplők között az országos, de a helyi (városi, kerületi) szint is képviseltesse magát, ami különösen fontos a Főváros esetében. Az ingatlanfejlesztési projektek időtávja általában jóval meghaladja a politikai ciklusok hosszát, ezért is szükség szerű, hogy a politikai szereplők ne csak a különböző területi és állami szinteket, de a kormányzó és ellenzéki pártokat is egyformán reprezentálják. A politikai szereplőknél szükséges hangsúlyozni, hogy a koncepció-pályázat értékelő szempontjainak kidolgozásánál, de a későbbi értékelésnél is elsősorban a szakmai érveknek kell meghatározniuk a döntéseket, ezért a politikai szereplők kiválasztásánál is elsődleges szempont szakpolitikai (városfejlesztési, lakáspolitikai, környezetvédelmi stb.) elkötelezettségük, tapasztalatuk.

4.1.2.Értékelési témakörök

A koncepció-pályázat előnye, hogy a városi ingatlanfejlesztésben olyan állami és önkormányzati politikák érvényesülését segíti elő, amelyek a tisztán piaci ingatlanfejlesztés során nem, vagy csak kevésbé érvényesülnek. A nemzetközi tapasztalat alapján ezek a politikák az építészeti és városépítészeti, az ökológiai, a lakáspolitikai, a társadalmi és gazdasági témacsoportokba illeszthetők.

A városépítészeti és építészeti szempontokat általában azoknál a koncepció-pályázatoknál veszik nagy súllyal számításba, ahol a fejlesztésnek egy rehabilitálandó városrész átváltozását kell segítenie, vagy egy új lakónegyed karakterét kell meghatároznia, esetleg a településképet meghatározó helyzetben van, vagy védett épületet érint.

A nemzetközi tapasztalatok azt mutatják, hogy a hagyományos építészeti pályázatok kötelező beillesztése a koncepció-pályázat folyamatába nem csak lelassítja és jelentősen megdrágítja a fejlesztéseket, de az értékelésben túlsúlyba kerülnek az elsősorban esztétikai szempontok. Ezért a kutatók mellett érvelnek, hogy az építészeti és városépítészeti minőség szempontjait nem elkülönült pályázat keretében, hanem a koncepció-pályázat értékelési mátrixában kell figyelembe venni, a többi szempont érvényesülésével összevetve. A komplex megközelítésnek megfelelően építészeti minőségként így nem elsősorban a gazdag vagy újszerű tömegformálást, homlokatkialakítást értékelik, hanem azokat a megoldásokat, amelyek hozzájárulnak az új épület élhetőségéhez.

Az építészeti pályázat beillesztése a koncepciópályázatba lelassítja és megdrágítja a projekteket. A városépítészeti koncepciót meghatározó pályázatot a koncepció-pályázat előtt kell lefolytatni.



3. Fotó: Sonnwendviertel városrész, Bécs
Forrás: Csanádi Gábor

Az építészeti szempontok közül előtérbe helyezik:

- > a földszintek utcai életet és biztonságot támogató kialakítását;
- > a közösségi terek meglétét;
- > a találkozásra és kommunikációra ösztönző közlekedőrendszereket;
- > a félprivát terek kialakítását;
- > a lakásalaprajzok rugalmas, célszerű, jól bútorozható és takarékos kialakítását.

A városépítészeti minőség is elsősorban:

- > a gyalogos város koncepciójához alkalmazkodó funkciómixet;
- > a városszerkezethez illeszkedő kisléptékű telekszerkezetet;
- > a meglévő városképbe illeszkedést;
- > a meglévő természeti és épített értékek védelmét;
- > változatos építészetet;
- > jól használható szabad tereket jelenti.

A koncepció-pályázatok olyan új környezeti technológiák kipróbálását tették lehetővé, amelyek ma már elterjedt gyakorlattá, illetve előírt sztenderddé váltak.

A környezeti fenntarthatósági szempontrendszer volt a nagyvárosi koncepció-pályázatok nyertese a 2000-es évek első évtizedében. A tapasztalatok szerint olyan új technológiák kipróbálását tette lehetővé, amelyek ma már elterjedt gyakorlattá, illetve előírt sztenderddé váltak, mint például az alacsony energiafelhasználású, később a nullenergiás házak. A szempontrendszernek ma is jelentős részét képezik az ingatlan energia-gazdálkodásában támasztott követelmények, azonban az épület üzemeltetésének energiatakarékosságán túl értékelhetik az építési folyamat és a felhasznált építőanyagok energiafelhasználását vagy CO₂ tartalmát, a helyi energiatermelés formáit is. A városi háztartások energiafelhasználásának és CO₂ kibocsátásának mintegy harmadát-felét teszi ki a mindennapi közlekedés, elsősorban az autós közlekedés. Ezért szükséges a projekt energetikai mérlegébe ezt is beszámítani, és a projekt értékelésénél a közösségi közlekedés, a kerékpáros infrastruktúra és megosztott autóhasználat elérhetőségét és használatát előnyben részesíteni.

A környezeti terhelés csökkentésének másik nagy témaköre a vízgazdálkodás, amely a víztakarékosságon túl a csapadékvizek és szürkevizek telken belüli gyűjtését, tisztítását és felhasználását, rosszabb esetben csak szikkasztását vagy időleges visszatartását jelentik.

Általában kisebb hangsúlyt kap a hulladékgazdálkodás, mert a háztartási hulladékok csökkentése és szelektív kezelése elsősorban a városi rendszerek működésétől függ, azt maga a projekt kevésbé tudja befolyásolni. Ugyanakkor ebben a témakörben nagyobb és ma még kiaknázatlan az építési folyamatnak és az építési anyagoknak újra-felhasználása és újra-felhasználhatósága, az építésnek a körkörös gazdaságba illesztése. Nagy környezeti témakör a biológiai aktivitás megőrzése, illetve növelése.

A környezeti fenntarthatósági szempontok között szerepel:

- > a zöldfelületek összefüggő hálózatának és az ökológiai folyosóknak a biztosítása;
- > a vízáteresztő felületek növelése;
- > a zöld falak és tetők támogatása;
- > a három szintes, ökológiai közösségként működni képes, honos növényfajtákból álló kertkialakítás.

A helyi adottságoktól függően természetesen további kérdések is felmerülhetnek például a zajvédelem, levegő-tisztaság stb. témakörében.



4. Fotó: Bike City, Bécs

Forrás: Karin Bechtold - <https://stadtundgruen.de/artikel/her-mit-dem-designrausch-4184.html>

A fejlesztésekből adódó környezeti terhelések csökkentése mellett egyre nagyobb hangsúlyt kap az egészséges emberi környezet megteremtése az épületen belül és a szabad tereken egyaránt. Az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás kiemelt kérdése Magyarországon a nyári hőhullámok hatásainak enyhítése, a városi hősziget-hatás csökkentése növényzettel, fényvisszaverő és párologtató felületekkel, árnyékolással.

A 2008-as válság után a koncepciópályázatok szempontrendszerében előtérbe kerültek a **lakáspolitikai szempontok**, elsősorban a megfizethető lakások létrehozása. A megfizethető lakások követelménye egyszerűen kvantifikálható a kivitelezési, bérbeadási vagy eladási négyzetméter-ár maximalizálásával, a különböző árszintű lakások arányával. Azokban az országokban és városokban, ahol létezik a szociális lakásportfólió mögötti szabályozási, támogatási és szervezeti rendszer (pl. törvényileg meghatározott árszintek, nonprofit lakásfejlesztő és -fenntartó társaságok, jelentős önkormányzati lakásportfólió, lakástámogatások rendszere), fontos, de egyszerű feladat a koncepciópályázat követelményeinek integrálása ezekbe a rendszerekbe. Budapesten kiemelt cél lehet a köztulajdonú bérlakások számának emelése, és az ehhez szükséges rendszerek megerősítése.

A köztulajdonú ingatlan fejlesztésbe adása támogatás, ezért szinergiát kell alkotnia a lakáspolitikai egyéb támogatási formáival.

Kulcskérdés, hogy a köztulajdonú ingatlan átadása, mint támogatás, miként alkothat szinergiát a lakáspolitikai egyéb támogatási formáival. A másik kiemelt szempont, hogy hogyan biztosítható az ingatlanértéknek, mint a rendszerbe bevitt támogatásnak a rendszeren belül maradása hosszú távon. A támogatási érték elszivárgása legegyszerűbben egy köztulajdonú, esetleg nonprofit lakásszervezetek által tulajdonolt bérlakás-portfólió létrehozásával biztosítható. Ennél bonyolultabb, de ma már több helyen létező megoldás lehet a korlátozott tulajdonú lakások létrehozása, ahol az apportként bevitt telek (ingatlan) köztulajdonban marad, és a felépülő lakás fejlesztési (építési) áron kerül magántulajdonba vagy bérletbe. (Ennek feltételiről lásd a jogi integrációról szóló 7.1. fejezetet.)

A lakáspolitikai cél nem csak az általánosan vett megfizethetőség, hanem egyes társadalmilag sérülékeny csoportok lakáshoz juttatása is lehet.

Támogatott csoportok lehetnek például:

- > a fogyatékkal élők;
- > a nagycsaládosok;

- > a gyermeküket egyedül nevelők;
- > az idősek (és különösen a demens idősek);
- > a gyermekotthonokból kikerülő fiatalok;
- > az utcáról lakásba kerülők.

Az általános szempontokhoz a település helyi szempontjai is adódhatnak. Jellegzetes helyi szempont, hogy a nagyváros azokat a kulcsfontosságú csoportokat megtartsa, akiknek munkája elengedhetetlen a város működéséhez, azonban jövedelmi szintjük egyre kevésbé teszi lehetővé a piaci lakhatást, mint például az orvosok, ápolók, tanárok, szociális munkások, önkormányzati dolgozók, rendőrök, tűzoltók stb. Egyes speciális csoportok lakhatása nem csak a lakások árszintjéhez, elosztási mechanizmusához kapcsolódik, hanem az építészeti kialakítás egyes kérdéseire is, mint például az akadálymentes lakások vagy a különböző méretű lakások aránya a fejlesztésekben.

A társadalmi fenntarthatóság szempontjai sok tekintetben átfednek a lakáspolitikai (pl. megfizethetőség) vagy az építészeti (pl. közösség-támogató építészet) szempontokkal. Kiemelt jelentőségüket a városrehabilitáció vagy az új fejlesztés során kitűzött társadalmpolitikai és közösségfejlesztési célok indokolják.

A koncepció-pályázat módszerének kidolgozásához számos városban az vezetett, hogy a piacon megjelenő lakásépítő közösségek ingatlanfejlesztése lehetővé váljon. A fejlesztő közösségek projektjeinek erősségei voltak olyan társadalmi-városi értékek, mint a részvételi tervezés, a szociális, kulturális, oktatási programok, szociális vállalkozások működtetése a hátrányos társadalmi csoportok részvételével, a civil szerveződés, inklúziós programok stb. Ezeknek a fejlesztéseknek az összevetése csak a társadalmi fenntarthatóság értékelésével lehetséges. Hosszú távon pedig nyilvánvalóvá vált, hogy ezeknek a programelemeknek egy részét a hagyományos nonprofit lakásvállalatok, de a forprofit piaci fejlesztők is be tudják illeszteni a fejlesztéseikbe.

A társadalmi fenntarthatósági szempontok egyik csoportjába azok a szempontok tartoznak, amelyek általános társadalmi célokat segítenek, mint például a valamilyen okból hátrányos helyzetű csoportok lakáshoz jutását, megélhetését, új munkahelyek létrehozását. Egy másik csoport a fejlesztett városrész társadalmi fenntarthatóságát támogatja, például a szegregáció fékezését vagy a közterületi biztonság fenntartását. A harmadik csoportba azok a közösségfejlesztési programelemek tartoznak, amelyek támogató társadalmi hálózatot hoznak létre,

A koncepció-pályázat módszerének kidolgozásához számos városban az vezetett, hogy a piacon megjelenő lakásépítő közösségek ingatlanhoz jussanak.

fejlesztnek vagy tartanak meg, akár az épület, akár a szomszédság vagy a városrész szintjén.

Társadalmi hálózatot létrehozó programelem lehet például:

- > a szívességbanki hálózat,
- > a helyieket foglalkoztató vállalkozások,
- > a közösségi kertek, bevásárló-hálózatok működtetése,
- > szomszédünnepek szervezése, stb.

A gazdasági fenntarthatóság szempontjai egyrészt a fejlesztés megvalósíthatóságát, másrészt a működtetés gazdaságosságát értékelik. Mint minden ingatlanpiaci fejlesztésnél, értékelendő, hogy mennyire reális és gazdaságos a projekt költségvetése, mennyire tőkeerős és hitelképes a pályázó, milyen projektfejlesztési tapasztalata, esetleg referenciái vannak. Fontos a gyors, esetleg ütemezhető megvalósítás. Mivel a koncepciópályázat célja nem az ingatlanfejlesztési profit maximalizálása, ezért ezek a szempontok a megvalósulás biztosítékaként szolgálnak. A pályázatok összevetésénél a projekt gazdaságossági számításainak a reális minimumfeltételeknek kell megfelelniük.



5. Fotó: Sonnwendviertel városrész szomszédsági ünnep, Bécs
Forrás: Babos Annamária

A gazdasági fenntarthatóság is a fejlesztések egész életciklusára értelmezendő. Ezért az értékelés része, hogy a projekt elemei a tervezett műszaki tartalommal megvalósulva milyen szereplők által és mennyiért tarthatók fenn hosszú távon. Ide tartoznak elsősorban a lakások, üzlethelyiségek, közösségi helyiségek, közterületek és infrastruktúrák bérleti és fenntartási költségei, piaci hasznosíthatósága vagy integrálhatósága az állami vagy önkormányzati feladatellátásba (lakásgazdálkodás, közterület- és intézményfenntartás).

Egyes esetekben a gazdasági szempontok része lehet a pályázó által a fejlesztésbe vitt ingatlanért ajánlott vételi (bérleti) ár. A német gyakorlat ebben a tekintetben sokszor megkülönbözteti a forprofit és a nonprofit fejlesztők számára kiírt pályázatokat, és csak a forprofit fejlesztői pályázatoknál építi be az ajánlott árat értékelési szempontként. A tapasztalatok azt mutatják, hogy a telekár már nagyon kis súllyal való érvényesítése is eltorzítja az értékelést, és megnehezíti a valóban koncepcionális projekt-értékek érvényesülését. Ha az értékelési mátrixban a vételi ár súlyozása eléri vagy meghaladja az elérhető pontok 30 %-át, a pályázatok teljesen elvesztik az innovatív értékeiket. (Valójában az ajánlott telekár ellentmond a koncepció-pályázat lényegének.) Ezért egyre több város írja elő a fix-áras pályáztatást minden koncepció-pályázatban, illetve minden lakásfejlesztési célú ingatlanra.

4.1.3. Az értékelési mátrix

Látható, hogy egy-egy koncepció-pályázat sokféle olyan hozzáadott értékkel segítheti az ország és a város hosszú távú szakpolitikai vagy településfejlesztési stratégiai céljait, amely a tisztán piaci fejlesztésnél nem érvényesül. A fejlesztési projektek sikere már a pályázat kiírásakor azon áll vagy bukik, hogy a kiíró reálisan mérje fel azt a mozgásteret, amelyet az ingatlanpiac körülményei között a fejlesztésbe bocsátott ingatlan értéke biztosít. Városias beépítésű piaci ingatlanfejlesztés során az építési telek megszerzésének költsége a fejlesztés ötöde-negyede, így az ingatlan a fejlesztésbe bocsátó legfeljebb ebben a nagyságrendben várhat a fejlesztőtől plusz teljesítményt. Abban az arányban, amely arányban a telekárbevételről lemond. A koncepció-pályázat azonban a piaci telekár érvényesítése esetén is előnyös a város számára, hiszen azonos gazdasági feltételek mellett is segítheti a jobb és innovatívabb építészeti, ökológiai, társadalmi vagy gazdasági megoldásokat.

A környezeti, gazdasági és társadalmi fenntarthatóság is a projekt egész életciklusára értelmezendő.

A megajánlott ár túlzott súlyozása az értékelésben elveszi a pályázatok innovatív jellegét.

A koncepció-pályázat piaci körülmények között is segíti a jobb és innovatívabb megoldásokat.

A koncepció-pályázat során a fejlesztésbe vitt ingatlan értéke mellett más eszközökkel is növelhető a pályázó mozgáster, amelyek további plusz fejlesztéseket ellensúlyozhatnak.

A pályázók motiválásának eszközei lehetnek például:

- > a koncepció-pályázathoz kötött kedvezményes hitelek;
- > adó- és illetékkedvezmények állami vagy helyi szinten;
- > beépítési bónuszok a településrendezési tervekben;
- > az egyszerűsített, gyorsított eljárások az engedélyezések során.

A sikeres koncepció-pályázathoz kevés, de hangsúlyos szempont kiemelése szükséges, mert így lehet az elvárásokat arányban tartani a kedvezményekkel, ugyanakkor érzékelhető eredményeket elérni egy-egy témában.

A nagyobb plusz teljesítmények költségei (a megfizethető lakások profitvesztesége, a közösségi helyiségek, a minőségi infrastruktúra vagy közterület-fejlesztés költségei, a passzívház költséges technológiája stb.) összeadódnak a pályázó számára. Ezért a koncepció-pályázat során akkor lehet egy-egy témában jelentős eredményeket elérni, ha az értékelési szempontrendszer ezt a plusz teljesítményt magasabbra értékeli. A sikeres pályázatoknál az értékelési szempontrendszer kevés, de hangsúlyos szempontot tartalmaz. Ez a stratégia átláthatóbbá teszi az értékelést a pályázók, az értékelő zsűri és a nyilvánosság számára is, ugyanakkor látható fejlődést, eredményeket tesz lehetővé.

A pályázati kiírásban három teljesítési szintet szokás meghatározni:

- > a pályázati minimum kritériumot,
- > az egyes témakörökben várható plusz teljesítéseket,
- > és az innováció lehetőségét.

A minimum teljesítés az a követelmény, amelyet – az ingatlanfejlesztésre vonatkozó általános településrendezési, műszaki stb. követelményeken túl – minden pályázónak teljesítenie kell. Ez lehet például a kedvezményes díjú bérlakások minimális aránya vagy száma. Azt a projektet, amely nem teljesíti a minimum követelmények valamelyikét, kizárják a pályázatból.

A várható plusz teljesítések olyan további projektelemek, amelyeknek típusa belátható, előre kvantifikálható. Ilyen lehet például az eredeti példánál maradván további megfizethető árú lakások felajánlása.

Az innováció olyan újszerű projektem, amely a projekt teljesítését az adott témakörben tovább javítja, ugyanakkor újszerűsége folytán nehezen kvantifikálható, beárazható. Ilyen lehet például a kedvezményes bérlakások lakói számára olyan mentor-program és közösségi garanciaalap működtetése, amely megakadályozza a bérleti-díj hátralékok felhalmozódását. Annak ellenére, hogy az innovációs elemek haszna éppen kísérleti jellegük miatt bizonytalan, integrálásuk az értékelési szempontrendszerbe rendkívül fontos, hiszen lehetőséget nyújtanak városi innovációk kipróbálására, bevezetésére. Hosszú távon működtetett koncepció-pályázati rendszerekben megfigyelhető, hogy az újítások, amelyek először innovációként jelennek meg egy-egy fejlesztésben, jó eredményeik alapján elterjedhetnek a támogatott és a piaci fejlesztési gyakorlatban is. Végül kodifikált sztenderddé válhatnak, ahogy ezt számos környezetvédelmi vagy közösségfejlesztési technológia példája mutatta.

Az innováció olyan újszerű projektem, amely a projekt teljesítését az adott témakörben tovább javítja, ugyanakkor újszerűsége folytán nehezen kvantifikálható, beárazható.

A kiválasztási szempontrendszert az értékelési mátrix foglalja össze, aminek vázlata a 3. ábrán látható. Az értékelési mátrix strukturálja a koncepció-pályázat céljainak megfelelő értékeket, azok rendszerét, súlyát, követhetővé és tagolhatóvá teszi az értékelést, ezért a pályázati kiírásnak, a benyújtandó pályázatoknak és az értékelésnek is fő dokumentuma.

Az értékelési mátrix soraiban témánként szerepelnek mindazok a szempontok, amiket a pályázat értékelése során a zsűri figyelembe vesz. Az egyes szempontokhoz rendelve külön oszlopokban jelennek meg a minimál követelmények, a plusz teljesítések és az innovációkért kapott pontok. A súlyozás oszlopában jelennek meg azok a szorzók, amelyek az adott témakörben elért pontokat módosítják a végső értékelésnél. Végül a súlyozott pontok összege nyilvánvalóvá teszi a projekt-koncepció teljesítményét.

Az értékelési mátrix tagolása lehetővé teszi, hogy elkülönítsük az országos vagy települési szakpolitikai célokat, illetve a településfejlesztés adott helyszínen érvényesítendő céljait. Ennek megfelelően elképzelhető, hogy a koncepció-pályázat kiírásában részt vevő főbb szereplők szerint megosszuk a kompetenciákat, feladatokat. Lehetséges például, hogy az állam, a Fővárosi Önkormányzat, az érintett kerület, de akár a külső telektulajdonos fő szempontjai a mátrix más-más sorában, oszlopában vagy cellájában jelennek meg. Fel kell azonban hívni a figyelmet arra, hogy a hatékony értékelési mátrix csak a szereplők együttműködésével

Az értékelési mátrix tagolása lehetővé teszi, hogy elkülönítsük az országos, települési szakpolitikai célokat, illetve a településfejlesztés adott helyszínen érvényesítendő céljait.

4.1

hozható létre, mert a pusztán egymás mellé tett, egymással versengő értékelési szempontok összeadódnak és ellehetetlenítik a projekteket. Ezt az összehangoló munkát és kidolgozott kompromisszumot jeleníti meg a súlyozás oszlopa, ahol a főbb szereplők konszenzusa alakítja ki a koncepció-pályázat által képviselt értékrendszer gerincét. A koncepció-mátrix tagolása azt is lehetővé teszi, hogy az értékelés folyamán a mátrix egyes oszlopaiban, soraiban vagy cellájában különböző értékelési módszertant alkalmazzunk, vagy az értékelést egymástól független szereplők végezzék. (Ennek részleteiről lásd az értékelés folyamatáról szóló 4.3. fejezetet.)

	MINIMUM FELTÉTELEK	PLUSZ TELJESÍTÉSEK	INNOVÁCIÓ	SÚLYOZÁS	PONTSZÁM
(VÁROS)ÉPÍTÉSZETI MINŐSÉG					
KÖRNYEZETI FENNTARTHATÓSÁG					
LAKÁSPOLITIKA					
TÁRSADALMI FENNTARTHATÓSÁG					
GAZDASÁGI FENNTARTHATÓSÁG					
(KÍNÁLT ÁR)				max 30%	
ÖSSZESEN:					

4. Ábra: az értékelési mátrix

Forrás: német példák alapján saját szerkesztés

4.2. Pályázati szakasz

A koncepció-pályázat pályázati szakasza a kiírás dokumentumainak összeállításával kezdődik. A pályázati csomag összeállítása szakmai folyamat, amit általában a kiíró szakértő hivatalnokai végeznek, azonban végső formáját a pályázati zsűri fogadja el.

A pályázati csomag fő tartalmi részei:

- > a pályázati eljárás leírása;
- > a fejlesztésbe adott ingatlanról szóló információk;
- > az értékelési mátrix;
- > a pályázat formai és tartalmi követelményei.

A pályázati eljárásról szóló információk tartalmazzák

- > a pályázat tárgyát és céljait;
- > a lehetséges pályázók körét;
- > a pályázat menetrendjét a kiírás, a helyszínbejárás, a kérdésfeltevés, a beadási határidő és az értékelés időpontjával;
- > az értékelést végző zsűri összetételét és módszertanát;
- > a kiíró pályázatért felelős munkatársának elérhetőségét postai és email-címével, telefonszámával.

A fejlesztésbe adott ingatlanra vonatkozó lehető legteljesebb információk a digitális alaptérkép mellett értelemszerűen tartalmazzák a telek telekkönyvi kivonatát minden releváns információval, mint például a használatot terhelő szolgalmak, terhek stb. Ide tartoznak a telket érintő településfejlesztési és településrendezési tervek: településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településszerkezeti terv, szabályozási terv, helyi építési szabályzat, településképvédelmi rendelet, települési arculati kézikönyv, mobilitási terv, környezetvédelmi követelmények, parkolási rendelet, lakás-program stb. vonatkozó részei.

A fejlesztés időtartamára és költségvetésére jelentős hatással lehetnek a telek „meglepetései”, ezért ezekről a lehető legalaposabb és legrészletesebb tudást kell a pályázók rendelkezésére bocsátani. Ilyen a telek geodéziai, geológiai, talajmechanikai felmérése, a talajvízszint jellemző magassága és mozgása, az esetleges talajszennyezettség

elhelyezkedése, jellege és mértéke, a háborús robbanószerkezetek előfordulásának valószínűsége, a régészeti érintettség, és az azok feltárásával és megőrzésével kapcsolatos pontos követelmények stb. Meglévő épület felújításánál hasonló szerepet játszanak pl. az azbesztszennyezettségről szóló adatok vagy az épület és környezetének állami vagy városi szintű műemléki védettsége, az ezzel kapcsolatos pontos követelmények a fejlesztés során.

A koncepció-pályázat sikeréhez szükséges, hogy ezeket a rizikókat lehetőség szerint már a pályázat előtt kiküszöböljük, ezért a felméréseket, és lehetőség szerint a kármentesítést, lőszermentesítést és a régészeti feltárásokat is már a pályázat előtt el kell végeztetni, illetve az ezzel kapcsolatos követelményeket részleteiben is kidolgozni. A fennmaradó kockázatok anyagi és időbeli következményeiről is szükséges a pályázati kiírásban nyilatkozni.

A pályázatok kidolgozásának vezető fonala az értékelési mátrix, ezért ezt részletes magyarázatokkal kell tartalmaznia a kiírásnak. A magyarázatoknak témakörönként és követelményi szintenként kell megadniuk az adott követelmény teljesítésének feltételeit, annak számítását, bizonyítását, az érte kapható pontok számát stb.



6. Fotó: Szakmai előkészítés, Bécs

Forrás: IBA_Wien 2022: <https://www.facebook.com/ibawien2022/photos/440035856459454>

Végül a kiírásban kell definiálni az érvényes pályázat benyújtásához szükséges dokumentumok listáját, az esetleges anonim eljárás követelményeit. A benyújtandó dokumentumoknak tartalmazniuk kell a pályázó alkalmasságának megítéléséhez szükséges információkat, mint például a cégadatok, referenciák, illetve a pályázat megítéléséhez szükséges információkat, mint az értékelési mátrix szerint összefoglalt vállalt eredmények és a részletes projektleírás az építészeti-városépítészeti, gazdasági és társadalmi koncepcióval és az ehhez szükséges vázlatokkal, számításokkal, hatás- és kockázatelemzéssel.

A pályázat meghirdetésének a lehető legszélesebb nyilvánossággal kell megtörténnie, ami túlmutat a törvényileg előírt közlönyi megjelentetésen, de az önkormányzat társadalmi részvételt szabályozó rendeletén is. A meghirdetés egyik célja, hogy a pályázat minél több szakmai szereplőhöz, szakemberhez jusson el, általánosan ismertté váljon a szakmai nyilvánosságban. A minél több szakmai szereplő elérése egyrészt növeli a pályázók számát, így a versenyt, másrészt sok szempontú szakmai értékelést tesz lehetővé, ezen keresztül a javítja projekt elvárható minőségét. A szakmai szereplők elérésének legjobb útja a szakmai (elsősorban építészeti és ingatlanfejlesztői) folyóiratokban, hírportálokon, műsorokban való megjelenés. Hasznos a szakmai szervezetekkel való kapcsolatfelvétel, az ő honlapjaikon, hírlevelükben való tájékoztatás.

A meghirdetés másik célja a projekt környezetének tájékoztatása és bevonása a folyamatba, amelynek legjobb módja a helyi médián – önkormányzati honlapon, újságon, helyi televízión – túl az érintett ingatlanon és közvetlen környezetében való plakátok, szórólapok elhelyezése, a környezetben élő nagyobb közösségek direkt megkeresése. Az ennél szélesebb nyilvánosság bevonása – pl. népszerű napilapokban, televízió-műsorokban stb. - megalapozza a pályázat társadalmi és politikai elfogadottságát, nem utolsósorban növeli a koncepció-pályázat ismertségét Budapesten és Magyarországon. A meghirdetéssel párhuzamosan fontos megteremteni azt a forrást, amelyből részletesebb információkat kaphatnak az érdeklődők. Erre legalkalmasabb a projekt honlapjának és facebook oldalának elindítása, interaktív funkciókkal. A szociális média felületei az egész koncepció-pályázat és a fejlesztés során a párbeszéd legfontosabb eszközei.

A meghirdetés szakaszának végpontja célszerűen egy helyben tartott nyilvános esemény, ahol a pályázóknak, a környékbelieknek és a

A pályázat meghirdetésének a lehető legszélesebb nyilvánossággal kell megtörténnie.

szélesebb nyilvánosságnak is lehetősége van megismerkedni a helyszínnel, a pályázat céljaival, menetrendjével.

A koncepció-pályázat lebonyolítása a nemzetközi gyakorlatban többségében egy fordulóból, kisebb részt két fordulóból áll. A kétfordulós pályázat első szakaszában a pályázóknak regisztrációs kötelezettségük van. Ez a kiíró számára lehetővé teszi a valós érdeklődés felmérését és a pályázókkal való direkt kommunikációt már a pályázati szakaszban. Néhány esetben – főleg nagyléptékű projektek esetén – a kiíró megadott feltételek szerint – pl. konzorcium komplexitása, fejlesztő tőkeereje, referenciák – szűri a pályázók körét a biztosabb megvalósíthatóság érdekében. A kétfordulós pályázat csökkentheti azt a társadalmi veszteséget, amit a vesztes pályázatokba fektetett munka jelent (ez a bécsi pályázatok értékelése alapján igen jelentős lehet), azonban minden esetben meghosszabbítja a pályázati szakaszt.

A koncepció-pályázat alacsony küszöbű eljárása biztosítja az új szereplők részvételét, az innováció érvényesülését.

A koncepció-pályázatok kidolgozásához a projekt nagyságától, komplexitásától, a kiírás követelményeitől függően 2-3 hónap szükséges. Fontos, hogy ebben a szakaszban egy olyan szintű koncepció kidolgozására kerül sor, amelynek szakmai plauzibilitása, az értékelési mátrix szempontjainak megfelelősége megítélhető, de az hivatalos engedélyekkel, igazolásokkal, szerződésekkel (pl. környezetvédelmi vagy építési engedéllyel, banki kölcsönigazolással, előbérleti szerződésekkel stb.) még nem igazolt. Ennek jelentősége a részvétel maximalizálásában, a társadalmi költség csökkentésében, a koncepció és innovációs értékek előtérbe helyezésében is van.

A német gyakorlatban előfordulnak anonim és konzultációs koncepció-pályázati eljárások is. Az anonim pályázati gyakorlat nagyon hasonlít az építészeti, közbeszerzési pályázatok gyakorlatára, vagy a „best bid” ingatlanhasznosítási pályázatokra, így azok lebonyolítási logikája, az anonimitás eljárási garanciái onnan átvehetők.

Az anonim pályázatok előnyei:

- > az elfogultság és a korrupció lehetőségének csökkentése;
- > így a projekt politikai és társadalmi elfogadottságának növelése;
- > az értékelés objektivitásának biztosítása;

- > a jogszabályi környezetnek, különösen a versenyjognak (lásd a jogi integrációról szóló 7.1. fejezetben) való biztos megfelelés.

A konzultációs pályázati eljárások elsősorban azokban a koncepció-pályázatokban merülnek fel, amelyek nem professzionális ingatlanpiaci fejlesztőket, pl. építőközösségeket, civil szervezeteket céloznak meg. Ezeknek a szereplőknek a sikeres pályázati részvétele sok esetben a projekt társadalmi céljainak, hosszú távú fenntartásának garanciája. A konzultációs eljárásban olyan szakmai segítséget kaphatnak, amely támogatja koncepciójuk – elsősorban műszaki és gazdasági – megvalósíthatóságát, ezzel pályázati versenyképességüket. A konzultációs eljárás előnye ezért, hogy erősíti a beadott koncepciók szakmaiságát, lehetőséget ad az – elsősorban társadalmi - újítások, innovációk beemelésére. A konzultációs eljárásban a pályázat kidolgozása folyamán a pályázók szabályozott feltételek mellett kapnak szakértői segítséget a kiíró megbízott szakértőtől. A konzultációs eljárás végén pedig a beadott pályázatnak is szerves, az értékelésben szerepet játszó része, hogy a pályázó – szintén szabályozott feltételek mellett – lehetőséget kap, hogy koncepcióját az értékelő zsűri előtt bemutassa, és annak kérdéseire válaszoljon.

A beérkezett pályázatok nyilvánossá tétele a társadalmi részvétel következő eleme, amelynek legalkalmasabb formája egy anonimizált, online vagy offline kiállítás. Az értékelés során fontos input lehet, ha a kiállítás szakmai és laikus közönségének is lehetőséget adunk a koncepciók véleményezésére, elemzésére, rangsorolására.



7. Fotó: Lakófejlesztési projektek kiállítása iskolásoknak, Bécs

Forrás: IBA_Wien 2022 - <https://www.facebook.com/ibawien2022/photos/1100485323747834>

4.3. Az értékelés folyamata

A koncepció-pályázatok értékelése jellegüknél fogva sokkal összetettebb feladat, mint a „best bid” pályázatoké, de akár a hagyományos építészeti pályázatoké is. Mindezek miatt lényeges, hogy az értékelés módszertana minden lépésével, szereplőivel, a döntések jogosultságaival, időbeosztásával stb. már a pályázat kiírásakor kidolgozott, nyilvános és számon kérhető legyen.

Az egyik leglényegesebb elvi kérdés az értékelés kvalitatív, kvantitatív vagy kevert jellege.

Az egyik leglényegesebb elvi kérdés az értékelés kvalitatív, kvantitatív vagy kevert jellege. Nyilvánvalónak tűnik, hogy a kvantitatív értékelés objektívebb eredményt mutat, kevesebb teret ad akár az elfogultságnak, akár a korrupció veszélyének. Kvantitatív értékelés esetén az értékelési szempontok egymáshoz viszonyított súlya világosan meghatározható és kommunikálható, kisebb a veszélye annak, hogy egyes szempontok – például a zsűriző személy saját értékrendje szerint – elnyomják az eredetileg más irányú célrendszer érvényesülését.

Kvalitatív értékelési módszert érdemes alkalmazni azokban a kisléptékű projektekben, ahol egy-egy speciális társadalmi, építészeti vagy városfejlesztési problémára kell választ adni.

Mégis vannak olyan, a koncepció-pályázat hosszú gyakorlatára visszatekintő német városok, ahol az értékelési rendszer – legalábbis bizonyos típusú koncepció-pályázatoknál – alapvetően kvalitatív módszertanát használják. Érvelésük szerint a kvantitatív értékelési rendszer a pályázatok „pontgyűjtő” jellegét erősíti, mert a pályázók igyekeznek projektjüket minél inkább a pontrendszerhez optimalizálni. Ez a stratégia pedig azt eredményezi, hogy kevesebb innovatív, egy gondolati ívre felfűzött, a szó eredeti értelmében koncepcionális pályázat érkezik be. Az értékelés folyamatában pedig a zsűri kevésbé tudja értékelni az ilyen, valós újítást felmutató pályázatokat. Különösen nehéz például a funkcionális vagy társadalmi innovációk számszerűsítése. Mindezek miatt a kvalitatív értékelési módszertannak kiemelt jelentősége lehet azokban a többnyire kisléptékű projektekben, ahol egy-egy speciális társadalmi, építészeti vagy városfejlesztési problémára kell választ adni. Ilyen kérdés lehet például egy funkciót veszített, de építészeti értékekkel bíró épület megújítása és funkcióváltása, egy leromló városnegyedben a társadalmi megújulást támogató közösségi lakóépület, vagy egy forgalommal, zajszennyezéssel különösen terhelt telek újszerű beépítése.

A kiírás egyes szempontjai, mint például a tervezett épület energia-mérlege, a tervezett lakások négyzetméter-ára, a megajánlott kedvezményes bérlakások száma, a közösségi területek aránya könnyen mérhető és előre kalkulálható. Más szempontok, mint például az

építészet vagy a szabad terek minősége, a társadalmi koncepció nehezebben számszerűsíthetők. Az értékelési mátrix használata lehetőséget ad arra, hogy vegyes értékelési rendszert építsünk fel, amelyben egyes szempontokat vagy értékelési szinteket kvantitatív, másokat pedig kvalitatív alapon értékelünk, miközben az előre megállapított keret megakadályozza, hogy akár a mérhető paraméterek, akár a kvalitatív szempontok felülkerekedjenek az értékelés folyamata során.

A második kérdés az értékelésben részt vevők személye, a zsűri nagysága és összetétele. A koncepció-pályázat értékelése szakmai munka, így az értékelésben részt vevők elsősorban a szakértők, így a politikusi és lakossági véleménynek ebben a szakaszban már csak kisebb jelentősége lehet, elsősorban azonos értékű pályázatok közötti döntésnél. A folyamat hatékonysága érdekében érdemes a feladatokat az értékelési mátrix alapján strukturálni. Így a szakértők részvétele elsősorban a saját szakterületük kérdéseire koncentrálnak és csak egy kisebb részük vesz részt a közös zsűriben, ami leegyszerűsíti a döntést, rövidebbé és olcsóbbá teszi a folyamatot.

Az értékelés folyamatát az értékelési mátrix szerkezete strukturálja. A mátrix oszlopainak megfelelően az értékelés három szakaszra bontható, amelyben egyre szűkülő körökben kerül sor a nyertes pályázat kiválasztására. Az egyes szakaszoknak nem csak tartalma, de jó esetben az értékelésben résztvevők is különböznek, így biztosítható a teljes folyamatnak széleskörű szakmai háttere és csökkenthető az elfogultság veszélye a megítélésben. Az értékelés egyes szakaszaiban a projektek egymástól független pontszámokat kapnak a mátrix oszlopainak és sorainak megfelelően, amelyet a következő értékelési szakasz, illetve annak értékelői nem bírálhatnak felül.

Az értékelés első szakasza az előszűrés, amelyben a kiíró szakemberei ellenőrzik, hogy a pályázatok – és elő-regisztráció hiányában a pályázók is – megfelelnek-e a kiírás alaki, formai, tartalmi követelményeinek és kizárják a nem megfelelő pályázatokat. Ugyanebben a szakaszban értékelik az értékelési mátrix minimum feltételeinek teljesülését, és a minimum feltételeket nem teljesítő pályázatokat szintén kizárják a további értékelésből.

Az értékelés második szakasza a szakmai elemzés, amikor sor kerül az értékelési mátrix plusz teljesítményének értékelésére és pontozására,

A koncepció-pályázat értékelése szakmai munka, így az értékelésben elsősorban szakértők vesznek részt.

innovációjának elemzésére. A szakmai szempontok tiszta érvényesülése érdekében célszerű ezt a munkát külső szakértőkre bízni, akik függetlenül, egymással párhuzamosan értékelik az építészeti, lakáspolitikai, ökológiai, társadalmi stb. szempontokat. A pontozást alátámasztó számításokat és szöveges értékelést később az összegző zsűrinek rendelkezésére kell bocsátani. A szakmai értékelés alapján már az összegző szakasz előtt kizárhatók azok a pályázatok, amelyek pontszámuk alapján nem juthatnak be a végső körbe.

A közönség véleménye fontos információ a zsűri számára, de nem írhatja felül a szakmai értékelést.

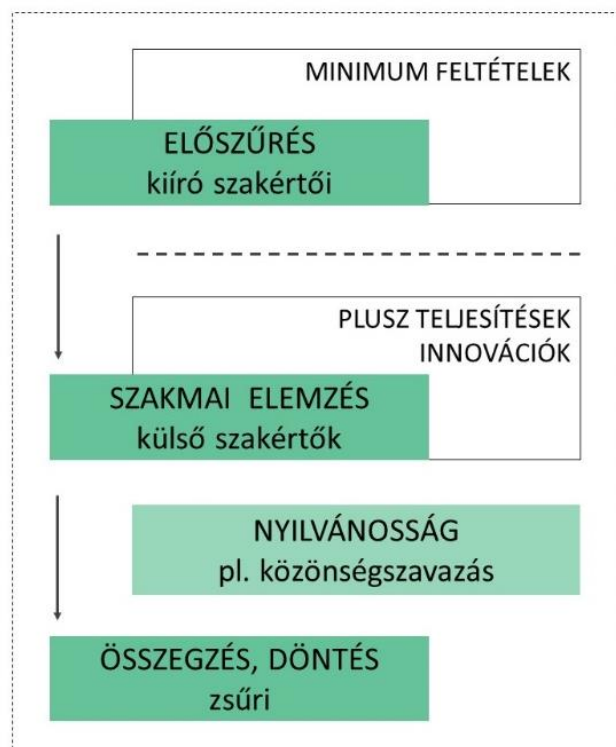
A szakmai értékelés után jön el az ideje **az értékelési folyamat társadalmi nyilvánosságának**. Ennek legjobb – szokásos – formája egy olyan analóg és/vagy online kiállítás, amely anonim módon bemutatja az összes, formailag megfelelő pályázatot, mellé téve a szakmai értékelés eredményeit. A nyilvánossá tétel részben a szakmai, részben azonban a laikus közönség, a civil szervezetek és a lakosság számára készül, ezért a szakmai értékeléseket leegyszerűsítve, közérthető módon kell nyilvánosságra hozni. A kiállítást össze lehet kötni egy közönségsvavazással is, amely méri a projektek fogadtatását akár általánosságban, akár – megfelelő szervezés esetén – egy-egy speciális csoport, mint például a környező lakosság, adott szakmai közönség, a helyi kereskedők stb. körében. Közönségsvavazás esetén természetesen előre definiálni és kommunikálni kell, hogy a svavazás eredménye miképpen fogja befolyásolni az értékelési mátrix pontozását.

Az értékelés végső szakasza az összegzés. Az összegzésben a zsűri összeülve értékeli a projektek koncepciózusságát, innovativitását, koherenciáját, és a szakmai értékelés pontjaival összegezve állapítja meg az eredményt. A zsűri összetétele elsősorban szakmai, hiszen itt már nem a projekt kívánatos értékeit, hanem annak szakmai megvalósíthatóságát, megvalósulását kell megítélni. Létszáma a pályázatot előkészítő grémiumnál jóval kisebb, a hatékony együttműködés érdekében általában nem haladja meg a 10-12 főt.

Egyes német városok gyakorlatában az összegző szakaszba jutott pályázatok lehetőséget kapnak a koncepció szóbeli bemutatására a zsűri előtt, egységes, szabályozott keretek között. A személyes bemutatás lehetőséget biztosít a zsűrinek a pályázat jobb megértésére, és a pályázat mögött álló szervezet megismerésére, ami adott esetben kulcsfontosságú lehet a projekt megvalósíthatósága és fenntarthatósága szempontjából. Ez a gyakorlat elsősorban az építőközösségek számára kiírt pályázatoknál lehet hasznos, ahol a közösségek szakértelmét, stabilitását így

könnyebben lehet megítélni. Ebben a gyakorlatban is csak a végső szakaszban függesztik fel a pályázati folyamat anonimitását, amikor az értékelési pontszámok túlnyomó többsége megvan, és a legjobb pályázatok között kell dönteni. Ugyanakkor az anonimitás felfüggesztésének jelentős politikai kockázata van, amit csak azok a koncepció-pályázatok indokolnak, ahol egyrészt kiemelt jelentősége van az újszerű városi koncepcióknak, másfelől a pályázatok mögött új, a fejlesztői piacon kevésbé vagy egyáltalán nem ismert szereplők állnak.

Az értékelést a pályázat eredményhirdetése és a nyertes pályázóval való opciós megállapodás zárja. A nemzetközi gyakorlatban nem szokás a pályázók pénzbeli díjazása vagy költségtérítése. A koncepció-pályázat díja a nyertes számára a fejlesztési opció elnyerése. Ugyanakkor valós probléma a pályázók által a vesztes pályázatokba fektetett – és elvesztett – társadalmi tőke, hiszen például Bécs gyakorlatában olyan pályázatok is előfordultak, amelyekre több mint 200 pályamű érkezett. A veszteség minimalizálására fontos a koncepció-pályázatok alacsony részvételi küszöbe. A magasabb költséget, hosszabb hivatali átfutást, speciális szakmai munkát igénylő lépéseknek, amelyek a fejlesztés előkészítéséhez szükségesek, vagy a pályázatot előkészítő szakaszban, vagy az opciós szakaszban kell megtörténniük.



5.Ábra:
A koncepció-pályázat értékelése
Forrás: saját szerkesztés

4.4. Az opciós szakasz

Az opciós megállapodásban a felek arra szövetkeznek, hogy az értékelési mátrix és a nyertes koncepció mentén kidolgozzák és előkészítsék a projektet addig a pontig, amíg ez még az ingatlan fizikai megváltoztatását nem eredményezi. Az opciós szerződés alapja az értékelési mátrix és a nyertes pályázat koncepciója, ezért az abban előírt, illetve vállalt értékek az opciós szakasz során nem változhatnak a pályázati jog megsértése nélkül. Az opciós megállapodás ezért formálisan is tartalmazza ezeket a dokumentumokat. A szerződés további célja az opciós szakasz szabályozása.

A szerződés magába foglalja:

- > lebonyolításának menetrendjét az egyes szakaszok határidejével;
- > a felek feladatait és az egyeztetések rendjét;
- > az opciós vállalások teljesítésének felelősségeit és igazolásuk rendjét;
- > elállás esetén a felek kártérítési kötelezettségeit.



8. Fotó: Szakmai egyeztetés a földszinti helyiségek és azok kapcsolatainak kialakításáról, Berresgasse, Bécs
 Forrás: IBA_Wien / A. Ackerl - <https://www.facebook.com/ibawien2022/photos/626047217858316>

A folyamatnak fő szereplői a nyertes pályázó és csapata (tervező építész, tájépítész, fejlesztő, finanszírozó bank stb.), a kiíró, és – ha a kiírótól különbözik – a helyi önkormányzat. Az opciós folyamat a pályázati szakasztól eltérően a felek hatékony, operatív együttműködését feltételezi a közös cél érdekében. A koncepció-pályázatok támogatására ezért gyakran külön munkacsoportot állítanak fel, amelyben a felelős állami vagy önkormányzati szakemberek mellett képviselteti magát a város választott politikai testülete és az ingatlan tulajdonosa (amennyiben nem azonos a kiíróval). A munkacsoport folyamatos munkakapcsolatban áll a pályázókkal, a közös munkát pedig rendszeres értékelő mérőföldkövek szakaszolják 2-3 havonta.

Az opciós szakasz során párhuzamosan körvonalazódik a projekt műszaki, gazdasági, jogi és pénzügyi háttere. Ebben a szakaszban sem a pályázati feltételek, sem a nyertes ajánlat tartalmi elemei, feltételei nem változtathatók a pályázati és a versenyjog megsértése nélkül. A folyamat hossza szokásos módon egy év, ha nem nehezítik különleges terhek, mint például váratlan engedélyezési nehézségek, gazdasági recesszió, politikai válság stb. Hasonló nehézségek esetén a nemzetközi gyakorlat az opciós szerződés egyszeri meghosszabbítását teszi lehetővé azonos tartalmi feltételek mellett.

A műszaki előkészítés elsődlegesen az építészeti, tájépítészeti tervezést, az építési engedélyek (és más szükséges engedélyek) beszerzését, esetenként a kivitelezési tervezést foglalja magába. (A tapasztalatok alapján nem szerencsés, ha a településrendezési terveket ebben a szakaszban kell módosítani, hiszen ez az egész koncepció-pályázat jogsemlegességét is megkérdőjelezi. Ráadásul jelentősen, legalább kétszeresére hosszabbítja az opciós folyamatot és növeli a megvalósítás kockázatait.)

A gazdasági előkészítés a műszaki tervezéshez kapcsolódóan a kivitelezés és a későbbi fenntartás modelljének részletes kidolgozásából és szereplőinek megkereséséből áll. A kivitelezők megtalálása a piaci beruházásokhoz hasonlóan zajlik. Bevonásuk a kivitelezési tervek elkészítésébe előnyös a későbbi módosítások megelőzésére. Az állami vagy önkormányzati tulajdonban maradó bérlakások esetén szükséges az önkormányzati vagy állami ingatlankezelők, adott esetben a szociális partnerek (családsegítők, civil szervezetek) együttműködése. Ki kell dolgozni a bérlők kiválasztásának szempontjait, módszerét. A magántulajdonú lakások, üzlethelyiségek esetén már ebben a szakaszban

Az opciós folyamat a pályázó, a kiíró és a települési önkormányzat hatékony, operatív együttműködését feltételezi a közös cél érdekében.

A műszaki előkészítés elsődlegesen az építészeti, tájépítészeti tervezést, az építési engedélyek beszerzését, esetenként a kivitelezési tervezést foglalja magába.

A gazdasági előkészítés a műszaki tervezéshez kapcsolódóan a kivitelezés és a későbbi fenntartás modelljének részletes kidolgozásából és szereplőinek megkereséséből áll.

4.4

A pénzügyi előkészítés a projekt finanszírozási modelljének kidolgozása és szereplőinek elköteleződése.

elkezdődik a vásárlók megkeresése, a lakások előszerződése, amely általában része a finanszírozási tervnek is.

A pénzügyi előkészítés a projekt finanszírozási modelljének kidolgozása és szereplőinek elköteleződése. A pénzügyi konstrukció általában a piaci lakásfejlesztési projekteknél több szereplőt tartalmaz, mert a fejlesztő saját tőkéje és a rövid távú fejlesztési finanszírozást biztosító pénzügyi szereplő mellett megjelenik az ingatlantulajdonos állam, önkormányzat vagy egyéb szervezet, az előszerződött leendő bérlők vagy tulajdonosok saját eszközeikkel, illetve az ő számukra hosszú távú hitelezést biztosító hitelintézetek. A pénzügyi modell legtöbb esetben nem csak a fejlesztést, hanem a hosszú távú hitelek illetve bérleti konstrukciók miatt a teljes hitelezési időszakot magába foglalja.

A műszaki, gazdasági és pénzügyi tervezést intenzív jogi előkészítés kíséri, amelynek célja a szereplőket összekapcsoló szerződésrendszer kidolgozása az ingatlan adásvételi vagy hosszú távú bérleti szerződéséről a kivitelezési, hitelezési, támogatási stb. szerződéseken át a lakások adásvételi vagy bérleti szerződéséig. A koncepció-pályázatot alkalmazó kiíró számára, de a pályázaton részt vevő piaci és civil szervezetek számára is előnyös, ha ennek a szerződéscsomagnak tipizálható elemei már a kiíráskor elő vannak készítve és részét képezik a kiírás feltételrendszerének. Az opciós szakasz a telek (ingatlan) adásvételi szerződésének megkötésével és a tulajdonba vagy bérletbe adásával zárul.



9. Fotó: Szakmai egyeztetés anyagai, Bécs

Forrás: IBA_Wien - <https://www.facebook.com/ibawien2022/photos/812258892570480>

4.5. Megvalósítási és működtetési szakasz

A projektek kivitelezése és későbbi működtetése során a kiíró és (ha a kiíróval nem azonos) az önkormányzat szerepe nem szűnik meg, hiszen felelőssége a városfejlesztési és szakpolitikai célok monitorozása és betartatása. Már a pályázat kiírása előtt szükséges a monitoring folyamatok megtervezése és szervezeti háttérének biztosítása, csakúgy, mint a városfejlesztési és szakpolitikai célok hosszú távú teljesítésére jogi, pénzügyi, szervezeti garanciák kidolgozása. A célok hosszú távú érvényesítése annál inkább fontos, mert ha a koncepciópályázat kiírása az ingatlanpiaci értékhez képest csökkentett fix áron történik, az pénzügyi támogatást jelent. A pályázat céljainak elsikkadása a pályázati támogatások elszivárgását, a közösségi tulajdon értékének csökkenését jelenti.

A kivitelezési folyamat végén a használatbavételi engedély kötelezettsége részben biztosítékot jelenthet a projekt egyes kötelezettség-vállalásaira. A használatbavételi engedély megszerzésének feltételeit azonban a törvény körülhatárolja, ezért ezt általában magánjogi garanciákkal kell kiegészíteni a plusz teljesítések tekintetében. A tervezés és a kivitelezés során érvényesítendő projektelemek biztosítására részben alkalmas lehet a két- vagy háromoldalú településrendezési szerződés kidolgozása is. (Ennek korlátait lásd a jogi integrációról szóló 7.1. fejezetben.)

Nehezebben biztosítható a hosszú távú projektelemek érvényesülése. A tapasztalatok alapján ezek csak akkor maradnak fenn, ha egyes programelemek (pl. az elkészült szociális bérű lakások vagy játszótér stb.) az önkormányzat (a kiíró) működtetésébe mennek át, vagy az önkormányzat (a kiíró) és a projektelemek hosszú távú működtetője között hosszabb távon is szerződéses és pénzügyi függés jön létre. Bécs városa általában a hosszú távú kedvezményes lakáskölcsön feltételeivel biztosítja, hogy a megépült megfizethető árszintű lakások hosszú távon is ebben a szegmensben maradjanak. Hasonló garanciát jelenthet, ha az ingatlan nem a fejlesztő tulajdonába, hanem hosszú távú bérletébe kerül, és így a bérleti szerződés feltételeként lehet érvényesíteni a működtetés egyes kritériumait. Mindkét esetben szükséges, hogy a kiíró szervezete lehetővé tegye a működtetés rendszeres értékelését és nemteljesítés esetén a garanciák érvényesítését.

Az építészeti és városépítészeti vállalások nagy része a tervezés és a kivitelezés során teljesül és az épületek használatbavételi engedélyezése

A kiíró feladata a projektcélok monitorozása az egész életciklus alatt, mert a projektcélok elsikkadása a támogatás elszivárgását jelenti.

Hosszú távú garanciát jelenthetnek a kedvezményes kölcsönszerződések, a bérleti konstrukciók vagy az állami-önkormányzati földalapok.

Az erős helyi lakóközösségek a társadalmi célok megvalósulásának főszereplői.

során, vagy azzal párhuzamos átvételi eljárásban ellenőrizhető. A kivitelezés során érzékeny kérdés lehet egyes elemek műszakilag egyenértékű kiváltása. Ennek feltételeit tisztázni kell a jogi keretrendszerben, ügyelve arra is, hogy a kiváltott elemek nem csak műszaki paramétereikben, de a későbbi fenntartás során (karbantartás-igény, költségek, amortizáció stb.) is egyenértékűek legyenek. A városépítészeti koncepciók sérülékeny része a funkcionális megoszlás. A használat során, különösen profitorientált működtető esetén gyakran előfordul, hogy a koncepció környezeti és társadalmi fenntarthatóságát biztosító, azonban bevételt nem generáló területek, helyiségek más funkcióknak adják át a helyüket. A közösségi teret lakássá vagy üzlethelyiséggé alakítják, a zöldfelületet darabról darabra elfoglalják a parkoló autók. Ennek megakadályozására nem csak a kiíró monitoringja, de a kialakuló erős helyi közösség is jó eszköz lehet.

A széles körben alkalmazható low-cost technológiák a lakókörnyezet fenntarthatóságának pillérei.

Az energetikai és ökológiai vállalások megvalósulása a kivitelezés befejezéséig szintén jól ellenőrizhető. A fenntartás folyamán elsősorban azok az elemek válnak sérülékennyé, amelyek működtetése magas szintű szakmai tudást, koordinációt, költséges karbantartást igényel, vagy ellenkezik a használók mindennapi igényeivel, lakáshasználati szokásaival. A tapasztalatok szerint ma ilyenek például a mesterséges, hőcserélővel működő szellőzési rendszerek, gondozás-igényes zöld falak, vagy az autómegosztó rendszerek. Mindezek miatt már az értékelési mátrix ökológiai sorában a minimumkövetelmények között célszerű az energia és vízgazdálkodás passzív, low-cost elemeit megjeleníteni, és csak a plusz teljesítések, illetve az innovációk között értékelni ezeket a ma még nem kiforrott, széles társadalmi elfogadottságot nem nyert koncepció-elemeket.

A lakáspolitikai vállalások részben szintén a kivitelezés során megvalósulnak, ellenőrizhetők. Ilyenek például a különböző méretű lakások aránya, a rugalmas, jól bútorozható, ugyanakkor takarékosan tervezett alaprajzok, az akadálymentes lakások aránya stb. Ugyanakkor a megfizethetőség szempontjainak megvalósulása és főként hosszú távú fennmaradása nagyrészt attól függ, hogy az elkészült lakások milyen mértékben integrálódnak a város lakásportfóliójába, lakás- és szociális politikájába. Budapesten ma az önkormányzatok lakásportfóliója nagyon kicsi, a fenntartáshoz szükséges szervezeti és finanszírozási háttér a lakásprivatizáció folyamata során ehhez idomult. Jelentős mennyiségű köztulajdonú bérlakás vagy szövetkezeti lakás építése esetén szükséges a

Fővárosi Önkormányzattal és a kerületekkel egyetértésben kialakítani a működtetés jogi, szervezeti és finanszírozási hátterét.

A társadalmi fenntarthatóságot támogató programok hosszú távú fenntartása a legnehezebb, mert általában folyamatos energia- és pénzügyi befektetést, szervezeti hátteret igényelnek. Ugyanakkor éppen ezek a programok azok, amelyekből csak hosszú távú működés esetén várhatunk eredményt, akár a városrész kohéziójának fejlődését, a hátrányos helyzetű csoportok életkörülményeinek megváltozását, vagy az ökológikus életmód elemeinek beépülését várjuk tőlük. A programoknak helyet biztosító környezet (a közösségi helyiségek, sportpályák, közösségi kertek) biztosíthatók közösségi (önkormányzati, egyesületi, állami stb.) fenntartásba vétellel, vagy – a lakásokhoz hasonlóan – a működtetővel kötött hosszú távú szerződés részeként. A tapasztalatok alapján a programok akkor tudnak hosszú távon fennmaradni, ha mögöttük nem a fejlesztési projekt szereplői, hanem létező és működő társadalmi szervezetek – civil szervezetek, sportegyesületek, iskolák, egyházak stb. – vagy az elkötelezett lakók közösségei állnak.



10. Fotó: Építkezés bejárás koncepció-pályázat módszerével fejlesztett területen, Bécs
 Forrás: IBA_Wien 2022 - <https://www.facebook.com/ibawien2022/photos/1105548119908221>

Bevezetésre javasolt koncepció-pályázati típusok

Az előzők alapján Budapesten két típusú koncepció-pályázat típus bevezetését lehet javasolni:

- > egy fixáras koncepció-pályázati eljárást építőközösségek számára és
- > egy minimáláras eljárást nagy hazai illetve nemzetközi ingatlanpiaci szereplőknek.

A fix áras koncepció-pályázat Budapest meglévő, előkészített foghíjainak beépítésével, üresen álló épületeinek átalakításával rövid távon is alkalmas lehet a koncepció-pályázat módszertanának kialakítására és tesztelésére. A kis lépték lehetővé teszi új, innovatív szereplők belépését a lakás piacra. A későbbiekben az eljárás alkalmas lehet a rozsdaterületek rehabilitációján belül húzóprojektek ösztönzésére is.

Ennek az eljárásnak modellje lehet a Nidda strasse projekt (Frankfurt am Main), ahol egy romló státuszú negyedben két kiürült irodaépület alakítottak lakóépületté. A projekt 20 új lakása magasabb státuszú családokat vonzott a területre, közösségi helyiségei pedig teret biztosítanak a városnegyed szociális és kulturális kezdeményezéseinek. A projekt innovativitására jellemző, hogy nem csak újszerű lakásformákkal épült meg, de újszerű tulajdonosi és finanszírozási megoldásokkal kísérletezik.

Az eljárással azonban nagyobb projektek is megvalósulhatnak problémás fejlesztési területen. Erre példa a Pestalozzi negyed Hamburgban, ahol egy belvárosi lakónegyed sűrítették be koncepció-pályázatok segítségével. A három projektben összesen 100 új lakás készült el, de megújult és új funkciót kapott egy üresen álló műemléki iskola is. Hasonló léptékű projekt a hannoveri Klagesmarkt: itt is 100 lakás és egy óvoda épült meg koncepció-pályázat keretében egy volt parkolóterületen.

A minimáláras koncepció-pályázat bevezetése javasolt a nagy területű rozsdavezeti rehabilitációk városszerkezeti előkészítése után azoknak a fejlesztéseknek a lebonyolítására, ahol többségében a piacihoz hasonló lakástermékek megvalósítása a cél. Ez az eljárás lehetővé teszi a nagy piaci szereplők költséghatékony fejlesztéseit, ösztönözve őket a termékek módosítására a városfejlesztési, lakáspolitikai és ökológiai céloknak megfelelően.

Ez az eljárás alkalmas a nagyobb területű, alacsony hasznosítású városi területek átformálására, a méretet és az eredeti városi funkciót tekintve is széles határok között. A kisebb rehabilitációkra példa a stuttgarti Olga negyed, ahol egy kiürített kórház átépítése történt lakónegyeddé 225 lakással, vagy az Alte Weberei projekt Tübingenben, ahol 300 lakás született egy volt gyárterületen.

A városrésznyi projektekre példa az Am Ebenberg projekt Landau in der Pfalzban, egy volt kaszárnya helyén születő 900 lakással. Még kiterjedtebb a müncheni Domagk park 1600 lakással egy volt ipari területen, vagy a heilbronni Neckarbogen, ahol egy pályaudvarból lesz 3500 embernek életteret nyújtó komplex új városnegyed. A városrésznyi projektekben is kívánatos azonban, hogy a városfejlesztési koncepció és az annak alapján születő telekosztás kis léptékű, fix áras eljárásban fejlesztett projekteknek is lehetőséget biztosítson.



11. Fotó: Am Ebenberg projekt Landau in der Pfalzban,

Forrás: <http://www.kupferschmidt.de/projekte/projekt/wohnpark-am-ebenberg-wa1/show/Project/>

Előkészítő szakasz

10-25 lakás építésére alkalmas ingatlan kiválasztása és előkészítése (kármentesítés, régészet, szabályozás stb.)

Pályázati szakasz

- > Pályázat első szakaszában az építőközösségek előregisztrációja és szűrése
- > Szervezeti biztosítékok: építőközösségek előregisztrációja, lakások lekötöttsége, együttműködés szakértőkkel
- > Hirdetés: széles helyi és budapesti nyilvánosságban, civil szervezetek szakmai felületein, illetve a regisztrált építőközösségek között
- > Szabályozott konzultációs lehetőség

Értékelési mátrix szempontjai	Súlyozás
ÉPÍTÉSZETI MINŐSÉG közösségi terek, kommunikatív közlekedők, identitásteremtő építészet	10%
ÖKOLÓGIA energetikai, vízgazdálkodási, koncepciók, biofília, nem motorizált közlekedési koncepció	20%
LAKÁSPOLITIKA smart, megfizethető és akadálymentes lakások aránya, szövetkezeti illetve korlátozott tulajdonú konstrukciók	20%
TÁRSADALMI FENNTARTHATÓSÁG közösségi és inklúziós koncepciók, kifele is nyitott kereskedelmi ill. közösségi funkciók	30%
GAZDASÁGI FENNTARTHATÓSÁG lakás négyzetméter-ár maximuma, teljes élethosszra szóló fenntartási koncepció	20%

Az értékelés

Anonim előszűrés és szakmai értékelés, a végső szakaszban személyes bemutatás a zsűri előtt.

Az opciós szakasz

Rendszeres konzultációs lehetőség, intézményi szakmai támogatás.



12-14. Fotó: Wohnprojekt Wien, Bécs - közösségi lakóház projekt

15-16. Fotó: Pestalozzi lakónegyed, Hamburg – műemléki környezethez illeszkedés

17-18. Fotó: Klagesmarkt, Hannover – foghítelek hasznosítása

Források: <https://www.einszueins.at/project/wohnprojekt-wien/>, <https://www.wak-hannover.de/>
<https://www.rhwzarchitekten.de/projekt/pestalozzi-quartier-hamburg/>

Előkészítő szakasz

Környezeti károk felszámolása, közösségi közlekedés fejlesztése, városrész fejlesztés, telekrendezés és építési szabályozás előkészítése városépítészeti tervpályázat keretében:

- > 60-100 lakás építésére alkalmas építési ütemek
- > tömbszintű parkolási koncepciók
- > intézményelhelyezési kötelezettségek

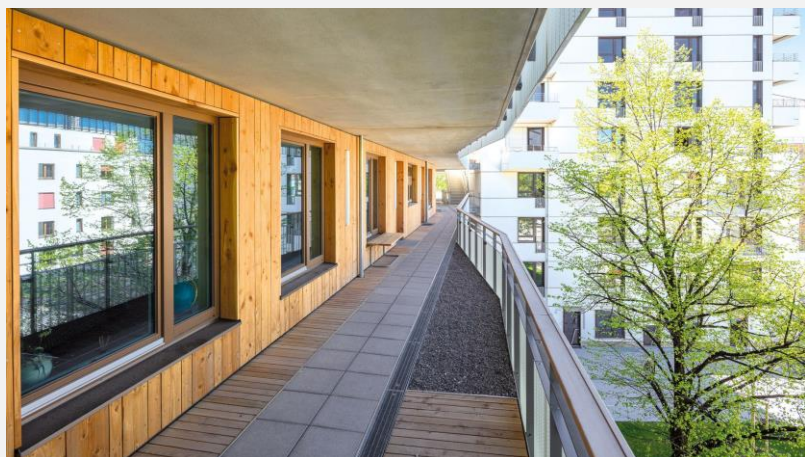
Pályázati szakasz

- > Szervezeti biztosítékok: garanciák, tőkeerő
- > Hirdetés a szakmai (építészeti és ingatlanfejlesztői) felületeken

Értékelési mátrix szempontjai	Súlyozás
(VÁROS)ÉPÍTÉSZETI MINŐSÉG közterületek minősége, földszinti funkciók gazdagsága, közösségi terek	20%
ÖKOLÓGIA tömb és épület léptékű energetikai, vízgyártó, vízgyűjtő, klimatikus koncepciók, nem motorizált közlekedési koncepció	20%
LAKÁSPOLITIKA smart, megfizethető és akadálymentes lakások aránya, bérlakások hosszútávú működtetése	20%
TÁRSADALMI FENNTARTHATÓSÁG funkcionális vegyesség	10%
GAZDASÁGI FENNTARTHATÓSÁG lakás négyzetméter-ár maximuma, megfizethető lakások aránya, teljes élethosszra szóló fenntartási koncepció	20%
MINIMÁLÁRRA KÍNÁLT TÖBBLET TELEKÁR	10%

Az értékelés

Anonim értékelés, közönségzavazás beépítése.



19-20. Fotó: Domagk Park, München – volt ipari terület lakófejlesztése

21-22. Fotó: Neckarbogen, Heilbronn – vasúti terület átépítése

23-25. Fotó: Am Ebenberg, Landau in der Pfalzban – üresen álló kaszárnyaépület és terület fejlesztése

Források: <https://www.rubner.com/en/holzbau/>, <https://fink-jocher.de/projekte/neckarboden-heilbronn>,
<http://www.kupferschmidt.de/projekte/projekt/wohnpark-am-ebenberg-wa1/show/Project/>

A koncepció-pályázat bevezetése Budapesten három nagy közpolitikai programot szolgálhat: a városszerkezet átalakítását, az épített környezet fejlesztését a klímavédelmi és környezeti céloknak megfelelően, illetve a lakáspolitikai célokon belül az újlakás-építéshez kapcsolódó célokat. Mindhárom témacsoport szerves részét képezi Magyarország közpolitikai célkitűzéseinek, de Budapest fejlesztési stratégiáinak is. Ugyanakkor a három témacsoport hangsúlya helyszínről helyszínre különbözhet.

6.1. Városfejlesztési célok

A koncepció-pályázat jó eszköze lehet a budapesti rozsdaovezet megújulásának.

A nemzetközi példákon látszott, hogy a koncepció-pályázattal lebonyolított ingatlanfejlesztések különösen hasznosnak bizonyulnak azokban az esetekben, amikor régóta kihasználatlanul álló, valamely szempontból problémás ingatlanokat kell újra fejlesztésbe vonni. Ugyancsak kiemelkedő a jelentőségük akkor, amikor nagy egybefüggő területek új fejlesztése vagy rehabilitációja során egész városnegyedeket kell kialakítani, a fizikai átalakulás mellett a városi szolgáltatások szövetekéneke, társadalmi kohéziójának gyors megteremtésével. A rozsdaterületek rehabilitációja során ezért kiemelten előnyös a koncepciópályázatokra támaszkodás.

A Nemzeti Fejlesztés 2030 program 2014-ben a gazdaság erőforrás-tartalékának tekintette az alulhasznosított városi rozsdaovezeteket és javasolta fejlesztésük támogatását.

A Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció már 2013-ban elsődleges városfejlesztési célként tűzte ki a rozsdaterületek megújítását. Különösen a nagy területű rozsdazónák átalakulása segítheti a városszerkezet kedvező formálását, többek között hiányzó közlekedési és zöld infrastruktúra elemek megvalósításával, a városszövet átjárhatóságának, koherenciájának növelésével, a funkcionális hiányok kiküszöbölésével, a funkcionális sokszínűség növelésével.

A Fővárosi Önkormányzat 2016-ban kidolgoztatta és azóta frissíti a barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek kataszterét. A kataszter összegző adataiból kiderül, hogy Budapest rozsdaterületeinek megújulása mérhetően megindult, 2016 óta évente 70-120 hektár rozsdaterület új hasznosítása kezdődik meg. Ez azonban még mindig lassú ütem a főváros összességében mintegy 3000 hektár rozsdaterületéhez képest, így a rozsdaovezet megújulásának gyorsítása településfejlesztési feladat.

A közlekedési igények csökkentése érdekében Budapest fejlesztésének elsőrendű célja a városszerkezet kompaktságának növelése. Ennek érdekében fontos helyzetbe hozni a városon belül, alapvetően jól elérhető, jó adottságokkal rendelkező, de alulhasznosított vagy használaton kívüli területeket. A városszerkezetben meglévő zárványok felszámolása közelebb hozhat egymástól elszakított városrészeket, erősítheti az azok közötti kapcsolatokat, ugyanakkor a meglévő városrészek közötti területek hasznosítása lehetőséget ad a funkcióhiányok (lakások, munkahelyek, szolgáltatások, intézmények és zöldterületek) pótlására ott, ahol arra szükség mutatkozik. Ezek a területek egyben teret adhatnak a nagyobb arányú bérlakás-építésnek, az innovatív lakásformáknak is.

Egyes fejlesztendő területek esetében a szükséges közlekedési, közterületi, zöldfelületi, intézményi fejlesztések nagyságrendje összemérhető a piaci fejlesztés volumenével, így azok – vagy egy részük – közvetlenül beilleszthetők a koncepció-pályázat értékelési mátrixába.

A területek más része azonban összetettebb problémákkal, jelentősebb előkészítési feladatokkal (kármentesítés, infrastruktúra fejlesztés) terhelt. Ezekben a rozsdaterületeken először a területek rendezése, fejlesztésekre való előkészítése szükséges, és csak ezután lehet a koncepció-pályázat feltételrendszerét, jogi kereteit kidolgozni. A nemzetközi tapasztalatok alapján a koncepció-pályázat kiírásakor szükséges a fejlesztési területek tagolása és az értékelési mátrix differenciált kidolgozása telek, vagy tömb-méretű fejlesztési egységekre. Különösen érvényes ez a koncepció-pályázat bevezetésének első kísérleti projektjeinél, ahol a feltételrendszer kialakítása, a gyors átfutás és értékelhetőség kisebb projekt méretet tesz kívánatossá.

A nagy területű barnamezős fejlesztéseknél a városépítészeti koncepciónak és a terület előkészítésének meg kell előznie a koncepció-pályázat kiírását.



26. Fotó: Helmut Zilk Park, Sonnwendviertel koncepció-pályázattal fejlesztett városrészben, Bécs

Forrás: <https://www.rhwzarchitekten.de/projekt/pestalozzi-quartier-hamburg/>

A barnamező megújulásának új keretet adott a 2020. évi LXXVII. törvény, amely az építési törvénybe illesztette az azonnali, illetve közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterületek fogalmát, kötelezővé tette ezek lehatárolását, és a településrendezésben és - fejlesztésben korlátozásokat vezetett be ezzel kapcsolatban. A koncepció-pályázatok bevezetéséhez jó alapot adhat ez a megkülönböztetés. A közép és hosszú távra javasolt akcióterületek esetében a hiányzó infrastruktúra-fejlesztés olyan nagyságrendű, amely a koncepció-pályázat feltételrendszerébe nem illeszthető, illetve a megvalósítás tervi és időbeli bizonytalanságai nem teszik lehetővé a koncepció-pályázat stabil feltételrendszerének, jogi keretének kidolgozását. A rövid távú akcióterületek, a pilot-projektek helyszíneinek kiválasztásában ugyanakkor jó alapot szolgáltat a Fővárosi Önkormányzat barnamezős és használaton kívül lévő ingatlanainak katasztere, amely számos, a koncepció-pályázat kiírására közvetlenül alkalmas ingatlant is tartalmaz.

6.2. Környezeti célok

Budapest átlaghőmérséklete 1901 óta 1,45 °C-al nőtt. Jelentős a város hősziget hatása, a szaporodó nyári hőhullámok idején Pest beépített részén 3-7 °C-kal magasabb a hőmérséklet, mint a városkörnyéken.

Budapest lakóépületeinek energiafelhasználása elsősorban gázfűtésre, másodsorban távhőre alapul. 2018-ban a lakóházak földgázfűtése a város energiafogyasztásának 26%-áért, CO₂ kibocsátásának 17%-áért volt felelős, míg a távhőellátás az energiafogyasztás 8,6%-áért, a CO₂ kibocsátás 8%-áért felelt. (A távhőellátás alapja is túlnyomórészt földgáz.) A megújuló energia felhasználása nagyon alacsony (4%). Az új épületeknél terjed a megújuló források használata (főleg a napelemek és a geotermikus fűtési rendszerek), de ennek nagyságáról megbízható adatok nem állnak rendelkezésre.

A város földgázfogyasztásának erős korrelációja a hideg időszakokkal mutatja, hogy az épületek energetikai állapota rossz. Az összes lakóterület széndioxid-kibocsátása évente 2,85 milliárd tonna. A lakóépületek szénmegkötési potenciálja a fővárosi mitigációs potenciál 74,9%-a, azonban ennek túlnyomó része a meglévő rossz adottságú épületállomány megújításához kapcsolódik.

A Főváros belső területén egyesített rendszerű csatornahálózat van kiépítve, amely egyes részein már most kapacitáshiánnyal küzd. Az átmeneti zóna és a kertvárosi zóna nagyrészt elválasztott rendszerben csatornázott. A beépítés és a burkolt felületek arányának növekedésével,

A koncepció-pályázatok támogatják az innovációt Budapest legfontosabb környezeti problémáiban: a megújuló energiák, a csapadékvíz-gazdálkodás és a biológiai aktivitás fejlesztésében.

illetve az extrém csapadékesemények egyre gyakoribbá válásával a csapadékvíz helyben hasznosítása, visszatartása ebben a zónában kulcskérdés.

A budapesti koncepciópályázatok ökológiai követelményrendszerének igazodniuk kell egyrészt a klímaváltozás lokális hatásaihoz, másrészt Budapest épített és természeti környezetének, infrastruktúra-hálózatának történeti adottságaihoz és hiányosságaihoz.

Ezért a fővárosi koncepció-pályázatokban ökológiai szempontból kiemelt jelentőséget kell tulajdonítani:

- > az energetikai megoldások között a megújuló, lokális energiatermelési módszereknek;
- > az egyesített csatornarendszert tovább nem terhelő helyi víz- és csapadékvíz-gazdálkodásnak;
- > az egyéni motorizált közlekedést kiváltó megoldásoknak;
- > az alacsony zöldfelületi arány, a mikro és mezo szintű zöld elemek száma növelésének.

A 2020-as évek legnagyobb feladata Budapest épített környezetének átalakításában az épületállomány, ezen belül a lakásállomány energetikai jellemzőinek javítása és ezzel a széndioxid-kibocsátás jelentős csökkentése lesz. Az új lakások építésénél az energetikai jellemzőkre vonatkozó többlet vállalások nem nyújtanak lehetőséget a városi szintű energiafogyasztás nagyléptékű csökkentésére, egyrészt mert arányuk a városi lakásállományban alacsony, másrészt mert 2021 nyarától az országos előírások miatt is a közel nullenergiás épületek követelményei vonatkoznak rájuk. A budapesti lakásállomány energiafogyasztásának csökkentésére a széles körű felújítási programok lehetnek alkalmasak. Ugyanakkor a koncepciópályázatok az új épületek tervezésekor lehetőséget adnak az alternatív energiaforrások felhasználásában, a lokális energiatermelésben újszerű technológiák kikísérletezésére.

Figyelembe véve a Magyarországon várható klímaváltozási trendeket - elsősorban a hőhullámok és a rendkívüli csapadékok egyre gyakoribbá és súlyosabbá válását -, a koncepciópályázatok környezeti céljai között hangsúlyosan kell megjeleníteniük a csapadékvíz-gazdálkodás új módszereinek és a mikroklíma javításának. Budapest átmeneti zónájában a beépített/burkolt felületek további növelése nem járhat a főváros egyesített csatornarendszerének és szennyvíztisztító kapacitásainak további terhelésével. Ezért a koncepció-pályázatok minimál

követelményeihez kell tartozzon a fejlesztési területek és a telkek elválasztott rendszerű csatornázása, és a csapadékvizek helybeni tárolása és felhasználása. További teljesítményként értékelhetők a ma még nagyon kevésbé elterjedt szürkevíz-felhasználás, illetve a lokális szennyvízkezelés új technológiái.

A csapadékvizek helyben tartásához szorosan kapcsolódik a városi mikroklíma javítása, amelynek elsődleges eszköze az új lakóterületek biológiai aktivitásának növelése. Budapest lakóterületei zöldfelületi elemekben szegények, ezért az átmeneti zóna átalakulásának egyik szerkezeti célja az új nagyléptékű városi zöldfelületek létrehozása. Ezek a lépések azonban megelőzik a koncepciópályázatok kiírását. A nagy léptékű, hosszú távú rozsdáövezeti rehabilitációk esetében a telek-újraosztást és a koncepciópályázatok kiírását meg kell előznie egy városépítészeti pályázat, amelyben hangsúlyos szerepet kap egy-egy nagyléptékű, az új városrészt szervező zöldfelület kialakítása. A koncepció-pályázatok szintjén érvényesíthető célok a kisléptékű zöldfelületek megteremtése, az épületek szintjén a zöld építészet elterjesztése. Ennek érdekében a koncepció-pályázatokban minimum követelményként kell kezelni a telken belül a minőségi, háromszintes növényzettel telepített, a termelt talajjal kapcsolatot tartó zöldfelületeket. A zöldfelületek esetében cél a hosszú távú fenntarthatóság és az alacsony energia- és vízhasználat, ezért az intenzív gondozást igénylő zöldfalakkal és zöldsötőkkel szemben előnyben részesítendő az extenzív, low-tech megoldások.



27. Fotó: Innovatív városi zöld megoldások kiállítás, 2019, Bécs

Forrás: Pflanzenurinal (c) alchemia-nova - <https://www.facebook.com/ibawien2022/photos/637535443376160>

6.3. Lakáspolitikai célok

6.3.1. Lakhatási válság oldása

A kilencvenes évek nagy szuburbanizációs hulláma után a főváros vándorlási egyenlege, és ezzel együtt a város szétterülésének sebessége jellemzően a gazdasági ciklusok és a kormányzati lakáspolitikai változásait követi. A lakástámogatások dinamikus szakaszai, amelyek elsősorban a magántulajdonú újlakásépítést támogatták, minden időszakban megnövelték az agglomeráció szerepét az új lakásépítésben, gyorsítva elsősorban a középkorú, gyermekes családok kiáramlását.

A fővárosi háztartások átlagos létszáma - a nemzetközi és a magyar trendeknek is megfelelően - csökken. Budapesten 2016-ban már csak 2,06 fő lakott egy átlagos háztartásban, ami Magyarországon a legalacsonyabb adat. Ugyanakkor kiemelkedően magas, 40%-os az egyszemélyes háztartások aránya. Ennek oka részben a főváros demográfiai profilja: az elöregedő háztartások nagy száma, a nagy egyetemek jelenléte, a népesség magasabb képzettsége és jobb anyagi helyzete. A folyamatot támogatja az is, hogy a gyermekes családok számára alkalmas lakások építése a rendszerváltozás óta az agglomeráció felé toldott el.

A budapesti lakásállomány megújulása 2019-ben 0,63%, ami sem a háztartások számának növekedéséből adódó igényeknek nem felel meg, sem pedig a lakásállomány amortizációját nem egyensúlyozza. Az építési engedélyek számának drasztikusabb csökkenése mélyebb hullámvölgyet vetít előre. A piaci lakásfejlesztés lefékeződésének egyik oka a 27%-os ÁFA újbóli bevezetése volt, amit ma még nehezen jósolható mértékben súlyosbít a koronavírus-járvány által okozott gazdasági válság, bizonytalanság és kereslet-csökkenés.

2014 és 2019 között a budapesti lakásárak megduplázódtak. A lakások ára gyorsabban emelkedett a budapesti háztartások jövedelménél, az agglomerációs és a vidéki lakásáraknál is. Így egyrészt növekedett a szuburbanizációs nyomás, másrészt tovább romlott a budapesti lakások megfizethetősége. A lakásár-jövedelem mutató Budapesten a legrosszabb a magyar városok között, és ezen keveset javított a 2019-es év megtorpanó árszintje.

Az új építésű lakások árainak növekedéséhez hosszú távon a használt lakások árszintje, illetve a lakbérek szintje is idomul, ezért az új lakások árainak elszabadulása általános lakhatási válságot okoz a fővárosban. A

lakásár-jövedelem olló nyílása azt eredményezi, hogy mára a középosztály egyes csoportjai számára is reménytelenné válik a lakáshoz jutás. Különösen azok a jellemzően alacsony bérszintű, az állami vagy önkormányzati alkalmazásban, az oktatási, szociális, egészségügyi ágazatban dolgozó csoportok veszélyeztetettek, akiknek munkájára pedig a városnak égető szüksége van: orvosok, ápolók, pedagógusok, szociális munkások stb. A lakásárak elszabadulása, és a bankhitelezés szigorodása ellehetetleníti a fiatal pályakezdőknek a városi lakáspiacra lépését is.

A budapesti lakhatási válság miatt a kiírandó koncepció-pályázatokban várhatóan súlyponti szerepet fognak játszani a lakáspolitikai célok, mint:

- > a lakásállomány bővülése;
- > a megfizethető lakások arányának növelése;
- > a különböző igényeknek megfelelő lakások létrehozása;
- > az új lakásfejlesztési szereplők támogatása.

A megfizethető áru lakásállomány szélesítése mellett feladat a speciális lakásigényű csoportok lakhatásának bővítése.

Az ÁFA csökkentése várhatóan újból felgyorsítja a piaci alapú lakásépítést Budapesten, segítve a lakásállomány bővülését és megújulását. Az állami, önkormányzati vagy más közösségi tulajdonú ingatlanok újrahasznosítása, illetve a koncepció-pályázatok széleskörű bevezetése pedig a létrejövő állomány jellemzőinek meghatározásában lehet hatékony.

A megfizethető árszintű, illetve a különböző igényű csoportoknak megfelelő lakások kisebb léptékben a nagyobb projekteken belüli kerestfinanszírozással megvalósíthatók, ezért ezeket a célokat érdemes a koncepciópályázatok minimálkövetelményeibe egységesen beépíteni. A megfizethető lakások arányának további növelése az adott fejlesztési projekt piaci modelljétől függ, ezért az egyes pályázati kiírásokba differenciáltan javasolt beilleszteni, a további teljesítések közé. A megfizethető árszintű lakások létrehozásának további alapja lehet a fejlesztésbe vitt ingatlanok árának csökkentése.

6.3.2. Új szereplők a lakásfejlesztésben

A koncepció-pályázatok egyik célja, hogy szélesítse a hazai ingatlanfejlesztési szereplők palettáját. A magyar lakásfejlesztő szereplők köre rendkívül leszűkült. Az egyéni, illetve családi építkezés jószerével csak a családi házas piacon van jelen. A városi soklakásos fejlesztések túlnyomó többsége nemzetközi piaci nagyfejlesztők projektje, kisebbségben jelennek meg a hazai közép vállalkozások és elenyésző mértékben a települési önkormányzatok. A fejlesztők köréből eltűntek a történetileg ismert szereplők, mint a lakásszövetkezetek, egyházak, biztosítók, egyesületek stb. Ez az ágazati szerkezet hozzájárul, hogy a városi új lakások piacán csak nemzetközi tömegtermékek vannak jelen, amelyek fejlesztése során a profitmaximalizálás mellett eltörpülnek az egyéb szempontok, legyen szó városképi követelményekről, építészeti minőségről, társadalmi kohézióról, egyéni lakásigényről vagy bármilyen tekintetben innovatív megoldásról.

A koncepció-pályázatok elterjedése a lakásépítésben és a városfejlesztésben a közösségi szereplők, építőközösségek megjelenéséhez kötődik. Az építőközösségek városi fejlesztéseit több kutató a családi házas fejlesztés és a piaci soklakásos fejlesztések mellett a városi lakásépítés harmadik ágának tekinti, amely bizonyos mértékben egyesíti a családi ház és a piaci társasházi lakás előnyeit. A családi ház építéséhez hasonlítja ezt a formát az ismert szomszédokra, biztonságos társadalmi környezetre törekvés, az egyéni építészeti környezet igénye, a fenntartható épület és életmód célja, a közösségi tudás felhasználása. Ugyanakkor a városi társasházi fejlesztésekhez hasonlóan ezek a csoportok törekednek a sokfunkciós, intenzív városi lokációra, sőt városi közösségi funkciók (pl. közösségi irodák, kávézó, bevásárló-közösség, mini bölcsőde stb.) működtetésére. A nagyobb léptékből és a megosztásból (sharing) adódóan az építkezés és működtetés a családi házhoz mérten alacsonyabb költségeket, kisebb ökológiai lábnyomot eredményez.

Az építőközösségek előnyeit felismerve sok város kezdte támogatni őket és ma már elismert szereplői a nagyvárosi lakásépítésnek. Berlin közösségi lakásprojektjeinek honlapja több mint 300 közösségi lakóházat számlál és folyamatosan épülnek a továbbiak. A támogatás általában nem pénzügyi támogatást jelent, hanem információs hálózatot, jogi keretek megteremtését, szakmai támogatást, és legfőképpen a koncepció-pályázatok rendszerének megfelelő kialakítását.

A koncepció-pályázatok fontos célja, hogy esélyt teremtsen a fejlesztő közösségek számára, és színesítse a ma egyoldalú fejlesztői kört.

A koncepció-pályázat bevezetéséhez nem szükséges a meglévő jogi szabályozás megváltoztatása.

7.1. Jogi integráció

A koncepció-pályázat megfelelő konstrukció esetén már a ma fennálló jogi környezetnek megfelelően is alkalmazható. A rendszer hosszú távú kialakítása és rendszerszintű működtetése esetén ugyanakkor előnyös lehet az érintett állami, és önkormányzati jogi környezet módosítása a gördülékeny működés érdekében, ahogy ezt a német városok példája igazolja. Ilyen módon a koncepció-pályázat fokozatosan integráns részévé válhat az állami és önkormányzati ingatlangazdálkodásnak, a településrendezés és -fejlesztés eszköztárának, a lakáspolitikai és a környezetpolitikai helyi szintű megvalósításának.

A koncepció-pályázat alkalmazását ma legfelső szinten meghatározó keret az Európai Unió versenyszabályozása, illetve ehhez kapcsolódóan az állami támogatásokról szóló szabályozás (az Európai Unió működéséről szóló szerződés 107. és 108. cikkelye; és az Európai Bizottság rendeletei és közleményei ennek alkalmazásáról, pl. 2016/C 262/01). A versenyszabályozás előírja a pályázat mindenki számára átlátható menedzsmentjét, és tiltja a pályázatra jelentkező szervezetek közötti diszkriminatív különbségtételt pl. területi alapon, szervezeti forma vagy tőkeerő szerint. Ilyen módon a versenyszabályozás támogatja a koncepció-pályázat bevezetésének azt a hosszú távú célját, hogy a lakásfejlesztési piacon új, alternatív szereplők is megjelenjenek, a fejlesztői piac diverzifikálódjon. Ugyanakkor ez a korlátozás szükségessé teszi, hogy a fejlesztő kiválasztásába nem beépíthető garanciákat – pl. tőkeerő vagy tapasztalat szükségessége – a szerződésrendszerben közbülső teljesítések, mérföldkövek ellensúlyozzák.

A német és osztrák gyakorlat is igazolja, hogy a koncepció-pályázat nem ellentétes az Európai Unió versenyjogával és támogatáspolitikájával.

A versenyjogi és a támogatáspolitikai megköveteli, hogy az állami (önkormányzati) ingatlanok fejlesztésbe adásában a piaci verseny érvényesüljön, mert a piaci ár alatt eladott vagy bérbe adott ingatlan burkolt állami támogatásnak minősül. Ez nem valósul meg abban az esetben, ha a koncepció-pályázat kiírása fix piaci áras konstrukcióban történik. Ennek feltétele, hogy az ingatlan értékét (a kiírási árat) egy független piaci szakértő állapítsa meg a szokásos ingatlanértékelési módszerrel, és a fejlesztés gazdaságosságát befolyásoló pályázati feltételek (pl. az építésszabályozás) ezután már nem változhatnak. Ugyanakkor az ingatlanérték számításba az EU szabályozása megengedi

az általános gazdasági érdekű szolgáltatások ellentételezését, mint például a vonalas vagy intézményi infrastruktúra, vagy támogatott lakások fejlesztését és működtetését stb. Ebben az esetben a koncepció-pályázatban megkövetelt ingatlanárát az ingatlan piaci értéke és a pályázatban megkövetelt közérdekű fejlesztések értékének különbsége adja ki.

A koncepció-pályázat mozgásterét országos szinten az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI., és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény jelöli ki, amelyeknek értelmében nemzeti vagyont átruházni versenyeztetés útján, az „összességében legelőnyösebb ajánlatot tévő részére”, az értékarányosságot figyelembe véve lehetséges. Az „összességében legelőnyösebb ajánlat” értelmezése a koncepciópályázatban az értékelési mátrix objektív módszerével bizonyítható. Annak ellenére, hogy a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő és a települési önkormányzatok ingatlanhasznosítási gyakorlata ma részben a „best bid” típusú értékesítésre (pl. az Elektronikus Aukciós Rendszeren keresztül), illetve a közszolgáltatás érdekében ellentételezés nélküli átadásra vagy vagyonkezelésbe adásra koncentrál, a törvényi szabályozás nem teszi lehetetlenné a koncepció-pályázat útján való fejlesztésbe adást sem.

A koncepció-pályázatok során létrejövő közérdekű ingatlan-termékek működtetése szempontjából különös jelentősége van, hogy a törvény szerint az állami ingatlan közérdekű feladatok ellátása céljából települési önkormányzatnak tulajdonba, más szervezetnek vagyonkezelésbe adható. Ebben az esetben a közérdekű cél érvényesülését a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő a törvény által biztosított ideig és módon ellenőrzi. Ez biztosítékot adhat a koncepció-pályázat értékelési mátrixában előírt követelmények hosszú távú érvényesülésére (lásd a kockázatokkal foglalkozó 8. fejezetet).

A koncepció-pályázat céljainak megvalósítására keretet biztosíthat a településrendezési szerződés sajátos jogintézménye, amelyet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény biztosít. A mai gyakorlat szerint a településrendezési szerződés keretében a fejlesztő és az önkormányzat között olyan szerződéses jogviszony jön létre, amely biztosítja a fejlesztéshez szükséges műszaki elemeket (pl.

A magyar állam és a települési önkormányzatok gyakorlata ma a 'best-bid' pályázatokra épül, de a szabályozási környezet nem áll ellentétben a koncepció-pályázattal.

A koncepció-pályázat a későbbiekben országosan intézményesíthető a településrendezési szerződés továbbfejlesztésével.

útcsatlakozást, infrastruktúra-bővítést stb.), illetve átvállalja az önkormányzattól a fejlesztés következtében szükségessé váló beruházásokat. A meglévő gyakorlat mellett azonban a törvényi szabályozás nem tiltja, hogy a településrendezési szerződés keretében egyéb, a településfejlesztés céljaival összefüggő kötelezettségeket (pl. megfizethető árú vagy akadálymentes lakásokat, emelt energetikai szintű épületet, közösségi kávézó működtetését stb.) is megvalósítsanak. Ennek elterjesztéséhez a településrendezés mai szabályozása is elegendő, de a jogbiztos gyakorlat érdekében a törvény kiegészítése célravezető lehet.

7.2. Szervezeti és pénzügyi feltételek

A koncepció-pályázatok mind a hagyományos „best bid” ingatlanhasznosítási pályázatoknál, mint az építészeti vagy városépítészeti pályázatoknál több szakmai előkészítést, menedzsmentet és társadalmi egyeztetést, nyilvánosságot igényelnek a kiíró részéről. A nemzetközi tapasztalatok azt mutatják, hogy a koncepció-pályázatok számának növekedésével, illetve rendszerbe illesztésével erre a feladatra először eseti, később állandósított elkülönült szervezet jön létre a városi önkormányzaton vagy kiíró igazgatási szervezeten belül, vagy - a rugalmasabb, gyorsabb ügyintézés kedvéért - egy köztulajdonú cégben. A fő feladatokon felül a szervezeti betagoaltságtól függően további feladatok is kapcsolódhatnak ehhez a szervezeti egységhez.

A szervezet feladatai elsősorban:

- > a koncepció-pályázati hasznosításra szóba jöhető ingatlanok elemzése, értékelése, a politikai döntés előkészítése;
- > a koncepció-pályázatra kijelölt ingatlanok előkészítése, a szükséges vizsgálatok (régészeti feltárás és geodéziai felmérések stb.), jogi előkészítés (telekrendezés, ingatlanértékelés, esetleges szabályozási módosítás stb.) elvégzése;
- > az értékelési mátrix összeállításának koordinálása;
- > a koncepció-pályázati kiírás dokumentációjának összeállítása és politikai előterjesztése;
- > a pályázat kiírása, a nyilvánosság szervezése;
- > a beérkező pályázatok adminisztrációja, az értékelés fázisainak koordinálása;

- > az opciós szerződés-csomag előkészítése;
- > az opciós folyamat során a kapcsolattartás és szaktanácsadás;
- > a fejlesztések és a koncepció-pályázati rendszer monitoringja.

A szervezet további feladatai:

- > koncepciópályázatra alkalmas ingatlanok felkutatása, és ennek érdekében stratégiai ingatlanpolitika kialakítása;
- > a fejlesztő szervezetek előminősítése, regisztrációja és nyilvántartása;
- > az új típusú fejlesztő szervezetek szakmai támogatása pl. információkkal;
- > egységesített szerződésminták kidolgozásával, szakmai sztenderdekkel, hálózatépítéssel;
- > a koncepció-pályázat szakmai megalapozottságának fejlesztése tudományos háttérmunka támogatásával, képzésekkel, kiadványokkal.

Látható, hogy a szervezeti egység feladata a folyamat minden szintjén elsősorban a számos szakmai, politikai és társadalmi szereplő koordinálása, menedzselése. Ezért a szervezeti hatékonyság feltétele nem csak magának a szervezetnek a létrejötte és belső működése, hanem a további szereplőkkel (állami, önkormányzati és külső szakértőkkel, politikai döntéshozókkal, hatóságokkal, sajtóval, fejlesztő szervezetekkel stb.) kialakított állandó és szoros kapcsolat, gördülékeny információáramlás. Ehhez a legtöbb esetben nem csak az új szervezet kialakítása, de a kapcsolódó önkormányzatok, hatóságok, állami intézmények stb. szervezeti fejlesztése, feladatköreinek átalakítása is szükséges. A koncepció-pályázatot lebonyolító szervezeti egység koordinációs feladatait a koncepció-pályázat szakaszainak megfelelően az 5. ábra érzékelteti.

A nemzetközi tapasztalatok alapján a koncepció-pályázatot lebonyolító szervezeti egységek a városi önkormányzat szervezetében vagy annak tulajdonában alakultak ki, mert a koncepció-pályázat elsősorban az önkormányzati felelősségű településfejlesztési-, településrendezési- illetve lakáspolitikai megvalósítási eszköze, és az ezekhez a politikákhoz kapcsolódó szakértői és döntéshozói kompetenciák, jogosultságok itt vannak jelen. Az utóbbi évek tapasztalata, hogy egy ilyen bejáratott

Megfelelő koordinációval a kialakítandó szervezet attól függetlenül tudja bonyolítani a koncepció-pályázatokat, hogy az ingatlan állami, önkormányzati, vagy akár magántulajdonban van.

rendszer képes a nem önkormányzati - állam, állami vállalat vagy magán tulajdonos - kezében lévő ingatlan hasznosítására is a döntéshozói szerepek megfelelő megosztásával. Magyarországi, és különösen budapesti viszonylatban a településfejlesztési és lakáspolitikai stratégiák és megvalósítási eszközök központosítása, a rozsdaterületi ingatlanok nagy részének állami (vagy állami vállalati) tulajdona egy olyan szervezet kialakítását teszi szükségessé, amely az állami és önkormányzati politikák érvényesítését egymással összhangban teszi lehetővé. Különösen a nagyléptékű, hosszú távú rozsdaterületek megújítása és koncepció-pályázatainak lebonyolítása igényli a magas szintű együttműködést, döntéshozói szinten a Fővárosi Közfejlesztések Tanácsának közreműködését.

A pályázatmenedzselő szervezet nagysága kezdetben kis léptékű, 3-4 fő, ami a koncepció-pályázatok számának növekedésével arányosan növekedhet az idő folyamán. Bécs lakáspolitikát megvalósító szervezete, a wohnfonds_wien 2019-ben 70 teljes állású szakembert foglalkoztatott, de ezzel a létszámmal a wohnfonds_wien a folyamatban lévő 9 koncepció-pályázat mellett a város lakáscélra alkalmas ingatlan-akvizícióját, ingatlan-előkészítését is végzi, valamint a tömbrehabilitációkat és a lakásfelújítási támogatások kiterjedt rendszerét is működteti.

A szervezeti szükségletek mellett a koncepció-pályázat rendszerének működtetéséhez szükséges pénzügyi források is szélsőséges értékek között változhatnak, a pályázatba vitt ingatlanok száma és bonyolultsága, illetve a folyamat szakaszai szerint. A koncepció-pályázatok működtetésének közvetlen költségei

az állandó menedzsment szervezet személyi költségei, ingatlan-biztosítása és járulékos költségei,

a szakértők megbízásának költségei,

a társadalmi részvétel költségei (kommunikációs csatornák díja, kommunikációs anyagok, rendezvények infrastruktúrája stb.)

Az állandó költségeknél jóval nagyobb költséget tehet ki a koncepció-pályázatra kiírandó ingatlanok előkészítése a tulajdonjogi, településrendezési, ingatlanértékelési, geodéziai, régészeti, kármentesítési, infrastruktúra-fejlesztési feladatok elvégzésével. Ezekre a feladatokra csakúgy, mint a koncepció-pályázatok egyes ingatlanokhoz köthető költségeire (szakértők és zsűri költségei, adott ingatlanhoz kapcsolódó kommunikációs és részvételi költségek stb.) igaz, hogy célszerűen az ingatlanhasznosítás bevételeiből fedezhetők.

		INGATLAN TULAJDONOSA	HELYI POLITIKAI SZEREPLŐK	ÖNKORMÁNYZATI SZAKÉRTŐK	KÜLSŐ SZAKÉRTŐK	PÁLYÁZÓ(K)	ZSÚRI	HELYI LAKOSSÁG, CIVIL SZERVEZETEK	SZAKMAI NYILVÁNOSSÁG	CIVIL NYILVÁNOSSÁG
ELŐKÉSZÍTÉS	DÖNTÉS KONCEPCIÓ-PÁLYÁZAT KIÍRÁSÁRÓL									
	ÉRTÉKELÉSI MÁTRIX KIDOLGOZÁSA									
PÁLYÁZATI SZAKASZ	KIÍRÁS ÖSSZEÁLLÍTÁSA ÉS ELFOGADÁSA									
	MEGHIRDETÉS									
	PÁLYÁZATI KONZULTÁCIÓK, HELYSZÍNBEJÁRÁS									
ÉRTÉKELÉS	ELŐSZŰRÉS									
	SZAKMAI ELEMZÉS									
	KÖZÖNSÉGSZAVAZÁS									
	ÖSSZEGZÉS, DÖNTÉS									
OPCIÓS SZAKASZ	SZAKMAI KONZULTÁCIÓ, ENGEDÉLYEZTETÉS									
MONITORING	MEGVALÓSÍTÁS, MŰKÖDTETÉS									

6. Ábra: A koncepció-pályázatot menedzselő szervezet kapcsolati hálózata

Forrás: saját szerkesztés

7.3. A nyilvánosság és társadalmi részvétel

A koncepció-pályázat bevezetésének kulcsa, a pályázatok sikerének feltétele az átláthatóság és a széles szakmai és társadalmi részvétel.

A koncepció-pályázat során a nyilvánosság és a szakmai-társadalmi részvétel nem pusztán demokratikus és kortárs várospolitikai követelmény, hanem a sikeres pályázatok lefolytatásának feltétele. A nyilvánosság kizárása, a társadalom bizalomvesztése ebben az esetben nem csak legitimitási hiányt és politikai károkat okoz. A pályázatok kidolgozásával a pályázók jelentős erőforrásokat fektetnek be és kockáztatnak. Ha a folyamat nyilvánossága, szakmaisága, igazságossága sérülne, a bizalomvesztés a pályázók számának, a pályázati aktivitásnak csökkenéséhez vezetne. A verseny csökkenése pedig csökkenti azt az innovációs előnyt, amelynek megnyerése a koncepció-pályázati rendszer eredeti bevezetésének egyik fő célja. A Budapesten bevezetendő rendszer átláthatóságának deficitje pedig nem csak az adott pályázat eredményeit károsítaná, de hosszabb távon akadályozná az új fejlesztési szereplők megjelenését és a koncepció-pályázat, mint legitim és hatékony városfejlesztési eszköz bevezetését és elfogadását. Ezért a létrehozandó szervezet feladatainak túlnyomó részét kommunikációs feladatok, a szakmai-politikai-társadalmi részvétel teszi ki.

A koncepció-pályázat Magyarországon a politikai, de a szakmai körökben is kevésbé ismert, ezért a részvétel első lépése ennek a városfejlesztési eszköznek az ismertetése, a nemzetközi példákról, a lehetséges forgatókönyvekről, az előnyökről és hátrányokról, a hazai városfejlesztési, lakáspolitikai és ingatlanfejlesztési környezetbe illeszthetőségéről szóló információkkal. Az ismeretátadás és szakmai diskurzus eszközei lehetnek nyomtatott és online publikációk, szimpóziumok.

A hazai rendszer végleges kidolgozásába szükséges bevonni a szakmai nyilvánosság és érdekképviselet szervezeteit, mint például a:

- > Magyar Urbanisztikai Társaság;
- > Magyar Építész Kamara;
- > Ingatlanfejlesztői Kerekasztal;
- > Habitat for Humanity Hungary;
- > CoHousing Budapest Egyesület;
- > Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége;
- > Magyar Környezettudatos Építés Egyesülete;
- > Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége stb.

A koncepció-pályázat kidolgozása és bevezetése széles körű információs kampányt feltételez, amely részben ugyanezeknek a szakmai szervezeteknek az információs hálózatain - honlapjain, hírlevelében, kiadványaiban, programjában stb. - folytatható. Ebben a lépésben azonban már külön stratégiát igényel a szélesebb társadalmi nyilvánosság megteremtése, részben a politikai elfogadottság megteremtésére, részben az új fejlesztési szereplők mobilizálására. A társadalmi nyilvánosság szélesítésére ezen a ponton leginkább a lakásépítéssel, építéssel, városfejlesztéssel, környezetvédelemmel foglalkozó népszerű magazinok, internet-portálok, blogok stb. alkalmasak.

A koncepció-pályázati rendszer felállításával kialakítandó az azt működtető szervezet hivatalos kommunikációs csatornája (elsősorban honlapja), ahol a pályázati felhívások, a pályázatok aktuális állása, a nyilvános események, a háttéranyagok stb. megjelennek. A honlap megfelelő segítség a koncepció-pályázat szakmai háttérének kialakításához (pl. szakértői, fejlesztői regisztráció és kapcsolatépítő listák, képzések, szakirodalom) és az egyes pályázatok társadalmi beágyazottságának növeléséhez (pl. célrendszer lakossági véleményezése, rendezvény-meghívók és beszámolók stb.). A szervezet kommunikációjához nem elegendő a saját internet-oldal, szükséges a szociális és helyi médiában, a szakmai eseményeken való intenzív részvétel.



28. Fotó: Új városrész fejlesztési folyamatának helyszíni bemutatása a szereplőkkel, Bécs
 Forrás: IBA_Wien 2022 - <https://www.facebook.com/ibawien2022/photos/667825180347186>

Az egyes koncepció-pályázatok kialakításában és lefolytatásában a szakmai részvétel mellett szükségessé válik a helyi társadalom és a helyi civil szervezetek bevonása. Bár a fejlesztésekbe nem lehetséges bevonni a leginkább érdekelt társadalmi csoportot - a majdani lakókat, munkavállalókat stb. -, a tágabb környezet társadalmi érintett lehet egyes, pl. infrastruktúra- és közterület-fejlesztési kérdésekben. A megszokott környezet megváltozása érzékenyen érinti a helyi társadalmat. Ennek nem megfelelő kezelése olyan NIMBY reakciókat vált ki, amely a rontja a projektek társadalmi és politikai megítélését, az új fejlesztések integrációs lehetőségeit. A projektek során ezért már a pályázatok tervezésétől be kell vonni, sőt érdekeltté kell tenni a környező lakosságot. A szomszédsági bevonásra szükségesek, de nem elégségesek a helyi kommunikációs csatornák, mint pl. kerületi honlapok, újságok, tévé, szórólapok. A személyesség alapfeltétele a sikeres részvételnek, erre alkalmasak a bejárások, kitelepülések, workshopok, offline kiállítások, közterületi rendezvények szervezése, vagy az ilyen helyi rendezvényeken való részvétel. Nagy hangsúlyt kell fektetni a működő helyi civil szervezetek, a helyi véleményvezérek folyamatba kapcsolására.



29. Fotó: A Főpályaudvar környékének lakófejlesztéseit bemutató kiállítás, 2019, Bécs

Forrás: IBA_Wien 2022 - <https://www.facebook.com/ibawien2022/photos/685339285262442>

A koncepció-pályázatok alkalmazásának számos, a folyamat szervezéséből, illetve a külső környezetből származó kockázata lehet, amelyet a 6. ábra szemléltet.

A külső kockázatok előfordulására a kialakított koncepció-pályázati rendszernek, szervezetnek nincs hatása. Kivédésük elsősorban azon múlik, hogy a rendszer képes-e hosszú távon alkalmazkodni a megváltozott gazdasági-társadalmi követelményekhez. Bécs tapasztalatai szerint a rendszer folyamatos monitoringja, értékelése szükséges ahhoz, hogy a koncepció-pályázati rendszer hosszú távon hatékony eszköz maradjon. A városfejlesztés, de a politika új és újabb szempontjait, fókuszait, eljárásait a rendszer először kísérleti elemként, majd a kísérleti elemeket értékelve rendszerszerűen tudja beépíteni, és így tovább fejlődni. Így került sor Bécsben például az épületenergetikai támogatások beépítésére, a smart lakástervezés módszertanának beillesztésére, illetve számos olyan eljárásrendi változtatásra, amely rövidítette a koncepció-pályázatos projektek átfutását.

A belső kockázatok ezzel szemben jórészt már a rendszer kiépítésekor kódoltak, és nehezítik, vagy akár ellehetetlenítik a koncepció-pályázati rendszertől elvárt előnyök bekövetkezését. Néhány ilyen kockázatról ezért érdemes részletesebben is szót ejteni.

	BELSŐ KOCKÁZATOK (GYENGESÉGEK)	KÜLSŐ KOCKÁZATOK (VESZÉLYEK)
VÁROSFEJLESZTÉSI	koncepció-pályázatok és városfejlesztési politikák rossz illeszkedése, innováció-ellenes értékelési mátrixok kialakítása	szükséges infrastrukturális fejlesztések csúszása/elmaradása
GAZDASÁGI/ PÉNZÜGYI	rossz gazdasági modell (közpolitikai célok "túltervezése"), célok rövid távú érvényesülése, a támogatás elszivárgása	támogatáspolitikák változása lakáspiaci (irodapiaci stb.) trendek változásai
TÁRSADALMI	belterjes fejlesztői kör: az új szereplők és új struktúrák kialakulásának akadályoztatása	szakmai és társadalmi bizalmatlanság, NIMBY reakciók
POLITIKAI	Kormány-Főváros-Kerület politikai ellentétei	politikai ciklusváltások kockázatai

7. Ábra: A koncepció-pályázat fő külső és belső kockázatai

Forrás: saját szerkesztés

A koncepció-pályázatok célrendszere nem mondhat ellen a város érvényes fejlesztési és rendezési terveinek, politikáinak

8.1. Városfejlesztési kockázatok

A koncepció-pályázatok egyik közpolitikai célja a várostervezési szempontok érvényesítése, a városfejlesztés hatékonyságának növelése. Ezért a koncepció-pályázatok nem kezelhetők Budapest szakmailag megalapozott, és politikailag legitim városfejlesztési és településrendezési tervein kívül. Ezek a tervek olyan városszerkezeti, ellátási, társadalompolitikai stb. követelményeket jelenítenek meg, amelyeknek figyelmen kívül hagyása a fejlesztéseket szigetszerűvé, rosszul működővé, szegregátummá tehetik, hosszú távon terhelve mind magának az új fejlesztésnek, mind az egész városnak a működtetését. Minél nagyobb léptékű egy fejlesztés, annál nagyobb léptékű lehet a környezetre való káros hatás. Ugyanakkor arra is vannak történeti példáink, hogy kis léptékű fejlesztések a szükséges városfejlesztési integráció nélkül nagyobb körzetben és hosszú távon rongálhatják a város működését.

A városfejlesztési inkoherencia egyik tipikus példája - főként nagyléptékű fejlesztéseknél - **a közösségi közlekedés vagy a szükséges vonalas, intézményi vagy zöld infrastruktúra fejlesztésének elmaradása vagy késése**. A közösségi közlekedési infrastruktúra elmaradása, főként a rozsdáövezeti, a városközponttól távol eső területeken, növeli a gépkocsihasználatot, az úthálózat terhelését, elsősorban a környék hálózatán okozva torlódásokat. A kényszerű gépkocsihasználat pont azt az energiafogyasztási és széndioxid-kibocsátási nyereséget teszi semmissé, amelyet a koncepció-pályázat értékelési mátrixa az épületek emelt energetikai követelményeivel megcélzott. Hasonló módon önmaga ellen fordul a lakóterületi gyermekintézményi fejlesztések elmaradása a kényszerutazások számának növekedésével, a környékbeli intézmények túlterhelésével, a helyi közösség kialakulásának akadályozásával és a lakókörnyezet leértékelődésével. Kevésbé látványos, de a város fenntarthatósága szempontjából hosszabb távú károkat okoz a zöldterületi fejlesztések elmaradása vagy a zöldterületi program elcsökevényesedése a megvalósítás folyamán.

A szükséges városfejlesztési elemek elmaradása sokszor történeti távban sem pótolható. Egyrészt, mert a szükséges közösségi vagy magán erőforrások a projekt elkészülte után már nem mozgósíthatóak, másrészt mert a megvalósításhoz szükséges területek is elépülnek.

A városfejlesztési inkoherencia másik veszélye a **monofunkcionális területek, tematikus parkok kialakulása**. Mind a piaci ingatlanfejlesztés aktuális megtérülési viszonyai, mind az ágazati közpolitikák egy-egy

projekt megvalósulásának időszakában egy-egy típusú ingatlanfejlesztési termék építését támogatják. A két szempontrendszer egymást erősítve akadályozza a mai városfejlesztési szemléletünknek megfelelő, multifunkcionális városszövet kialakulását, maga után vonva a monofunkcionális városrészek minden hátrányát a közlekedési igények és a környezetterhelés növekedésétől az átjárhatatlan városon keresztül a közterületi biztonság romlásáig. A koncepció-pályázatnak ezért feladata, hogy a kialakított értékelési mátrixok ne mondjanak ellent a rövid utak városa funkcionális követelményeinek, hanem teremtsék meg a lakó, munkahelyi, kereskedelmi, szolgáltatási, kulturális stb. funkciók egyensúlyát. Különös jelentősége van a funkcionális vegyesség támogatásának a rozsdáövezeti területek átalakításánál, ahol nem számíthatunk a környezet funkcionális támogatására, sőt sokszor a fejlesztési területen belül kell megteremteni a környező területek hiányzó funkcionális elemeit is.



30. Fotó: Seestadt városrész, Bécs

Forrás: IBA_Wien 2022 - <https://www.facebook.com/ibawien2022/photos/754420978354272>

A városfejlesztési inkoherencia harmadik veszélye a **városi sűrűség konfliktusainak kialakulása.**

Az adott városszövet sűrűségi-magassági jellemzői számos városi működéssel állnak kapcsolatban, mint:

- > a kompakt városkép;
- > a történeti város sziluett;
- > a város különböző közlekedési rendszereinek hatékonysága;
- > az intézményi és vonalas infrastruktúrák terhelése;
- > a kereskedelem és a szolgáltatás különböző formáinak megtelepedése;
- > a város és az épületek átszellőzése;
- > a kialakuló lakókörnyezet jellege és kedveltsége;
- > a fejlesztői és befektetői kapacitások;
- > az építési és felújítási tevékenység térbeli eloszlása stb.

Adott terület sűrűségi mutatói ezért gyakran nem csak magára a területre, de a szomszédos területekre, sőt a kerület vagy a város egész ellátó hálózataira is hatással vannak. A sűrűséget meghatározó településrendezési mutatók - mint a maximális beépítési sűrűség, magasság és mód, a szintterületi mutató stb. - meghatározása ezért a településtervezés során komplex szakmai mérlegelés eredménye kell legyen.

A koncepció-pályázatok során használatos eszközök a településrendezési bónuszok, amelyek a terület sűrűbb és/vagy magasabb beépítését teszik lehetővé, ezzel ellensúlyozva a magán fejlesztő szervezet többlet befektetéseit a pályázat közösségi céljainak érdekében. A településrendezési bónuszok használata azonban nem boríthatja fel a városműködés korábban széleskörű szakmai elemzéssel megállapított és a településrendezési tervekben kifejezett mutatóit. A koncepció-pályázatok során használatos fejlesztési bónuszokat már a településrendezési terv során meg kell állapítani, és a rendezési tervekbe foglalni. A tapasztalatok alapján egy-egy terület sűrűsége általánosan mintegy 10-15 %-os növekedést bír el az alapvető várostervezési koncepció károsodása nélkül.

Különösen veszélyes a rozsdaovezeti területek előkészítésének költségeit településrendezés bónuszaira terhelni, hiszen itt esetenként kiemelkedő, illetve váratlan költségeket okozhat a szükséges infrastruktúra-építés,

illetve a környezeti kármentesítés. A koncepció-pályázatok kockázatainak csökkentésére ezért szükséges a rozsdáövezeti fejlesztések, elsősorban a nagy kiterjedésű rehabilitációk előkészítését a pályázati folyamatokat megelőzően elvégezni.

Végül egy utolsó veszély a **helyszín védett természeti és épített értékeinek sérülése, pusztulása**. Egy-egy ipari emlék vagy idős faszor védelme és a fejlesztési tervekbe integrálása mindig több tervezői odafigyelést, és általában többlet fejlesztői költséget is jelent. Ezeknek az elemeknek a megújuló környezetet felértékelő hatása nehezen számszerűsíthető, ezért a településrendezési, természetvédelmi és műemlékvédelmi korlátozások nélkül gyakran áldozatul esnek a fejlesztői kalkulációnál. Egy-egy védett ingatlan önmagában is indoka lehet koncepció-pályázat kiírásának, hiszen ezek sokszor olyan ingatlanok, amelyek a piaci fejlesztőket kevésbé vonzzák. A koncepció-pályázat során azonban olyan szereplők és újszerű koncepciók kerülhetnek elő, amely a védett épület megújulását és hosszú távú hasznosítását is garantálja. A nagy területű rozsdáövezeti akcióterületek megújításakor fokozott jelentősége van a védett elemek megőrzésének, hiszen a funkció, a városszövet és a használók változása közepette ezek az elemek őrzik a terület múltját. A megőrzendő épületek átmeneti hasznosítása már a hosszú átépülési folyamat elején lehetőséget adhat az új brand és identitás kiépülésének.

A településfejlesztési célok hatékony megvalósítása mellett a koncepció-pályázatok másik célja a településfejlesztési innováció generálása, támogatása. Ezt a funkciót veszélyeztetheti az a gyakorlat, ha a pályázatok értékelési mátrixaiban gyengék a tematikus hangsúlyok, a mátrixok minden szempontot egyenlő fontossággal próbálnak megjeleníteni. Ugyanehhez vezethet, ha az értékelési mátrixok a meglévő településrendezési, -fejlesztési követelmények „fordításai” és az innovációs elemek csak kis hangsúlyt kapnak az értékelésnél. Ennek elkerülésére a nemzetközi gyakorlatban gyakori a „tematikus” koncepció-pályázat kiírása, ahol egy-egy kiemelt szempont (pl. autómentes negyedek, „smart” lakásalaprajzok, az építőanyagok energiatartalmának csökkentése, közösségi finanszírozási és tulajdonformák) köré építik fel a pályázatot és az értékelési mátrixot.

Egyes innovációs célok megvalósításához különösen hasznosak lehetnek a tematikus koncepció-pályázatok.

8.2. Gazdasági, pénzügyi kockázatok

Koncepció-pályázat értékelési rendszerének kialakításakor ügyelni kell arra, hogy az ne terhelje túl a projekt gazdasági teherbíró képességét.

A koncepció-pályázatok rendszere a köz- és magánszereplők sajátos együttműködési formája. A megfelelő gazdasági működéshez ezért szükséges, hogy a közpolitikai célok követelményei ne veszélyeztessék a piaci fejlesztési szereplők minimális profit-elvárásait. A sokféle közpolitikai cél integrálása, az értékelési mátrix kidolgozásában részt vevő állami és önkormányzati szereplők igényei könnyen oda vezethetnek, hogy az értékelési mátrix túlterheli az ingatlanfejlesztési projekt gazdasági teherbíró képességét. Ennek eredményeképpen csökken a részt vevő fejlesztők száma és a szoros finanszírozási feltételek a projekt megvalósulását is veszélyeztethetik.

A koncepció-pályázatok céljainak hosszú távú érvényesüléséhez szükséges egy olyan garancia-rendszer, amely a működtetés során is biztosítja a célok megvalósulását.

A koncepció-pályázat másik fontos veszélye, hogy az innovatív elemek, különösen a használathoz kötődő innovációk csak a pályázat megnyeréséig, esetleg az épületek használatba vételi engedélyéig maradnak fenn. A koncepció-pályázat még a piaci fix áras konstrukcióban is a nyertes fejlesztő támogatását jelenti. Még hangsúlyosabb ez a követelmény olyan konstrukciókban, ahol a fejlesztés közvetlen (pl. ÁFA kedvezmény) vagy áttételes (pl. kedvezményes ingatlanjuttatás, településrendezési bónusz) pénzügyi támogatással épül. Ebben az esetben az értékelési mátrix céljainak elsikkadása a támogatások elszivárgásaként számszerűsíthető. Ezért a koncepció-pályázatok kialakításánál szükséges egy olyan rendszer kialakítása, amely hosszú távon garantálja a közpolitikai célok érvényesülését és a fejlesztési támogatások megmaradását.

A koncepció-pályázatban **nyertes koncepció érvényesülésének garanciája az opciós és a fejlesztési szakaszban a kiíró folyamatos monitoringja és a fejlesztési szerződésbe épített garanciák rendszere.** A koncepciónak megfelelő megvalósítás végső pontja a használatbavételi engedélyek megszerzése, amelyhez egy végső szerződéses kontroll illeszthető. Nehezebben biztosíthatók a hosszú távú működés garanciái, különösen az ingatlanfejlesztési termékek pl. lakások, üzlethelyiségek privatizációja esetén.

A közpolitikai célok fenntartásának egyik módja, ha **a fejlesztő szerződése alapján a fejlesztés után meghatározott ideig a koncepciónak megfelelően működteti is az ingatlant.** Ez a megoldás az uniós projekteknél szokásos, ezért jogi gyakorlata már jelen van Magyarországon. A megoldás előnye, hogy a műszaki megvalósítást összeköti a működtetéssel, így annak kockázatait a magán fejlesztő fél vállalja. Ez a megoldás a gyakorlat szerint csak rövid ideig (szokásos

módon 5 évig) érvényesül, ami a társadalmi célok többségénél túl rövid táv. Ebben az időszakban a kiíró rendszeres monitoringja és szerződéses-pénzügyi szankcionáló ereje szükséges a közpolitikai célok érvényesüléséhez. Hátrányként tekinthető, hogy a Magyarországon aktív ingatlanfejlesztő cégek nagy része nem működteti a fejlesztett ingatlanokat, így ehhez sem szervezeti megoldásai, sem gyakorlata nincs. Ugyanakkor ez a hiány katalizátora lehet az új típusú, hosszú távon felelős fejlesztő-működtető szervezetek kialakulásának.

Az ingatlanfejlesztési termékekhez kapcsolódó célok hosszú távú érvényesülésének másfajta garanciája lehet, ha **a tulajdonjog olyan közszerelőhöz vagy civil szervezethez kerül, amelyik képes a hosszú távú működtetésre és közcél biztosítására**. A megfizethető (bér)lakások esetében hagyományos módon ez a helyi önkormányzat. A budapesti önkormányzatok ma rendelkeznek bérlakásállománnyal, amit társadalmi szempontok alapján működtetnek. Ennek a portfóliónak a növelése mindenképpen támogatandó, hiszen Budapest lakásállományában nemzetközi szinten is kirívóan alacsony a megfizethető bérlakások aránya. A meglévő lakásállomány miatt az önkormányzatoknál rendelkezésre áll az újabb lakásokat működtetni tudó szervezet, de az állomány bővülésével érdemes a szervezeti, pénzügyi körülményeket újradefiniálni és a lakások fenntartásához szükséges érdekeltséget megteremteni. A települési önkormányzatok mellett a non-profit lakások működtetésére számos egyéb forma képzelhető el, mint a lakástársaságok, bérlői vagy korlátozott tulajdonosi szövetkezetek, egyesületek, egyházak stb. Ezeknek megalakulását és működtetését az országos és helyi lakáspolitikai koordinálásával, a megfelelő jogi és pénzügyi struktúrák kialakításával kell támogatni.

A magántulajdonú lakások esetében is rendelkezésre állhat néhány eszköz annak érdekében, hogy a lakáspolitikai célok érvényesülhessenek. Bécs városa például a lakásokhoz hosszú távú kedvezményes kölcsönt biztosít, így a tulajdonosokkal a kölcsön visszafizetéséig (25-30 évig) szerződéses viszonyban marad és érvényesíteni tudja a lakáshoz kapcsolódó céljait. **Egy másik eszköz lehet a koncepció-pályázatba vitt ingatlanok ingatlan-alapba helyezése**. Ebben az esetben a telek tulajdona az ingatlanalaphoz marad, a fejlesztő csak a fejlesztés jogát kapja meg a területen. A megoldás előnye, hogy a kiíró (állam, önkormányzat stb.) tulajdona nem csökken, a lakásvásárló csak magának a lakásnak az értékét fizeti. A megépült lakások olcsóbbá válnak, és ez a megfizethetőség hosszú távon is érvényesíthető a telekhez kapcsolódó ingatlanérték-növekedés kikapcsolásával.

Hasonló módon biztosítható az egyéb ingatlanpiaci elemek (pl. közösségi vagy üzlethelyiségek, zöldfelületek stb.) eredeti cél szerinti hasznosítása. **A közösségi működtetés egyik garanciája az adott közösség által alapított, a koncepcióban megfogalmazott célú egyesület használatába vagy tulajdonába adás**, hiszen az egyesületi forma jogi garanciát nyújt a nonprofit, célmeghatározott működtetésre. Mérlegelni kell azonban, hogy a működtető egyesületnek (vagy civil szervezetnek) megvan-e a valós érdekeltsége, gyakorlata, szellemi vagy pénzügyi forrása az adott funkció működtetésére. Ebből a szempontból előnyben részesítendő az adott területen már sok éve működő szervezetek vagy a közvetlenül érintett lakosok szervezetei.

Nagyon hasonló szempontok szerint ítélné meg a koncepciók társadalmi programjainak hosszú távú fenntartása. A programok fennmaradása a projektátadás után csak akkor várható, ha mögötte személyes érdekeltség, valós civil szervezet áll, amely a szükséges tudást, pénzügyi és személyes erőforrást hosszú távon biztosítani tudja. Ugyanakkor a társadalmi programok általában a koncepció-pályázatok innovációs részét képezik, ezért a folyamatos nyomon követés és értékelés kiemelkedő jelentőségű. Emellett kívánatos, hogy lehetőség legyen változtatni a programot az értékelések eredményei szerint, illetve alkalmazkodva a helyi társadalmi adottságok és igények változásához.



31. Fotó: Közöségi működtetésű lakóház bejárása az átadás után, Gleis21, Bécs

Forrás: IBA_Wien 2022 - <https://www.facebook.com/ibawien2022/photos/1037632456699788>

8.3. Társadalmi kockázatok

A koncepció-pályázati rendszer rossz kiépítésének kockázata (pontosabban: elmaradt haszna), ha a pályázatok nem támogatják az új fejlesztő szervezetek megjelenését és megerősödését, a fejlesztői paletta sokszínűvé válását. A hagyományos, „best bid” típusú ingatlanhasznosítási pályázatoknál természetes előnyben vannak a piacon jelen lévő nagyfejlesztők, hiszen gyorsan mozgósítható szakmai tudás és finanszírozási háttér áll mögöttük. A koncepció-pályázatban ezt a hátrányt egyenlítheti ki, hogy az új típusú szereplők innovációs készsége, rugalmassága, elkötelezettsége magasabb az egyes témákban.

Ma az európai nagyvárosokban a lakásépítő közösségek és a kisléptékű lakáspiaci fejlesztők legnagyobb problémája a megfelelő városi ingatlanhoz jutás. Az európai nagyvárosok ingatlanpiacain a városok növekedése és lakáspiac kapitalizációja miatt egyre kevesebb megfelelő elhelyezkedésű, nagyságú és árú fejleszhető ingatlan a kisléptékű szereplőknek. A koncepció-pályázati rendszerben ezért fontos olyan feltételeket teremteni, amelyben az új fejlesztési szereplők is teret kaphatnak:

Bővíteni kell a kisléptékű fejlesztésekre alkalmas ingatlanok számát. Az építő közösségek, de a piaci kis- és középvállalati szereplők elsősorban 10-30 lakásegység közötti épületeket tudnak építeni, ezt meghatározzák nemcsak a közösségi szempontjaik, de hitelképességük, likviditásuk stb. Ezért egyrészt a Budapesten feltérképezett, újra-hasznosításra váró, ilyen léptékű ingatlanokra kiírt koncepció-pályázatok esetében előnyben kell részesíteni az építőközösségeket, illetve a kis- és középvállalkozásokat. Másrészt a nagyléptékű rozsdáövezeti akcióterületek előkészítésénél, település-rendezésénél és beépítésének tervezésénél gondoskodni kell róla, hogy ilyen léptékű telkek (is) jöjjenek létre a telkek-újraosztás során.

Csökkenteni kell a koncepció-pályázatokban hasznosított ingatlanok fejlesztési kockázatait. Az építőközösségek és a kisfejlesztők kockázattűrőere alacsonyabb, mint a nemzetközi konzorciumoké, ezért egy váratlan fordulat bedönti a projektet és évekre befagyasztja az adott ingatlan fejlesztését. A kockázat elkerülésére már az ingatlan előkészítése során a lehető legteljesebb mértékben tisztázni kell a fejlesztés feltételeit, mint az építési szabályozás, a régészeti- és műemlékvédelem, a földtani adottságok, a környezeti szennyezések kármentesítésének követelményei stb.

Ma az európai nagyvárosokban a lakásépítő közösségek és a kisléptékű lakáspiaci fejlesztők legnagyobb problémája a megfelelő városi ingatlanhoz jutás.

A koncepció-pályázati rendszerben ezért fontos olyan feltételeket teremteni, amelyben az új fejlesztési szereplők is teret kaphatnak.

A koncepció-pályázat belépési feltételeit úgy kell megszabni, hogy egy építőközösségnek vagy kisvállalkozásnak is esélye legyen a részvételre. A belépési követelményeknél így nem lehet előírni a fejlesztő szervezet számára a nagy saját tőkét, többéves működést, meglévő referenciákat stb. A pályázat tartalmi követelményei között nem szabad előírni építészeti pályázat lebonyolítását, kidolgozott építészeti tervek létrehozását, hatósági engedélyek beszerzését. Az építőközösségek hitelképességének, működőképességének megállapítására így alternatív, sokszor konzultációs módszereket kell kidolgozni a koncepciópályázaton belül. Ilyen lehet a tagok hitelképességének igazolása, az elismert szakmai szervezetekkel (pl. építészirodákkal) való együttműködés stb.

Köztulajdonú telkek felhasználása a városfejlesztés érdekében

- > Barts J. Balázs: Budapest Főváros Önkormányzatának ingatlangazdálkodása, in: Auer Ádám, Boros Anita, Szólik Eszter (szerk): Az önkormányzati vagyongazdálkodás aktuális kérdései, Dialóg Campus Kiadó, Budapest, 2018
- > Dr. Báger Gusztáv (szerk.), Hamza Lászlóné, Kovács Richárd: A köz- és magánszféra együttműködésével kapcsolatos nemzetközi és hazai tapasztalatok, Állami Számvevőszék Fejlesztési és Módszertani Intézet, 2007
- > Boros Anita, Gergő József, Bándi Imre, Kocsis Enikő, Hajdics Antónia Amália, Szólik Eszter: Az állami vagyongazdálkodás, Nemzeti Közzolgálati Egyetem, 2018
- > Gyergyák Ferenc: A helyi önkormányzatok ingatlangazdálkodási felelőssége, kitekintéssel az állami vagyonkezelésbe adott ingatlanokra, in: Auer Ádám, Boros Anita, Szólik Eszter (szerk): Az önkormányzati vagyongazdálkodás aktuális kérdései, Dialóg Campus Kiadó, Budapest, 2018
- > Olga Kaganova, Ritu Nayyar-Stone: Municipal Real Property Asset Management: An Overview of World Experience, Trends and Financial Implications, in: Journal of Real Estate Portfolio Management, Vol. 6, No. 4, 2000
- > Markus Rönn: Design Developer Competition. A Study on innovation, architecture and affordable housing, Stockholm, in: Competition Culture in Europe: Voices, Project Compass CIC, 2018, pp 103-109
- > Michael A. Spotts, Genevieve Hale-Case, Ahmad Abu-Khalaf: Public Benefit from, Publicly Owned Parcels: Effective Practices in Affordable Housing Development, Enterprise Community Partners, Inc., 2017
- > Robert Temel: Concept Tendering Procedures, Urban Maestro, United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat), Nairobi 2020.
https://urbanmaestro.org/wp-content/uploads/2020/09/urban-maestro_concept-tendering_r-temel.pdf

A német koncepció-pályázat

- > Dr. Josef Bura, Birgit Kasper, Magdalena Markones, Dr. Andrea Töllner: Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen - Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung, Hannover, 2016.
http://verein.fgw-ev.de/files/forum_konzeptverfahren.pdf
- > Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz: Kommunale Grundstücksengeschäfte und Konzeptvergaben - Hinweise zu vergabe- und baurechtlichen Aspekten sowie zum EU-Beihilferecht und Gemeinderecht, Mainz, 2016.

https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Datei/Bauen_und_Wohnen/Bezahlbares_Wohnen_und_Bauen/Kommunale_Grundstuecksgeschaefte_und_Konzeptvergaben.pdf

- > Ulrich Eckerth-Beege, Michaela Klos, Bastian Reuße: Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten - Verfahren und Praxisbeispiele, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden, 2017
http://verein.fgw-ev.de/files/land_hessen_vergabe_von_grundstuecken.pdf
- > Jens Freudenberg, Christian Huttenloher: Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau - Gute Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. , Berlin, 2016
https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Brosch%C3%BCren/Mehr_Bauland_bezahlbarer_Wohnungsbau_DV.pdf
- > Edda Kurz, Dr. Elena Wiezorek, Marion Renn-Dietrich, Kornelia Schönberg, Ralf Bitterwolf, Jürgen Hesch (szerk.): Mehr Konzept - Orientierungshilfe zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität, Architektenkammer Rheinland-Pfalz, Städtetag Rheinland-Pfalz, Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz, Landkreistag Rheinland-Pfalz, 2019
https://www.diearchitekten.org/fileadmin/csv-upload/user_upload/Brosch_Konzeptvergabe_WEB_K.pdf
- > Robert Temel: Baukultur für das Quartier - Prozesskultur durch Konzeptvergabe, Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) és Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI), Berlin, 2019
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/konzeptvergabe-langfassung-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3

A bécsi modell

- > Bauträgerwettbewerb - ein Instrument im geförderten Wohnungsneubau, wohnfonds_wien, Wien, 2017
- > Wolfgang Förster, Wiliam Menking (szerk): Das Wiener Modell/ The Vienna Model - Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts / Housing for the Twenty-first-Century City, Jovis, 2017, Berlin
- > Herbert Liske: Der „Bauträgerwettbewerb“ als Instrument des geförderten sozialen Wohnbaus in Wien – verfahrenstechnische und inhaltliche Evaluierung, Magistrat der Stadt Wien, Baden bei Wien 2008
- > Dr. Michael Ludwig: Das Wiener Modell – der soziale Wohnungsbau in Wien, BDB, Bund deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. (Hg.): Jahrbuch 2017 mit Sachverständigenverzeichnis. Berlin 2017, S. 22-35.

- > Robert Temel: Process Culture and concept tendering procedure, in: New Social Housing - Positions on IBA-Vienna 2022, Jovis 2020 Berlin, pp. 306-309.
- > Tätigkeitsbericht 2019, wohnfonds_wien, Wien, 2019
- > Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989, (WWFSG) samt Verordnungen und Nebengesetzen, 11. auflage juli 2019, wohnfonds_wien, Wien, 2019

Háttéranyagok, elemzések, stratégiák

- > Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció, 2013. április, elfogadva a Fővárosi Közgyűlés 767/2013 (IV.24.) határozatával
- > Budapest környezeti állapotértékelése 2019-20
https://budapest.hu/Documents/BKAE/2019-2020/15_BK%C3%81%C3%89-2020_I-5-KI%C3%ADma.pdf
- > Budapest Klímastratégiája, Fővárosi Közgyűlés 348/2018.(IV.25.) Főv.Kgy. határozatával jóváhagyva 2018. április 25.
https://budapest.hu/Documents/klimastrategia/Bp_Klimastrategi%C3%A1ja_vegleges_KGY%20elfogadott.pdf
- > Budapest lehetséges ún. „rozsdáövezeti akcióterületei” - BFVT Kft.,
https://budapest.hu/SiteAssets/Lapok/Kiemelt-fejleszt%C3%A9siek/A9lok,-k%C3%A9zik%C3%B6nyvek/Rozsda_tanulmany_20200831.pdf
- > Bojer Anasztázia, Eszenyi Orsolya, Hluchány Hajnalka, Nagyné Forgács Eleonóra, Simor Éva, Szabó-Jankovics Noémi: Mikrocenzus 2016. 2. A népesség és a lakások jellemzői, Központi Statisztikai Hivatal, 2017 Budapest
https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/mikrocenzus2016/mikrocenzus_2016_2.pdf
- > Fellner Zita, Szabó Eszter, Bereczki Ákos, Hajnal Gábor, Winkler Sándor: Lakáspiacei jelentés, Magyar Nemzeti Bank, 2020 június
- > Nemzeti Épületenergetikai Stratégia
https://static1.squarespace.com/static/5d63affc1ac7d1000158fdb0/t/5e4d4c8eec4db52fb29ee5ef/1582124193558/nemzeti_epuletenergetikai_strategia_150225.pdf
- > "Otthon Budapesten" Budapest 2027 Integrált Településfejlesztési Stratégia, egyeztetési anyag 2021 március.
https://its2027.budapest.hu/sites/bp/files/attachment/2021/ITS_2027_III_STRATEGIA_20210306.pdf
- > Gosztonyi Ákos (szerk.), Czirfusz Márton, Pósfai Zsuzsanna, Tóth Kinga, Feldmár Nóra, Kovács Vera: Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2020, Habitat for Humanity Magyarország 2020
https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2020/wp-content/uploads/sites/9/2020/10/hfhh_lakhatasi_jelentes_2020.pdf

Jogi háttér

- > A Bizottság közleménye az európai uniós állami támogatási szabályoknak az általános gazdasági érdekű szolgáltatások nyújtásának ellentételezésére való alkalmazásáról. 2012/C 8/02
[https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/?uri=CELEX:52012XC0111\(02\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/?uri=CELEX:52012XC0111(02))
- > A Bizottság 1407/2013/EU rendelete (2013. december 18.) az Európai Unió működéséről szóló szerződés 107. és 108. cikkének a csekély összegű támogatásokra való alkalmazásáról
<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/?uri=CELEX:32013R1407>
- > Bizottsági közlemény az Európai Unió működéséről szóló szerződés 107. cikkének (1) bekezdésében említett állami támogatás fogalmáról, 2016/C 262/01
[https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/?uri=CELEX:52016XC0719\(05\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/?uri=CELEX:52016XC0719(05))
- > 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
- > 2007 évi CVI. törvény a az állami vagyonról
- > 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról
- > 2020. évi LXXVII. törvény a rozsdáövezeti akcióterületek létrehozásához szükséges intézkedésekről* (2020. július 3.)
- > A kormány 1369/2020. (VII. 6.) kormányhatározatában (a rozsdáövezetekben megvalósuló „Városi Otthonteremtés Program” elindításához szükséges intézkedésekről)
- > 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet az állami vagyonnal való gazdálkodásról



