



A KÖZTES HASZNOSÍTÁSRÓL

Hosszú ideje üresen álló, vagy csak éppen megüresedett, de bérlőt nem találó ingatlanok számára az átmeneti hasznosítás is megoldást jelent. Legfontosabb előnyei, hogy csökkenti az ingatlan üresen állása esetén (is) felmerülő költségeket, hozzájárul az ingatlan állagmegóvásához és a láthatóság növelésével elősegíti az ingatlan visszavezetését az ingatlanpiacra. Egy jól megválasztott közösségi funkció befogadása pedig hiteles, jól kommunikálható formája a vállalati felelősségvállalásnak.

Összefoglaltuk a tulajdonosokat érintő legfontosabb előnyöket:

- **Az ingatlan gazdára talál**

Az aktív használat értéke nem lebecsülendő, hiszen megóvja az ingatlant az amortizálódástól és a vandalizmus veszélyeitől. Ha egy épület vagy helyiség átmeneti használatban van, az azt is jelenti, hogy gazdája van, aki fenntartja, takarítja és elvégzi a felmerülő javításokat az ingatlanon.

- **Csökkenő ráfordítási költség, növekvő ingatlanérték**

Az átmeneti használat idején a közüzemi számlák, a biztosítás és az ingatlan védelmének költségei a használót terhelik, ezzel direkt módon megtakarítást jelentenek a tulajdonosnak.

Üresség esetén az ingatlan piaci értéke is kockázatnak van kitéve, hiszen a gazdátlanság ideje alatt kirabolhatják, a fűtés hiánya pedig állagromláshoz vezet. Ezeket a károkat utólag enyhíteni sokkal magasabb kiadást jelent, mint az ingatlant redukált költségen, akár csak rezsiköltségen átadni átmeneti hasznosításra.

- **Kreatív hasznosítás és presztízsemelkedés**

Egy használatban levő ingatlan, főleg, ha megkapó kezdeményezésnek ad helyet, vonzza a tekinteteket. Ha a korábban üresen álló hely közösségi célú programot, kreatív vállalkozást fogad be, hamar visszakerül a környék mentális térképére, vonzóvá válik jövőbeli beruházások számára. Egy jól eltalált hasznosítási móddal felismerhetővé válnak az ingatlan rejtett értékei. A fiatal kreatívok és közösségi kezdeményezések beköltözése, a helyi szolgáltatások gazdagítása mind a környék presztízisének emelkedését szolgálják és hozzájárulnak az ingatlan értéknövekedéséhez.

A köztes használat életciklusa:

üres hely → aktív köztes használat → végleges használat.

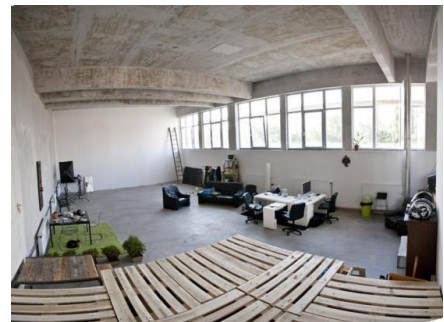


Példák, jó gyakorlatok

Az köztes használat úttörő példáiért nem kell messzire mennünk: nemcsak közép-európai, de több hazai ingatlan is hasznosításra került átmeneti, de tervezett módon. Ezen kezdeményezésekből legtöbbször társadalmi célú közösségek, művészeti és kreatív programok nőttek ki magukat. A megüresedett ipari épületek, funkcióvesztett helyiségek teljesen új cél érdekében alakultak újjá és minden példa mögött a tulajdonos és a használatba vevő mögötti, kölcsönösen előnyös megállapodás áll.

PP CENTER, Budapest

Az egykori óbudai textilgyár résztulajdonosaként a PP Center több 10 000 m² hasznos területet alakított ki, és 2012 folyamatosan pályáztatja megüresedő tereit kulturális, közösségi és sport funkciók számára. Az egykori óbudai textilgyár több tulajdonos osztatlan közös tulajdonába került, ezért egységes koncepció nem alakulhatott ki a terület jövőjét illetően. A PP Center nagy erővel elkezdte felújítani az általa hasznosított épületeket.



2009-től a PP Center úgy döntött, hogy lassítja a nagy léptékű ingatlanfejlesztést, mert a gazdálkodók igényei drasztikusan elkezdtek csökkenni. 2012-től a cég az ideiglenesen megüresedő területeken, a DATA Alapítvány közreműködésével műtermeket létesített, illetve pályázatokat írt ki a terek felhasználására – arra az időszakra, amíg új, fizetőképes bérlők használatba nem veszik a területet. A PP Center különböző típusú használatoknak (kultúra, műterem és kiállítótér, közösségi használatok, sport, innováció), különböző szerződési ajánlatokkal ír ki pályázatot. A Partizán Galéria egy-egy műalkotásért cserébe biztosít alkotó és kiállítóteret művészeknek, egyéni megállapodás alapján. A kulturális használatokra kiírt pályázat egy hónapra ingyen, ennél több időre (de legfeljebb három hónapra) 50%-os kedvezménnyel biztosít helyet.

BAUSPIELPLATZ, Bécs

Az ideiglenes "építő-játszótér" egy későbbi beépítésre váró foghíjtelken alakult ki közösségi kezdeményezésre a bécsi Leberbergben, az 1990-es években. Az ideiglenesen kialakított játszótér a város által működtetett Einfach-Mehrfach (Egyszerűen Többféleképp) c. program keretein belül valósult meg egy külvárosi foghíjtelken, ahol korábban egy bevásárlóközpont építését kezdték meg.





Mikor az építkezés egy időre pénzügyi okokból leállt, a terület rövid időn belül problémaforrássá vált az újonnan kiépülő környék és az ottlakók számára. Illetéktelenek foglalták el a megépült szerkezeteket, és ezzel párhuzamosan nem kívánatos tevékenységek folytak a telken. A program koordinátorai segítségével egy különleges "építő-játszótér" jöhetett létre, ahol a környékbeli szülők gyermekeikkel együtt határozták meg a játszótér kialakítását és maguk építhették meg annak egyes elemeit. Amikor a bevásárlóközpont végül megépült helyet kapott benne néhány funkció a korábbi játszótér életéből. A telken álló, bontásra ítélt két családi házat végül megtartották és helyi ifjúsági központ kapott helyet benne.

SCHIEBLOCK, Rotterdam

A Rotterdam belvárosát alkotó 1960-as évekbeli irodaházak mára elvesztették vonzerejüket, nem tudják kielégíteni a holland és nemzetközi nagyvállalatok ingatlanigényeit. Építészeti struktúrájuk, valamint a környező infrastruktúra elavultsága miatt az 1990-es években ezek az épületek megürültek és rehabilitációjukra azóta sem történt kísérlet, tervbe vett lebontásuk pedig nem valósult meg.



A Schieblock-nak helyet adó épület két évtizede üresen állt, amikor a Zones Urbaines Sensibles (ZUS) építésziroda kapcsolatba lépett a tulajdonossal és bérbevette annak egyes tereit. A ZUS 8 évig bérelte az épület egy részét szimbolikus 100 euróért, amikor az épület lebontásának terve megjelent a nyilvánosságban. A ZUS kampányba kezdett az épület lebontása ellen, és egy innovatív programmal, a Schieblock koncepciójával állt elő. A Schieblock kísérlet a Rotterdam belvárosát jellemző kiüresedett irodaházak új funkciókkal való megtöltésére: inkubátorház, amely a benne helyet kapó szervezetek, vállalkozások segítségével regeneráló motorja lehet a rotterdami belvárosnak. A beavatkozás kulcsa az épület visszakapcsolása a városi kontextusba egy gyaloghíd és vonzó földszinti funkciók által. A Schieblock programjának lényege a különböző funkciók egymást megtermékenyítő párosítása és összekapcsolása, és ezen keresztül a gazdasági csere élénkítése, a különböző társadalmi csoportok közötti kapcsolatok létrehozása: a projektben egy-egy funkció tesztelésre, kipróbálásra kerül és a működő használatok rögzülnek a modellben, a sikertelenek pedig kikerülnek belőle. Az épületben és hozzá kapcsolódva egyaránt találunk közösségi tereket, vendéglátó és oktatási funkciókat, illetve irodákat és műhelyeket.

Amennyiben bővebben érdeklí a köztes hasznosítás témája és megismerkedne további példákkal, tekintse meg 2014. április 30-ig nyitva tartó, Adaptív város c. kiállításunkat a Rőgtön jövök! Projekt Galériában. Cím: 1052 Budapest, Kossuth Lajos utca 14-16. Nyitvatartás: H-P 14.00-19.00. Rendezvények esetén a nyitvatartás ettől eltérhet.