

Ongjerth D. (2024): Margit-negyed 2020–2023 – kulturális városrehabilitáció Budapest második kerületében. CITY.HU Várostudományi Szemle. 4(1), 125–145.

## Margit-negyed 2020–2023 – Kulturális városrehabilitáció Budapest Második Kerületében

*Ongjerth Dániel<sup>1</sup>*

### **Absztrakt**

A Margit-negyed programot Budapest II. Kerülete indította 2020. októberében a leromlott állapotú belvárosias területeinek megújítására. A program a Magyarországon megszokott önkormányzati akciókhoz képest újfajta kommunikációs, rendezvényszervezési és közösségszervezési stratégiát, valamint barátságosabb eljárásrendet vezetett be a környék revitalizációjának érdekében. Ezzel megváltoztatta a területhez kapcsolódó percepciókat, pozitívabb élményét adva az itt élőknek és ide látogatóknak és fejlődő pályára állította a városrészt.

A tanulmány ismerteti a program eddigi történetét: bemutatja a kiinduló állapotot és a módot, ahogy szoft eszközökkel, kommunikációval és programszervezéssel, valamint kis léptékű infrastrukturális beruházásokkal, zöldítéssel sikerült a terület arculatát megváltoztatni, felkelteni a befektetői kedvet, kiadni az itt található önkormányzati ingatlanok jelentős részét, emellett bemutatja az ehhez szükséges szervezeti háttér alakulását.

*Kulcsszavak:* kulturális városfejlesztés, kiüresedő belvárosok, városfejlesztés építés nélkül (?), művészet és város, városkommunikáció, városbranding

### **Abstract**

Margit-Quarter is an inclusive culture and community based urban up-cycling programme in the 2nd district of Budapest, Hungary. The degraded city centre struggled for decades with the problems of empty retail spaces until the district's local government in 2020 decided to launch a series of communication campaigns, community building projects and events, and implemented a new, user-friendly procedure for those who want

---

<sup>1</sup> A 11\_11 / Kulturális és Urbanisztikai Központ, ügyvezetője, a Margit-negyed szakmai vezetője 2020–2022-ig, a Margit-negyed Döntéshozókészítő és Tanácsadó Testület tagja. Email: ongjerth@gmail.com

to rent out spaces that belong to the municipality. The aim was to inspire the market to invest in the neighbourhood and use the opportunity to set up new businesses in one of the wealthiest but still worn down parts of the Hungarian capital. This paper sums up how the situation changed in the three years since the start of the programme, what instruments and what organisational background were used in the process, and what results were reached in over these years.

*Keywords:* urban up-cycling, cultural city development, empty city centres, citybranding, city communication

## **Bevezető**

Az elmúlt években – részben a klímaváltozás kapcsán, részben ideológiai és finanszírozási okokból – egyre látványosabb szoft eszközökkel operáló városfejlesztési akciók valósulnak meg Budapesten. A Kortárs Építészeti Központ évente ismétlődő Budapest100 programja az épített örökségre fókuszál, de fontos szemléletformáló eszközzé váltak a Valyónak az elmúlt évtizedben a város és a Duna kapcsolatának fókuszba helyezésével indított el olyan projektjei, mint a Szabadság-hídát évente egyszer átmenetileg szabadtéri rendezvénytérként használó Szabihíd, vagy a belvárosi rakpartok gyalogosítása 2021. óta.

A Margit körút és környéke újraélesztésének céljából konkrétabb, de sok szempontból hasonló eszközkészlettel vágott neki a Budapest II. Kerületi Önkormányzat a Margit-negyed projektnek, ahol a kisebb infrastrukturális beruházások mellett a kommunikációs és eseményszervező munka, a helyi lakosság közösséggé szervezése, a helyi értékek fókuszba helyezése dominál. Bár a program indulása ideje olyan negatív külső körülményekkel esett egybe, mint a világjárvány, az orosz-ukrán háború eszkalációja, vagy a 20% feletti hazai infláció, látható, hogy a terület megújulása a kezdeti aktivitások nyomán tovább folytatódik, és a program alap gondolata követendő mintává válik Budapesten a kiürülő belvárosok kezelésében, vagy más olyan helyeken, ahol alapvetően nem ingatlanpiaci beruházásban gondolkodva kell javítani a városi élet minőségét.

## Kiinduló állapot

### *Elhelyezkedés<sup>2</sup>*

A Margit-negyed program akcióterülete Budapest II. kerületének belvárosi, jórészt a Vizivároshoz tartozó része. A területet keletről a Duna, délről a Csalogány utca (I. Kerület), észak-nyugatról és északról pedig a kerület szabadon állóan beépített területe határolja. A program tudatosan nem csak a Margit körútra fókuszál, hanem annak a két oldalán található mellékutcákra is. Ennek az az oka, hogy a Margit körút ezekkel az utcákkal szimbiózisban működik, szinte minden probléma, ami a főutat érinti, megmutatkozik a mellékutcákban is.

### *Építészet<sup>3</sup> (1)*

A mai Margit-negyed területe már a rómaiak korában is lakott volt, a középkorban itt húzódott Buda egyik városfala. A Lánchíd tehermentesítésére szolgáló Margit-hídat 1876-ban adták át, a pesti körút folytatásaként a Margit körút később, 1894-ben épült meg. Néhány nagyobb épületet (pl.: KSH épülete) leszámítva a környék arculatát adó társasházak nagyobb része szinte egységesen az 1930-as években keletkezett, magas presztízsű területként jött létre, ennek megfelelő színvonalú épületekkel.



<sup>2</sup> Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről, 4. melléklet

<sup>3</sup> A képek forrása: Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzat

### *Társadalom*

Budapesti összehasonlításban a II. kerületben az egyik legmagasabb a felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya, és a kerület három része (Bel-Buda, Dombvidék, Pesthidegkút) között is a Bel-Budai területen a legmagasabb ez az arány.

Bár erről a városnegyedről konkrét felmérés az elmúlt években nem készült, feltételezhető, hogy a lakosság összetételének változásai hasonlóan alakultak, mint más, hasonló adottságú budapesti területeken, azaz kihaltak az eredetileg beköltöző idő lakók és azok gyermekei helyett az unokáik generációja, a mostani fiatal, családos, vagy családot alapító felnőttek költöztek be nagyobb számban, miközben megmaradt a magas iskolázottság.

A folyamat következményeit láthatjuk az itt az utóbbi években megtelepedett szolgáltatók összetételén is: számos olyan étterem, bisztró, kisgyermekes családokra specializálódott bolt, magasabb árfekvésű üzlet nyitott meg az elmúlt években, amely ezt a réteget szolgálja ki. Erre utaló, jellemző példa a Jurányi Inkubátorházé is. Amíg a nyitáskor még nagy lakossági ellenállással találtakoztak, mostanra a terület megújulásának egyik zászlóshajójává vált az intézmény.

### *Közlekedés*

A területtel kapcsolatban 2020-ra kialakult negatív konnotációkat az üres üzlethelyiségek mellett, a problematikus közúti közlekedési helyzet adja. Az itt zajló forgalmat a rendkívül sűrűn járó, az átlagosnál sokkal nagyobb szerelvényekkel közlekedő 4-es és 6-os villamosok és a Széll Kálmán tértől a Bem József utcáig irányonként két sávós, onnantól két utcára bontott, gyakran torlódásokkal küzdő autós forgalom dominálja. Mindkét közlekedési forma nagy zajjal jár, ami megnehezíti a közterületek más funkciókkal való megtöltését. A problémát fokozza, hogy az autós forgalom nagyobb része a Margit körutat csak haladásra használja, megállásra nincs lehetőség, még az áruakadás is problematikus a Körút ezen szakaszán. A Margit körút levegőjének minősége az egyik legrosszabb a főváros területén, ami nagy részben a közlekedés számlájára írandó.

A főútvonalon a kerékpáros forgalom elenyésző, kijelölt kerékpárút nincs, az útburkolat töredezettsége miatt a mikromobilitási eszközök használata meglehetősen kockázatos. Biciklis forgalom a Varsányi Irén utcán, részben a járdán tud kijelölt úton haladni.

2020-ban, a program indulásakor a Margit körúti járdák szélessége a gyalogos közlekedés számára megfelelő, de a burkolata a legtöbb helyen erősen töredezett volt, messze elmaradt a vonzónak mondható állapottól, ami tovább rontotta az itt eltöltött idő minőségének érzetét.

### *Kultúra és szabadidő*

A Margit körúton és környékén 2020-ra több helyszín is lehetőséget biztosított a tartalmas kikapcsolódásra. A Bem mozi 2018-ban újra indította műsorát, Budapesten egyedülálló módon régi filmekből álló kínálattal. A Kozma Lajos által tervezett épületben működő egykori Átrium moziban közkedvelt színház működött, és a kulturális élet stabil pontjává vált a Jurányi Inkubátorház is, a színházi programjával és műteremházával.

A Margit-negyed területén található az önkormányzati üzemeltetésben lévő Berczik Sára Budai Táncklub, a Vízivárosi Galéria, a közelben helyezkedik el a Marczibányi téri Művelődési Ház. Állami kezdeményezésre jött létre a Negyedben a Gül Baba Türbéje Örökségvédő Alapítvány, a Török utcában található a Semmelweis Orvostörténeti Könyvtár és Levéltár, a Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár fiókja, valamint a Koreai Kulturális Központ.

A szabadidős kikapcsolódásra a Mammut bevásárlóközpont mellett lehetőséget ad a Millenáris Park, és a 2020-ra megnyitott a Szélkapu is, ami érezhető pozitív változást hozott a Margit körút ezen szakaszán működő vállalkozások életében. A körút mellékutcaiban számos kávézó és jó minőségű pékség kapott helyet, azonban étkezésre leginkább gyorsétermek és kifőzdék használhatók, az a la carte étteremből csak néhány található a területen.

### *Kiskereskedelem és önkormányzati helyiségek*

A szűken vett területet az I., a II. és a XII. kerület veszi körül, azaz Budapest – és így az ország – három legmagasabban iskolázott és leggazdagabb lakosságú kerülete. A terület kedvező fekvése huzamosabb ideig mégsem tudta prosperáló környékké formálni a Margit körutat és környékét.

Az eredetileg meglévő, később a szocializmus butikrendszerében újraformálódó kiskereskedelmi egységek a 2000-es évek közepéig tudták tartani magukat, utána különböző okokból (a szocializmusból örökölt kínálati profil elavulása, a plázák megjelenése, a bérleti díjak emelkedése, a 2008-as világválság) lassú hanyatlásnak indult a környék. Ez a folyamat a Margit körút forgalmasabb, villamos megállókhöz közeli szakaszain és a kis utcák némelyikében kevésbé volt látványos, sőt, 2018–19-ben már voltak olyan jelek is, amelyek az újjáéledés reményét erősíthették, pontszerűen megtörve a lefelé tartó spirált.

A Margit-negyed a Margit körút páratlan oldalán a Kis Rókus utcáig, a páros oldalán a Széna térig terjed. Ezen a szakaszon 135 utcafronti, kirakatos üzlethelyiség található, amelyek közül 2020-ban, a program indulásakor 27 volt önkormányzati tulajdonban. Az utóbbi csoportból 2020. elején 11 helyiség volt üres. Ezek közül 9 volt bérbeadható

állapotban, tehát a program ezeket tudta hasznosítani a terület főutcája újrapozicionálásának megindítására. Az ingatlanok száma az elhelyezkedésüket is figyelembe véve válik fontosabb tényezővé: a Margit körút megítélését nagyban rontotta a Margit utca és Bem József utca közötti szakasz lehangoló állapota. Az itt található 36 üzletből 16 volt üres, de a működő ingatlanok közül is több olyan szolgáltatásokat nyújtott, amelyekre egyre kisebb kereslet mutatkozott. Ezek közül hat volt önkormányzati kézben, ami az üres ingatlanok nagyobb felét tette ki, bár az összes üzlethelyiségnek alig negyedrészt volt ilyen tulajdonban. Ezek mellett ezen a szakaszon az önkormányzati tulajdont képezett még két olyan ingatlan, amelyek annak ellenére nagy potenciállal rendelkeztek, hogy nem volt utcai frontjuk, mivel méretükből fakadóan megfelelő funkció esetén nagyban befolyásolhatták a terület arculatát.

Az utcaszakasz elhagyatottságát fokozta, hogy itt van a 4-6-os villamos leghosszabb megálló nélküli szakasza, azaz az itt nyitó üzletek eléréséhez nagy távolságot kell gyalogosan megtenni, és autóval sem könnyű parkolóhelyet találni a környéken.

A program indításakor azonban abban lehetett bízni, hogy a megfelelő kommunikációval és akciókkal ezekkel a helyiségekre alapozva el lehet érni, hogy a privát befektetők is felfedezzék a környéket, így pedig megteremthető az a kritikus tömeg, ami már döntően befolyásolni tudja a Körút budai szakaszának arculatát. Fontos emellett látni, hogy az út legelhanyagoltabb részén az Önkormányzat kifejezetten potens szereplő, az üres ingatlanok nagyobb részének tulajdonosa. Amennyiben itt megjelenik egy olyan szolgáltatási mix, ami megfelelő vonzerővel rendelkezik, megalapozott remény van az utcakép érdemi fejlesztésére. Ebből a szempontból biztató körülmény, hogy épp ezen a szakaszon épül a Margit Corner iroda- és lakóépület, valamint a térszomszédságban megújul és kibővül a Bem József téren korábbi Radetzky-laktanya. Bár a beruházások feltehetően számottevő autós forgalmat fognak generálni a környéken, várható tőlük, hogy új, fizetőképes kereslet is megjelenik az utcákban.

### **A Margit-negyed program**

A Margit-negyed még nincs „kész”. A városfejlesztési léptékkal mérten rövid, mindössze hároméves élettartamának tapasztalata egyelőre nem ad lehetőséget arra, hogy az akciót egyértelmű sikerként, vagy kudarcként könyveljük el, de már látszódnak olyan rövid távú eredmények, amelyek átültetve nagy valószínűséggel máshol is pozitív hatást váltanak ki.

## Cél

A Margit-negyed elsődleges célja a Margit körút és környékének szerethetővé tétele, gazdasági és környezeti szempontból fenntartható pályára terelése.

Mivel nagyobb infrastrukturális beruházásra a területen nincs mód, így ez nagyrészt a releváns funkciók és szolgáltatások, továbbá a megfelelő kommunikáció megtalálását jelenti.

## Vízió

A Margit-negyed víziójának lényege, hogy a közszolgáltatóság a szó szoros értelmében megvalósul a II. kerület belvárosi részén. A polgári, középosztálybeli élet visszatér Buda modern, de patinás utcáira. A program nem a tehetősebbek, vagy egy szűk szubkultúrához kötődő fogyasztók, hanem minden itt lakó számára igyekszik többletet nyújtani úgy, hogy közben mégis megteremtsen egy erős karakterű, határozott szemléletű brandet, amihez hozzátartozik a rendezett környezet igénye éppen úgy, mint az olyan értékek, mint a fenntartható városi élet, a társadalmi inkluzivitás és szolidaritás.

## Szabályozás

Budapest Főváros II. kerület Önkormányzatának Képviselő Testülete 2020. október 29-án szavazta meg Őrsi Gergely polgármester javaslatára a Margit-negyed 9 hónapos testtüzemének elindítását<sup>4</sup>. Ez formálisan a kerületi vagyonrendelet kiegészítése: meghatározza a Margit-negyed területét, ahol a szokásos ingatlanbérbeadási eljárást kiegészíti a Margit-negyed Döntéselőkészítő és Tanácsadó Testület javaslattételi jogával. Az intézkedés „összekapcsolja a közcélú tevékenységet (műhelyek, galériák, közösségi terek, civil irodák), a leromlott üres helyiségek funkcióval való feltöltését és a kommunikációt a helyi lakók és a tágabb közönség felé”, áll az képviselőtestületi előterjesztésben<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2020.(X.30.) önkormányzati rendelete – Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendeletének módosításáról. Végleges formában: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2004.(X. 13.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről, 40. § (2)

<sup>5</sup> Előterjesztés – A Képviselő-testület 2020. október 29-i rendes ülésére; Tárgy: A Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos koncepció felülvizsgálata.

A szabályozás leginkább az ingatlanhasznosításra vonatkozik, hiszen itt az önkormányzatnak meg kell felelnie a törvényi szabályozásnak. Fontos látni, hogy ebben az önkormányzati törvény lehetőséget ad bizonyos szintű rugalmasságra.

### *Szervezeti háttér*

A Margit-negyed Döntéselőkészítő és Tanácsadó Testület (MNDTT) tagjai részben 2020-ban jelentkeztek a polgármester közösségi médiában elhelyezett felhívására<sup>6</sup>, részben helyi politikusok, részben pedig az önkormányzat releváns cégeinek vezető tisztségviselői<sup>7</sup>. A Testület tagjai a feladataikat társadalmi munkában végzik. Az MNDTT véleményezi a beérkezett bérbevételi kérelmeket, amikről aztán a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság dönt<sup>8</sup>. Amennyiben egy potenciális margit-negyedes bérlővel az Önkormányzat olyan feladatellátási szerződést kíván kötni, ami bérleti díj kedvezménnyel jár, annak mértékéről is az MNDTT tesz elsőként ajánlást.

A Program első fázisában (2021–2022. augusztus 31.) a koncepcióalkotást és az operatív megvalósítást az Kulturális és Urbanisztikai Központra (KUK) és partnerei végezték. Ebben az időszakban alakult ki a Margit-negyed brand, amit a Tendencias21 készített, ekkor alakultak ki a kommunikáció csatornáit, és kerültek megrendezésre olyan esemény és programelemek, amelyek azóta is visszatérnek. A Kulturális és Urbanisztikai Központ munkatársai végezték az önkormányzati ingatlanok bérbeadásának első lépéseit is, és végigkísérték a jelentkezőket az adminisztratív folyamaton, hogy közelről látva a folyamatokat javaslatokat tudjanak tenni a rendszer javítására. A külső cég emellett segítette az információáramlást az MNDTT, az Önkormányzat, a Hivatal és az önkormányzati cégek között. A Margit-negyed feladatainak egésze azonban túlmutatott a felsorolt munkákon: a hivatali munka, az előterjesztések megírása, a szerződéskötés és az ezzel kapcsolatos elvégzendők, a sajtókommunikáció, az ingatlanok vagyongazdálkodása például továbbra is az Önkormányzatnál maradt.

2022. őszétől az Önkormányzat megkezdte a program implementálását a saját szervezetébe. Ez a gyakorlatban a feladatok szétterítését jelentette az önkormányzati szervezeti hálózatban, feladatsoportok szerint, egy a hivatal munkatársaként foglalkoztatott, a feladtvégzést koordináló vezetővel. Az ingatlan kiadással kapcsolatos munkák a kerület városfejlesztő cégéhez kerültek, amit a Vagyongazdálkodási osztály erre dedikált munkatársának tevékenysége egészíti ki, a közösségi médiás megjelenéseket az

---

<sup>6</sup> <https://www.facebook.com/orsigergely2kerulet/posts/696338887753066/> Letöltve: 2024. 01. 17.

<sup>7</sup> „Folytatódik a Margit-negyed program” cikk a Második Kerület honlapján. <https://masodikkerulet.hu/cimlap/folytatodik-a-margit-negyed-program> Letöltve: 2024. 01. 17.

<sup>8</sup> Ld. 2.



önkormányzati kulturális cég munkatársa végzi, a rendezvényszervezést pedig a Hivatal rendezvényszervezői valósítják meg, a margit-negyedes vezető pozícióban lévő munkatárs koordinálásában.

Elmondható, hogy a Margit-negyed program így leképezi az önkormányzati működés különböző területeit, a hivatali működés kreatívan átgondolt, emelt szintű megvalósítása a célja. Így kiemelten fontos a feladatoknak az Önkormányzat szervezetébe való integrálása, a Hivatalon belüli kommunikáció és kooperáció fokozása, hogy az itt kitűzött fejlesztéspolitikai célokat a munkatársak magukénak érezzék, és magas szinten igyekezzenek azokat megvalósítani.

### *Operatív menedzsment és kommunikáció*

A Margit-negyed program hatékonyságát az újfajta, menedzsment szemléletű operatív, megoldásorientált hozzáállásnak, valamint a fiatalos, az önkormányzatoknál megszokottól eltérő, friss kommunikációs stílusnak és eszközrendszernek köszönheti, ami kiterjed a program minden részére. Ehhez a feladatra alkalmasan kommunikáló, elhivatott stáb állt fel, amely a Hivatal minden releváns egységével szoros munkakapcsolatban áll.

A Margit-negyed négyféle munkafolyamatot ölel fel.

### *Kommunikáció*

A kommunikáció legfontosabb célja az, hogy a kijelölt célterületre újfajta konnotációkkal kezdjenek tekinteni annak használói és potenciális befektetői. Ehhez új témákat és új vizuális tartalmakat (brand, plakátok, arculati rendszer) kellett kialakítani a webes és a fizikai felületeken, valamint a sajtóban, amelyek a terület pozitív vonásait, a vízió erősségeit hangsúlyozzák: az itt lévő történeti emlékek (Gül baba türbéje, Király fürdő, Marcell Breuer első irodája a Kis Rókus utcában), az itt megjelenő sajátos helyszínek (Bambi, Duna-part, Bem mozi, Jurányi Inkubátorház), és a személyes tartalmak (Margit-negyed arcai, városképek a területről) összjátéka erősíti és vonzóvá teszi a terület karakterét, reflektorba állítja, letapogathatóvá teszi az identitását.<sup>(2)</sup> A vízió erejének, az önkormányzatoktól szokatlan kommunikációs stílusnak, valószínűleg a politikai helyzetnek és a COVID-pandémia első két hulláma után a pozitív hírekre való fokozott igényeknek köszönhetően a nagy sajtóorgánumok (Telex.hu, 24.hu, ATV, HVG, WeLoveBudapest) és a szakmai lapok (Építészfórum, Kreatív, A Mű) is számos cikket hoztak le a téma különböző aspektusairól, de rengeteg beszélgetésre, egyetemi bejárásra és előadásra hívták meg a stáb tagjait, ami azt jelenthette, hogy harmadik szempontból, külső forrásból, magasan jegyzett szakemberek erősítették meg a program relevanciáját, ami nagyon sokat számított a hitelesség megteremtésében.

A Margit-negyed beiktatása az Önkormányzat kommunikációjába azért is indokolt volt, mert a program elindítására az itt halmozódó problémák megoldása érdekében volt szükség. Ezeket egybegyűjtve, azok megoldására koncentrálnva az Önkormányzat újfajta módon demonstrálhatja az elkötelezettségét és kompetenciáját, kezdeményező pozícióba kerülhet, egyúttal bizonyos távolságot is képes lehet beépíteni saját maga és a felmerülő problémák közé, delegálhatja a megoldhatatlan problémákat.



### *Eseményszervezés*

A kulturális és közösségi események szervezése a kommunikáció alfejezetéhez is tartozhatna, hiszen ennek is elsődleges célja a Margit-negyed elhelyezése, megtapasztalhatóvá tétele a használók, a jól definiált, helyi lakókból álló célcsoport mentális térképén. Érdekes azonban ennél bővebben tárgyalni, hiszen itt jól tetten érhető az a rengeteg potenciál, amelyeket kihasználva egy hasonló városmegújítási program beágyazódhat a szűkebb környezetbe, de a tágabb kontextusba is. A bemutatott események közül mindegy megvalósult, de nem mindegyik érte el a tervezett kifutását. Az ötletek azonban így is példát adhatnak más hasonló problémákkal küzdő önkormányzatoknak.

### *Megjelenés a Budapesti Őszi és Tavaszi Fesztiválon*

A Főváros legfontosabb kulturális rendezvényei, az évi rendszerességű Őszi és Tavaszi Fesztivál. 2021-ben és 2022-ben ezeket az eseményeket – amelyek korábban a magas kultúrát nemzetközi színvonalon képviselő kulturális programokra épültek – újrászervezték és a figyelem középpontjába a helyi közösségeket, az alulról szerveződő

programokat, az aktív városrészeket helyezték a szervezők, ami lehetőséget adott a Margit-negyednek is a csatlakozásra.

A program szempontjából nagyon szerencsés volt az együttműködés a Fővárossal: a helyi kezdeményezés rögtön az induláskor egy magasan jegyzet branddel együtt szerepelt, kommunikációs támogatást kapott az eseménytől, emellett megerősítette kulturális identitásában a II. kerületi kezdeményezést, több esemény is a fesztiválok keretein belül került megszervezésre, így lényegesen hozzájárultak ahhoz, hogy a Margit-negyed azzá váljon, ami 2023-ra lett.

### *Kisöprés (3)*

A 2021-es Budapesti Őszi Fesztivál nyitóeseménye volt a Joseph Beuys születésének 100. évfordulójára emlékező Kisöprés, ami a Margit-negyednek is az első eseménye volt. A II. világháború utáni képzőművészet meghatározó alakja minden nap kisöpörte a műtermét, amit rituális megtisztulásként is értelmezett, de egy performansz alkalmával az 1972 május 1-i Karl-Marx-Allee-n rendezett felvonulás után söpörte fel az utcát.



A 2021-es eseményen a szervezők a résztvevőkkel a Jurányi Inkubátorházban találkoztak, majd innen indulva söpörték végig a Margit körút mellékutcait, hogy aztán a Margit körút 25/a üres helyiségében bemutatott kiállítással és közös brunch-csal érjen véget a 1,5–2 órás esemény. A kiállításon videók voltak láthatóak, amiken a helyi vállalkozók, Beuys-hoz hasonlóan, kisöprik munka után a munkahelyüket, kávézójukat, órásműhelyüket.

Az esemény a lakossági aktivitást, a helyi ügyekkel való foglalkozást helyezte a fókuszába, az egymásra figyelmet testközelből tapasztalhatták meg a résztvevők, ami a Margit-negyed egyik fontos üzenete. Az esemény a berlini Freie Universität és az ottani Institut für Kultur- und Medienwirtschafttal együttműködésben valósult meg,

annak létrejöttét Németország Nagykövetsége támogatta. Ilyen módon alkalmat adott arra is, hogy a program magas szinten, nemzetközileg is elkezdje megtalálni a helyét.

### *Margit-negyed Nappali (4)*



A 2022-es Budapest Tavasz Fesztiválon került először, majd 2023. tavaszán másodszor kialakításra a Margit körút 54. üres önkormányzati üzlethelyiségében a Margit-negyed Nappali. A program lényege, hogy vásárlási nyomás nélkül délelőtt 10 és este 18 óra között a program munkatársai nyitva tartották a nappaliként fotelekkel, székekkel, könyvekkel és szobanövényekkel berendezett helyszínt, ahová az arra járók beülhettek, kaphattak egy kávé, volt ingyenes wifi hozzáférés. Emellett a 1,5 hónapos nyitvatartás alatt sokféle program került megrendezésre, a permakultúrás előadástól, a gyerekprogramokon és az ukrán menekültek anyáknapi wellness szolgáltatásán át a Margit körúti közlekedés jövőjének megvitatását szolgáló pódiumbeszélgetésig.

### *TársasHáz*

2022. tavaszán került meghirdetésre a TársasHáz, a Margit-negyed fél éves lakóközösség-fejlesztő projektje.

Ismert a jelenség, hogy a nagyobb épületek lakói alig ismerik egymást, évente egyszer-kétszer találkoznak a lakógyűlésen, ahol aztán mivel nem ismerik egymás problémáit, nehezen jutnak egyezsége. A kampány ezen a helyzeten kísérelt meg változtatni, pályázatot írt ki társasházaknak, ahol a Margit-negyed munkatársai és felkért szakemberek olyan közösségfejlesztő foglalkozásokat tartottak a résztvevőknek, amelyeken közös, könnyen elérhető, rövidtávú célokat tűztek ki, és ezeket a lakók együttműködve teljesítették is. A sorozat lezárásaként egy mini-fesztivált rendeztek, ahol bejárhatóvá tették az épületek lépcsőházait és a résztvevők közös főzéssel ünnepelték meg az eredményeket.

## *Kultudvar*

Az ötlet a Frankel Leó utca egyik társasházából érkezett a Margit-negyeden keresztül az Önkormányzathoz: a házban élő koncertszervező a ház felújítási alapja javára szervezett a gangos udvarra intim hangulatú szólókoncerteket. A kerület és a Margit-negyed kommunikációval támogatta az eseményt.

## *Beszélgetés a Margit körút forgalmáról*

A Margit körút problematikájához szorosan hozzátartozik az egyre intenzívebb autós forgalom, ez az egyik olyan belvárosi terület, ahol a szétterülő város, az agglomerációból történő ingázás hatása lecsapódik, hiszen sokan a Margit körút – Szilágyi Erzsébet fasor – Budakeszi út vagy Hűvösvölgyi út irányban hagyják el Budapestet nyugati irányba, a környező települések felé. Jellemző, hogy a forgalomból fakadó magas légszennyezettség miatt a 80-as évek végén itt szervezték az első “babakocsis kismamatüntetést”. A helyzet azóta sem oldódott meg, az erős járműforgalom zaj- és rezgésterhelése az egyik felelőse a Margit körút rossz megítélésének és kiürülésének.

Bár a probléma megoldása egyelőre nem látszik, fontos beszélni róla. 2023. tavaszán a Margit-negyed Nappaliba szervezett beszélgetésen vitatták meg a helyzetet és a lehetséges lépéseket a területért felelős szervezetek vezetői: Órsi Gergely polgármester, Balogh Samu, a fővárosi önkormányzat közlekedéspolitikáért felelős kabinetfőnöke, Vitézy Dávid volt közlekedési államtitkár, a BKK egykori vezérigazgatója, és Bodor Ádám, a BKK mobilitásfejlesztési igazgatója.

## *Önkormányzati ingatlankiadás*

A Margit-negyed indulásakor a Margit körútnak és környékének a kiüresedő üzlet-helyiségek problematikája volt az egyik legszembevetőbb gondja. A jelenséget általában a plázák (Westend, Mammut) megjelenésével szokták magyarázni, de fontos azt is látni, hogy a 80-as évekből örökölt üzletek, butikok színvonala a rendszerváltás után megjelenő nemzetközi márkákhoz képest meglehetősen alacsony volt, ugyanakkor a parkolóhelyek hiánya, a nagy autóforgalom, a rendkívül hosszú távolság a 4-6-os villamos Mechwart tér és Margit híd budai hídfő megállója között, az utcafronti üzletek jellemzően viszonylag kicsi területe, és az ezek eredőjeként elmaradó gyalogosforgalom nehezítette azon vállalkozások túlélését, akiknek nem volt komolyan felépített célközönsége.

Az ingatlankiadás korábbi gyakorlata – a bár megfelelt a szabályoknak – a Margit-negyedben, és különösen a Margit körút-Margit utca-Török utca találkozásának környékén nem hozott megfelelő eredményt, a területen 2020-ban, a program indulásakor számos üres, használaton kívüli önkormányzati ingatlan volt. Ezek jelentős része több, mint 10 éve állt üresen, az állaga ennyi idő alatt jelentősen leromlott, így elmondható, hogy a közösségi kézben lévő ingatlanok inkább lefelé húzták a területet, minthogy annak regenerációját segítették volna.

A Margit-negyed program sikerének egyik fontos fokmérője az területen lévő üres, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakáscélú ingatlanok, üzlethelyiségek, műhelyek feltöltése. A kommunikáció mellett a Margit-negyed mindenkori stábjá különösen nagy energiát áldozott az ingatlankiadásra.

### *Integrált ingatlanmenedzsment*

Az Ongjerth Dániel – Ongjerth Richárd szerzőpáros az IFUA-Horváth and Partners számára, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központtól készült anyagukban fogalmazták meg először 2021-ben az integrált ingatlangazdálkodás-menedzsment módszerét, ami részben a Margit-negyed tapasztalatainak az összefoglalása, illetve adaptálhatóvá tett változata volt. A munkamódszer lényege az, hogy az üres ingatlanokat – a korábbi, sok önkormányzatnál elterjedt gyakorlattal ellentétben – nem finansziális teherként érdemes azonosítani, hanem potenciális lehetőségként, amin keresztül a tulajdonos a legközvetlenebbül beavatkozhat a területén lévő utca életébe és a kiadatlan ingatlanok térsége megújításának tervezése, az arról folyó kommunikáció megélénkítheti a terület iránti keresletet, így a kívánt irányba mozdíthatja el annak fejlődését. Az anyagot Józsefváros Önkormányzata azóta implementálta a gyakorlatába és saját területén ennek megfelelően évente kétszer kedvezményes bérleti pályázatot hirdet az önkormányzati célokot szolgáló civileknek és vállalkozóknak.

A módszer alapját az Eleven Blokk Művészeti Alapítvány gyakorlata jelenti. A szervezet 2012 óta bérel „kiadhatatlan” önkormányzati ingatlanokat Újbudán a korábbi Kulturális Városközpont akcióterület közvetlen környezetében, a mai Bartók-negyedben. Ezekben, a helyi döntéshozók vízióját támogatva művészeti és kreatív műhelyeket, galériát és közösségi teret működtetnek, fesztivált, oral history és permakultúrás programot, a területi identitást és kultúrát erősítő akciókat szerveznek.

A Margit-negyed esetében a kívánatos irány – az újbudai előzményekhez hasonlóan – a kulturális, közösségi és civil szolgáltatások megteremtése, ahogyan ezt Órsi Gergely már a polgármesteri programjában kijelölte. Ez a főcsapás egészült ki helyenként az egyes utcaszakaszokra, részterületekre szabott szempontokkal, mint például a Bem

József utca – Margit utca közötti szakaszon a gyalogosforgalom élénkítésének szándéka.

### *Ügyfélbarát ügyintézés*

Az ingatlankiadási folyamatban kiemelten fontos a potenciális bérbevevők megfelelő, teljeskörű tájékoztatása, a megfelelő információáramlás biztosítása a hivatal és az ügyfelek között, a teljes bérbeadási és szerződéskötési folyamat alatt. Ennek jelentősége gyakorlati és szimbolikus szempontból is nagy, hiszen a kiadott ingatlanok bevételeinek visszaforgatása az egyik olyan forrás, amelynek egy részéből finanszírozni lehet a programba való befektetéseket, másrészt, ahogy fentebb látható, az önkormányzati ingatlanállomány korábbi állapota jelentősen hozzájárult a kialakult kedvezőtlen helyzethez.

A korábbi ingatlankiadási gyakorlattól eltérően 2020-tól a Margit-negyed program mindenkor munkatársai adnak információt a kiadó ingatlanokról és kísérték az ügyfeleket a hivatal megfelelő ügyosztályaihoz, ezzel segítve a zökkenőmentes bürokratikus folyamatot. Kezdetben ez a tevékenység a Kulturális és Urbanisztikai Központhoz került, 2022 őszétől pedig a Városfejlesztő Zrt. egyik vezető tisztségviselőjéhez.

### *A folyamat*

A Margit-negyed rendelet az akcióterületen a korábbi bérbeadási folyamatot kibővítette, a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság döntését megelőzi a Margit-negyed Döntéselőkészítő és Tanácsadó Testület javaslata, ami a megfelelően átgondolt döntéselőkészítést hivatott szolgálni.

2021-ben és 2022 első felében az ingatlankiadás kommunikációs körök alkalmával történt. Ennek alapja a gondolat, hogy az egyes ingatlanokra jelentkező nagyobb mennyiségű bérlőjelöltből jobb eredménnyel lehet megtalálni az ideális jelentkezőt, mintha folyamatos jelentkezés mellett, havi összesítésben hirdet eredményt az MNDTT. A módszerrel az volt a probléma, hogy az egyes folyamatok végén a szerződéskötésre mindössze egy, a szempontok alapján leginkább kívánatosnak gondolt jelentkező került, amennyiben azonban ő visszalépett, jellemzően hónapokkal az eredményhirdetés után, a teljes folyamatot előlről kellett kezdeni. A sikeres kommunikációs munka ebben az esetben azt jelentette, hogy nagyszámú jelentkezés érkezett, akiknek a bürokratikus ügyintézése a hivatal munkatársainak jelentős többletterhet jelentett. Ezért 2022-től a folyamat folyamatos jelentkezésekre állt át, az MNDTT havonta ülésezik, a javaslatait az önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága figyelembe veszi, és havonta jelöli ki kérelmezőket szerződéskötésre.

### *Kutatás és szakmai anyagok készítése*

A Margit-negyed program a maga nemében újfajta hozzáállást jelentett a fővárosi városfejlesztési gyakorlatban. Ez szükségessé tette a szakmai döntéselőkészítő és dokumentációs tevékenységet, ami a program fejlődése közben folyamatosan valósul meg.

Ide tartoznak azok az egyetemi előadások, kooperációk, amik a Margit-negyedről való tudást rendszerezik és továbbítják a különböző területekre készülő diákoknak, egyetemi embereknek. Ilyen együttműködések valósultak meg eddig a Moholy-Nagy Művészeti Egyetemmel, a Budapesti Gazdasági Egyetemmel és a Metropolitan Egyetemmel.

### *Kiegészítő infrastrukturális beavatkozások*

A Margit-negyed operatív munkatársai mellett az Önkormányzat más eszközökkel, kisebb léptékű infrastrukturális beruházások megvalósításával is fejleszti a területet.

### *Zöldítés és járdafelújítás (5)*

A Margit körút bizonyos részei, különösen a Bem József utca és Margit utca közötti szakaszán, valamint néhány mellékutcában a zöldítésre és a leromlott állapotú járda felújítására már régóta szükség volt. Ennek megfelelően zöldült meg különböző módszerekkel a fent említett utcaszakasz, zöldült ki a Szász Károly utca és újult meg a Varsányi Irén utca.





### *Homlokzatfelújítási program*

A Margit körút elhanyagolt utcaképe nagyban köszönhető a leromlott állapotú, piszkos homlokzatok. A II. kerület megújítási programot indított, ahol azért támogatják jelentős mértékben a felújításokat, hogy a terület nagy forgalmú útja minél hamarabb elfogadható arcát mutassa.

## **Eredmények**

Kevés konkrét adat áll rendelkezésre a Margit-negyed sikerességének eldöntéséhez. A róla szóló rendeletet 2020. őszén fogadta el a Képviselő-testület, így ez a város fejlődési folyamatainak perspektívájából egy olyan új történet, amelyet még sokféle jövőbeli esemény fog befolyásolni. Láthatóak azonban bizonyos eredmények, amikből – a fenti megkötésekkel – levonhatóak tanulságok, megfogalmazhatóak előrelépések.

### *Kommunikáció*

2021 tavaszán, a program indulásakor számos vezető orgánум foglalkozott a Margit-negyed programmal, emellett a Margit körúton kihelyezett kirakatmatricákat naponta százezrek látták, így az akciónak gyorsan elterjedt a híre. A 2019-es választások után viszonylag gyorsan kitért a COVID pandémia, amikor az első hullámok lecsengése után nagyon jól működtek a pozitív, nem megosztó üzenetek. Egy 2021 tavaszán készült reprezentatív felmérés szerint a kerületben a konkrét fejlesztések közül a Margit-negyed, a Millenáris, valamint a Marczibányi tér megújulása bizonyult a legnépszerűbbnek, ahol a három projekt közül a Margit-negyed volt az egyetlen önkormányzati kezdeményezés, ráadásul a három közül ez volt a legkedveltebb.

Az üzletek rendszeresen keresik a Hivatal illetékes munkatársait, hogy Margit-negyed matricákat kérjenek az üzletük kirakatára, ami jelzi, hogy szívesen azonosulnak a program értékeivel, húzóerőként tekintenek arra.

Az itteni eladó és kiadó ingatlanok hirdetéseiben is megjelent a név, jelezve, hogy fontos hozzáadott értékről van szó, ami szintén egy fokmérője lehet az elfogadottságnak, a projekt helyben való megérkezésének.

## *Ingatlankiadás*

Az önkormányzati ingatlankiadás rendszerének rugalmatlanságával továbbra is van tennivaló, a szabályozás még nem tökéletes. A 3 éves periódus alatt 2023. novemberére 16 önkormányzati ingatlanra kötöttek szerződést, miközben több helyiség a program indulása óta üres maradt, több olyan, több mint 10 éve kiadatlan helyiség talált gazdára, amiben összességében sokmillió forintnyi beruházás történt.

A Margit körút sokat emlegetett Bem József utca-Margit utca közötti szakaszán négy önkormányzati üzlethelyiség talált gazdára a hatból, miközben kettő megürült, de az egyik közben mégis kiadásra került. A Margit krt. 15-17. 30 m<sup>2</sup>-es ingatlanjában elindult a Start Galéria, kezdő művészek kiállítóhelyeként, ingyenes rajzoktatással kiegészülve. A Margit krt 25/a cím alatti volt csemegeboltba ideiglenesen a Magyar Képzőművészeti Egyetem kiállítótere költözött Profil Galéria névvel, rendszeres kiállításokkal, beszélgetésekkel és egyéb szakmai programokkal. A Margit krt. 26. régóta üres üzlethelyiségében a Habitat for Humanity lakhatásért dolgozó nemzetközi non-profit szervezet költöztette az irodáját, olyan közösségi térrel együtt, ahová előadásokat, beszélgetéseket, workshopokat szerveznek. A Margit krt 28. földszinti, portálos helyiségébe a Greenpeace Bolygó nevű helye kezdte meg 2023. tavaszán a működést, amely a fiatal korosztály szemléletformálására, természeti nevelésére fókuszál. Az egyik megürült helyiség az építészeti értékei miatt méltán híres Dugattyús ház földszintjén található nagyméretű ingatlan, itt korábban a Díjbeszedő Holding Zrt. ügyfélszolgálatja működött. Ez az ingatlan 483 m<sup>2</sup> alapterületével nagy befolyással bír az egész utcaszakasz látogatottságára, az Önkormányzat pályázatot írt ki a bérbeadására, a pályázati határidő 2003. év végén jár le. Az utca sorsát illetően biztató, hogy a kiírás szerint *„Az Önkormányzat célja olyan, reggeltől estig nyitva tartó II. kerületi szolgáltatási és kulturális csomópont létrehozásának elősegítése, amely a hét minden napján hasznos, egymásra épülő vagy egymást kiegészítő szolgáltatásokat és széles körű programkínálatot nyújtva elégti ki a közösségi, kulturális és mindennapi gyakorlati igényeket.”*<sup>9</sup> A szűkebb térség szempontjából jelentős eredmény, hogy mostanra a 2020-as 16 üres üzlethelyiség nagyobb fele már bérlőre talált, a piaci szereplők valóban megtalálták a területet, és megkezdődött az ingatlanok étellel való megtöltése. Megnyitott a Montage-espresso bar, work hub, meeting room, event venue, amelynek erős, vonzó karakterrel sikerült megmaradni a Margit krt 8. üzlethelyiségében. Néhány házzal odébb 2021. óta működik a Manyi romkocsmá, amelyet – bár a közvetlen közelben lakóknak ez nem feltétlenül kívánatos fejlemény – naponta többszázan látogatnak, és ez az utca szempontjából döntő fontosságú lehetőség.

<sup>9</sup> Dugattyús ház – bérbevételi pályázat, <https://masodikkerulet.hu/palyazatok/dugattyus-haz-berbeveteli-palyazat>, Letöltés ideje: 2024. 01. 19.

A szomszédba költözött a fiatalos arculatú Cheeky fodrászüzlet, akik saját közlésük szerint szintén többszáz fős törzsközönsséggel rendelkeznek. Az utcaszakaszt jelenleg a Permanens Vakáció nevű bár zárja a Margit krt 38-ban, ami szintén rendszeresen működik teltházzal, láthatóan vonzó célpontja a környékbeli fiataloknak. A frissen beköltözött helyek üzemeltetői viszonylag gyorsan megismerték egymást és bár messzire mutató kooperációba még nem fogtak bele, látható, hogy napi szinten kommunikálnak egymással, segítik egymást.

A Margit körút többi részét illetően szintén elmondható, hogy az önkormányzati kézben lévő jelentősebb ingatlanok vagy kiadásra kerültek, vagy a jelenleg a kiadási folyamat valamelyik szakaszában vannak. Ahogy a korábban legrosszabb helyzetüként emlegetett szakaszon, úgy az út teljes hosszán elmondható az is, hogy a privát, az átlagosnál magasabb színvonalat képviselő szereplők elkezdtek feltűnni a területen. 2020-ban a Budapest Bägel és az Igen pizzázó voltak az első fecskék, azóta megnyitotta üzletét a Blue Agori, a Három Tarka Macska pékség, a Yumyum étterem.

### *Közösségek és kultúra*

A Margit-negyed kulturális eseményfolyamatát a nagy helyek mellett (Átrium, Bem, Jurányi) kezdetben elsősorban a Margit-negyed stábja szervezte, remélhető volt azonban, hogy az új bérlők megjelenésével ez a helyzet megváltozik és a beköltözők programjai adják majd a rendezvények gerincét. Ez a helyzet 2023-ra megvalósult: arányai-ban a környék vonzerejét már az itt működő vállalkozások adják. Emellett megjelentek olyan események, mint a Frankel Falu, vagy a Bem POP, amik helyi lakók és vállalkozók önkéntes szervezésében jönnek létre és teszik színessé és valóban egyedivé az itteni mindennapokat.

### *A módszer terjedése*

Miközben a Margit-negyed koncepciója és gyakorlata sokat merített a XI. kerületi városmegújítás tapasztalataiból, annak látványos kommunikációja és egyes megoldásai más önkormányzatokat is inspirált.

## Józsefváros

2021-ben a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ átvilágítása során készült dokumentum a kerület nem lakáscélú ingatlanjaira vonatkozó javaslati, az integrált ingatlanmenedzsment módszere részben a Margit-negyed tapasztalataiból merít.<sup>10</sup> A 2023-ban elfogadott Helyiséggazdálkodási koncepció is hivatkozik a Margit-negyedben zajló helyiségekkel kapcsolatos kommunikációra.<sup>11</sup>

Józsefváros 2022. óta pályázati körökben hirdeti meg a használhatónak gondolt üres ingatlanjai közül 15–20 darabot félévente, összehangoltan azzal, hogy a környék mellékutcainak jelentős színvonal-emelését, zöldítését, forgalomcsillapítását is megvalósítják. A cél itt is az önkormányzati célokat szolgáló szervezetek és természetes személyek felkutatása, az ingatlanok magasabb színvonalú használatba adása, a kerület ezen keresztüli felpezsdítése, ami szintén rímel a Margit-negyedben alkalmazott megoldásokra.

## Újbuda

2022 első felében készült el és a novemberi képviselő testületi ülésen fogadták az újbudai Kulturális Városközpont térbeli és funkcionális kibővítésének, Bartók-negyeddé alakításának fejlesztési stratégiáját<sup>12</sup>, aminek a vezető tervezője Ongjerth Richárd, közreműködő szakértője pedig Ongjerth Dániel volt<sup>13</sup>, akik 2021 végén a Margit-negyed stratégiáját is elkészítették. Ilyen módon az újonnan létrejött Bartók-negyed koncepció számos olyan elemet tartalmaz, amelyek a II. kerületben kerültek először alkalmazásra, kipróbálásra. Ez persze nem véletlen, hiszen ezt megelőzően számos újbudai tapasztalat került felhasználásra a II. kerületre, amelyek aztán a tanulás és fejlesztés során, a nagyon eltérő viszonyokhoz adaptálva újra alkalmasak lehetnek a XI. kerületi kultúraszervezésre, a térség kedvező adottságainak továbbfejlesztésére.

<sup>10</sup> Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. átvilágítása, Végső jelentés, 3. rész: Helyiséggazdálkodási koncepció, 25. oldaltól

<sup>11</sup> Józsefváros helyiséggazdálkodási koncepciója, [https://jozsefvaros.hu/downloads/2023/02/jozsefvaros\\_helyiseggazdalkodasi\\_koncepcio\\_20230223-pdf.pdf?ver=20230227153433](https://jozsefvaros.hu/downloads/2023/02/jozsefvaros_helyiseggazdalkodasi_koncepcio_20230223-pdf.pdf?ver=20230227153433), Letöltve: 2024. 01. 17.

<sup>12</sup> Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 264/2022. (XI. 17.) XI.ÖK határozata a Bartók-negyed fejlesztésének és menedzselésének akciótervéről, file:///Users/danielongjerth/Downloads/20221117\_264-2022.xi.ok\_határozat.pdf, Letöltve: 2024. 01. 17.

<sup>13</sup> file:///Users/danielongjerth/Downloads/bartok-negyed\_menedzsment\_akcioterv\_2022\_08\_29\_0-2.pdf

## Összefoglaló

A Margit-negyed program Budapest egy olyan területén indult el, amelyben sokkal több potenciál van, mint amennyit a program indulását megelőzően kihasznált a város. Az Önkormányzat jókor lépett be a folyamatba, és három év után úgy tűnik, hogy képes volt felerősíteni és megfelelő irányba terelni a terület lappangó pozitív tendenciáit, kezdeményező szerepbe helyezve magát, és ezzel elindulhatott a terület felértékelődése.

Bár még korai hosszútávú következtetéseket levonni, a jelenlegi trendek a környék megélénkülése, a vásárlóerő megjelenése felé mutatnak. Számos új üzlet nyitott meg a területen, közülük új vállalkozásként, innovatív vállalkozóként léptek be a piacra, és tudtak talpon maradni. Mellettük több nagy múlttal és jelentős tudással, kapcsolati hálóval rendelkező szervezet is megjelent a területen.

A Margit-negyed példája alátámasztja azt a kiinduló feltételezést, hogy a leromló, belső városrészek revitalizációja, étellel való megtöltése az esetek jelentős részében nagyobb műszaki beavatkozások és sokmilliárdos ráfordítások nélkül is megvalósítható, ugyanakkor az itt és a korábbi esetekben megszerzett, kipróbált és felhalmozott tudás, az indulás óta eltelt rövid idő ellenére, több más fővárosi kerületben is megtermékenyítően hatott, a program jó példaként bekerült a budapesti tudástranszferbe.