

HENGERMALOM

Hasznosítási koncepció

Valyo, 2024.





HENGERMALOM

A Budai Hengermalom hasznosítási koncepciója

Város és Folyó Egyesület
2024.

3	Bevezetés
8	Előzmények
12	Hogyan dolgoztunk?
14	A fokozatos fejlesztés A köztes hasznosítás előnyei, példák és tanulságok
22	Kontextus
26	Budapest A város legégetőbb ügyei
30	A Duna A szunnyadó Dél-budai sétány felélesztése
38	Hengerváros Kelenföld szabályozatlan átalakulása
44	Kutatás
46	Helyi közösségek Lakossági kérdőív, workshopok eredményei
54	Partneri egyeztetések Önkormányzat és hasonló helyek üzemeltetői
58	Piackutatás Keresleti oldal felmérése kérdőívvel, kínálati elemzés
68	Kelesztés – akciókutatás A pop-up fesztivál módszertana és tanulságai
76	Tanulságok
80	Koncepció
82	1. ütem 2025–2028
96	2. ütem 2028–2038
110	Kommunikáció
112	A Hengermalom brand
120	Mellékletek
122	Impresszum

Volt egyszer egy hangos gyár, ami a város kenyerét adta. Mára egy rejtélyes építménnyé vált, ami Kelenföld, a város és a folyó múltjáról mesél. A hatalmas betontömbök között most egy új történet kezdődik. Dél-Buda új helyén mi, a városlakók vagyunk a középpontban, együtt hozunk létre a romokból valami újat. Az üres hengerek hamarosan a közös ötleteinkkel telnek meg.



A Város és Folyó Egyesületnél (Valyo) ahhoz értünk, hogyan tegyük a városi tereket szerethetőbbé, élénkebbé és hozzáférhetőbbé. Idén az építész stúdióval együtt a Budai Hengermalom életre keltésén dolgoztunk. A helyszín kicsit más, mint amit a Valyonál eddig megszoktunk, mégis Duna-parti és egyedülálló lehetőséget ad az aktiválásra. A látványos ipari terek tágasak, világosak és rugalmasan alakíthatóak, így rengeteg mindenre alkalmasak.

Itt mindannyian egy malomban örömlhetünk. A cél a gyorsan változó környéken egy olyan biztos pont létrehozása, ahol van idő és tér átgondoltan alkotni és cselekedni. Egy befogadó új helyről álmodunk, ahol egymás mellett elfér újrahasznosító műhely, közösségi iroda, gyermekmegőrző, vagy épp egy minőségi menza. Egy közösségi központ, ahol a résztvevők alakítják a szabályokat, és közösen nagyszerű dolgokat alkotnak: szerelnek, főznek, mozognak, tanulnak, és együtt gondoldoznak a környék és a város jövőjéről.

A Hengermalom résztvevői számtalan területről érkeznek: értékteremtő vállalkozók, művészek, civilek és önkéntesek, akik hisznek abban, hogy ha együtt dolgoznak, ők is részt vehetnek a környezetük alakításában. A korábbi gépsorok helyén egy önálló, öfenntartó ökoszisztémát hoznak létre, ami példát mutat a város fejlődésének.

ÍGY KÉPZELJÜK

A Hengermalom projekt egyszerre igyekszik tiszteletben tartani a duna-parti ipari örökséget és modern közösségi térré alakítani azt. A helyszín nem csupán a duna-part közelségéből fakadó természetességével és inspiráló panorámájával kötődik Budapest szívéhez, hanem azért is, mert itt a városi nyüzsgésből kiszakadva lehetőség nyílik pihenésre, közösségi élményekre és alkotásra. A Hengermalom egy hely, ahol a múlt ipari karaktere a jelen kreativitásával találkozik.

DUNA-PART KÖZELSÉGE

A Duna-kapcsolat a projekt lelke: az ipari terek múltjának és jelenének találkozása egy olyan újragondolt környezetben, amely tökéletes harmóniában áll a folyó környezetével. A Hengermalom olyan élmények színtere, ahol a látogatók megpihenhetnek, kapcsolatot teremthetnek a természettel, és felfrissülhetnek. A duna-parti elhelyezkedés lehetőséget nyújt a szabad levegőn történő aktivitásokra, legyen az egy reggeli futás, közösségi jóga, vagy egy baráti találkozó a folyó partján. A természet közelsége egyúttal inspirációs forrást jelenthet az alkotók számára, akik új ötleteikkel gazdagíthatják a Hengermalom szellemiségét.

FENNTARTHATÓSÁG ÉS ÖKOTUDATOSSÁG

A projekt alapja a fenntartható működés, amely az ipari örökség megőrzésével és új funkciókkal való megtöltésével kezdődik. A Hengermalom a megépülésétől kezdve az ökotudatos megoldásokat helyezi előtérbe, legyen szó a helyi energiaforrások felhasználásáról, a hulladék minimalizálásáról vagy a fenntartható közlekedési lehetőségek biztosításáról.



KÖZÖSSÉGI KÖZPONT

A Hengermalom a városnegyed központjában helyezkedik el, ahol múlt és jelen, ipar és kultúra, magán és köztér találkozik. Egy interaktív tér, amely egyszerre szolgál városi hubként, kulturális térként és közösségi helyként. A Hengermalom olyan tér, amely felülírja a magán és köztér szabályait: a helyszín magántulajdonban van, mégis megnyílik a közönség számára, és lehetőséget ad arra, hogy mindenki része lehessen ennek a sokszínű közösségnek. Nem csak találkozási pontként funkcionál, hanem olyan közegként is, ahol új ötletek és együttműködések születhetnek, a városi élet számos aspektusát gazdagítva.

HIÁNYPÓTLÓ SZOLGÁLTATÁSOK

A Hengermalom a környék egyedülálló kulturális és közösségi csomópontjává válhat, amely hiánypótló szolgáltatásokat nyújt a helyiek számára. Legyen szó piacokról, közösségi főzésről, gyermekprogramokról vagy kézműves műhelyekről, a Hengermalom életet lehel Kelenföld gyorsan átalakuló környékébe. A helyszín kortárs kulturális terek és kapcsolódási lehetőségek színtere lesz, ahol a helyiek és a látogatók egyaránt otthon érezhetik magukat. A projekt célja, hogy minden generáció és érdeklődési kör számára vonzó legyen, miközben elősegíti a helyi közösség megerősödését és a kreatív energiák kibontakozását.



INKLUZIVITÁS ÉS DIVERZITÁS

A Hengermalom olyan környezetet kínál, ahol az intergenerációs és interkulturális kapcsolatok természetesen alakulnak ki. Az inkluzivitás révén a helyszín mindenkinek lehetőséget ad arra, hogy megtalálja a helyét. A diverzitás nemcsak gazdagítja a Hengermalom közösségi életét, hanem példát is mutat arra, hogyan lehet egy városi tér mindenki számára nyitott és befogadó. Az itt létrejövő programok és események célja, hogy mindenki számára elérhető és élvezhető legyenek, a különböző háttérű, életkorú és státuszú emberek igényeit figyelembe véve.

AZ ÖRÖKSÉG ÚJRAGONDOLÁSA

A Hengermalom története szorosan összefonódik Budapest ipari fejlődésével és a Duna-part városi kultúrájával. Az ipari épület megőrzése és új funkciókkal való megtöltése nemcsak a múlt tiszteletéről, hanem a jövő iránti elhivatottságról is szól. Az adaptív újrahaznosítás lehetőséget ad arra, hogy a múlt ipari terei a kortárs közösségi élet színtereivé váljanak. Az épület történetének láthatóvá tétele, a múlt emlékeinek megőrzése és új kontextusba helyezése lehetővé teszi, hogy a Hengermalom egyszerre tisztelegjen létrehozói előtt és mutasson utat a jövő felé. Ez az örökség tiszteletén alapuló megközelítés inspirációként szolgálhat más városi fejlesztések számára is.

A Hengermalom tehát nem csupán egy új hely, hanem egy új perspektíva a városfejlesztésben: a közösségre alapozva őrzi meg az örökséget, és lehetőséget nyújt a fenntartható, szolidáris jövő formálására. A projekt révén Budapest gazdagabbá válik egy olyan hellyel, amely egyszerre kötődik a múlthoz és nyitott a jövőre, miközben az itt eltöltött idő mindenki számára emlékezetessé válik.

RÉSZTVÉTELISÉG ÉS KÖZÖSSÉGI ALAPOK

A projekt alapja a részvételiség: a Hengermalom nem csupán egy hely, hanem egy platform, amely lehetőséget ad a helyi lakosoknak, hogy aktívan alakítsák a környék jövőjét. A közösség minden tagja hozzájárulhat a tér formálásához, legyen az egy új programjavaslat vagy egy művészeti alkotás. A részvételiség révén a Hengermalom tereit mindenki magáénak érezheti, és aktívan részt vehet annak fejlődésében. Ez a folyamat nemcsak a helyszín identitását erősíti, hanem a közösség összetartozását is elősegíti.

GYERMEK- ÉS KUTYABARÁT HELY

A Hengermalom a családok minden tagjának nyitott: gyermekek számára kialakított játékszónák és a kutyabarát szolgáltatások biztosítják, hogy mindenki komfortosan és örömmel tölthesse itt az idejét. A gyermekbarát terek természetes játszótereket, kreatív foglalkozásokat és szórakozási lehetőségeket kínálnak, míg a kutyabarát infrastruktúra lehetővé teszi, hogy a család négy lábú tagjai is jól érezzék magukat. Ez a befogadó szemlélet erősíti a Hengermalom családbarát jellegét, és biztosítja, hogy minden látogató otthonosan érezhesse magát.



ELŐZMÉNYEK

A Hengermalom története ezer szállal kötődik a városhoz és a Dunához. Budapest a Dunán sorakozó hajómalmok városából néhány évtized alatt a világ második legnagyobb malomipari központjává vált. A gőzhajók és gőzmalmok robbanásszerű elterjedése volt a gyors fejlődés hajtóereje, aminek az egyik utolsó emléke a Budai Hengermalom. Az épületek megőrzésével ezt a történetet írjuk tovább.

Az 1990-es években, a rendszerváltás utáni privatizáció során a Budai Malomból Budai Malomipari Kft. lett, amely évről évre nagyobb adósságot halmozott fel, így a malmot végleg bezárták. Bár az eredeti épületek közül azóta több is megsemmisült vagy funkciót váltott, a Budai Hengermalom egészen 2005-ig termelt, ez volt a főváros egyik legtovább üzemelő üzeme. A bezárás óta a környezete fokozatosan átalakult, megépült a Kopaszi gáti park, az új irodaházak és a parti hajóház, ami ma a Dürer kertnek ad otthont, de a Hengermalom hasznosítása még várat magára.

2021-ben került az ipari ingatlanüzemeltetéssel foglalkozó Beltex Ingatlan Kft. tulajdonába, aki közel 30 éve működteti székhelyét a szomszédos telken. A tulajdonos az ipartörténeti jelentőségű, helyi védett épület adaptív újrahasznosítási lehetőségeit szerette volna feltárni a megvétel követően. Ennek érdekében az építészeti és urbanisztikai tervezéshez az építész stúdiót kérte fel, akik az ingatlan hosszú távú fejlesztési lehetőségeit dolgozták ki. A munka során megfogalmazódott az igény egy átmeneti hasznosítási tervre is, amely a következő időszakban meghatározza a terület közösségi funkcióit, elősegítve annak társadalmi integrációját és a leendő végső funkciók tesztelését. E cél megvalósítására a Város és Folyó Egyesületet (Valyo) kérték fel, a városi közösségi terek iteratív fejlesztésében és a Duna-part aktiválásában szerzett szakértelme okán.

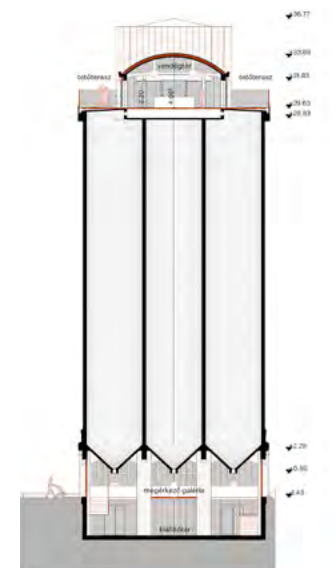
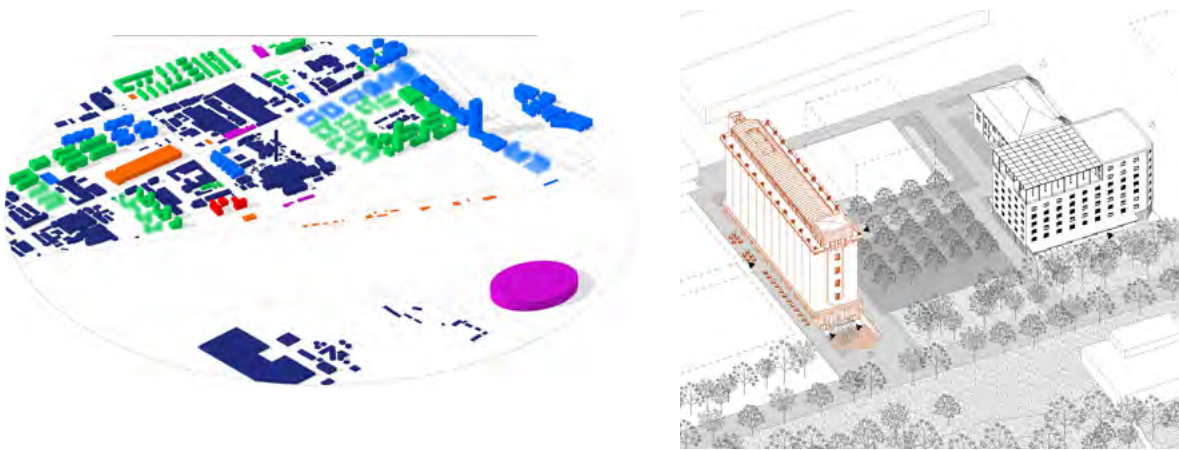
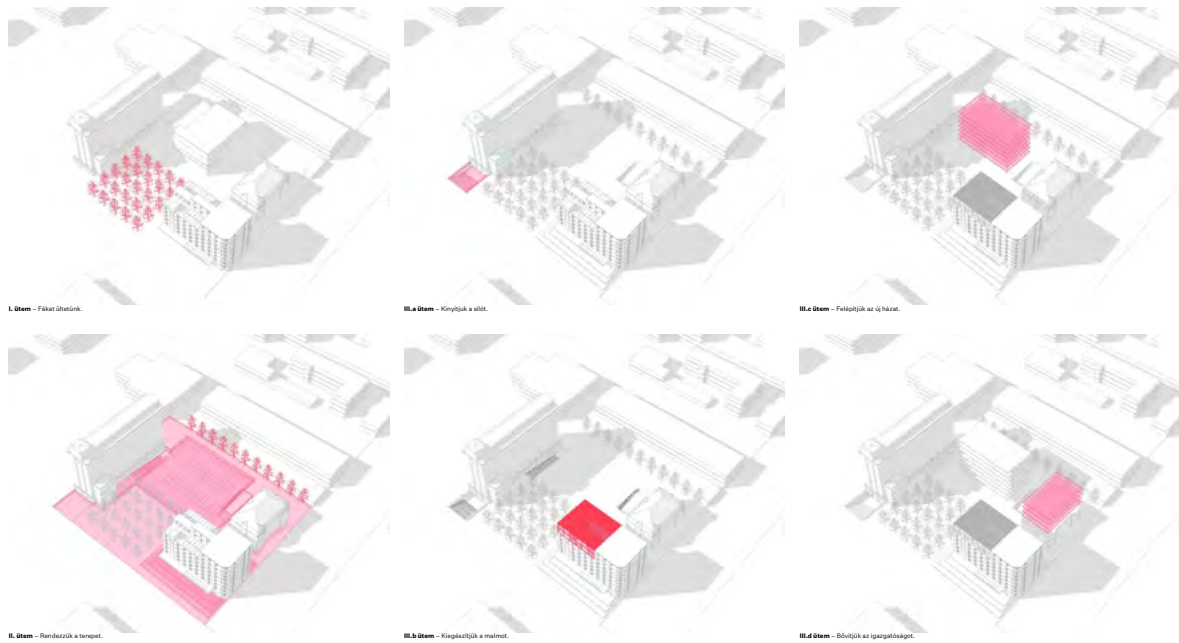
A Valyo megbízatása az átmeneti használat előkészítésre szőtt, a tervezésre és koncepcióalkotásra. Ezek közé tartozott az átmeneti hasznosítás feltételeinek vizsgálata, érintetti kutatás, a téralakítás előkészítése művészeti és közösségfejlesztési eszközök alkalmazásával és pop up programok szervezésével, valamint egy önfenntartó működési modell kidolgozása a hasznosítás különböző időszaira.

A fél éves folyamat során több terület szakértőit is bevontuk: kulturális menedzsmenttel, ingatlanfejlesztéssel, építészettörténettel foglalkozó szakértőket, hasonló helyek üzemeltetőit, helyi stakeholdereket és a városban működő kreatív szervezeteket is bevontuk a tervezésbe. A lehetséges funkciókat a lakosságot bevonva, igényeiket felmérve igyekeztünk megtalálni, a Kelesztés pop-up eseménysorozat programja is ezt a csírákat volt hivatott beoltani a formálódó anyagba. Mindeközben az építész stúdió folyamatosan közreműködött az építészeti beavatkozások tervezésében. A programcsomag épít a korábbi építészeti koncepcióra, vázolja a lehetőségeket a következő 4-15 évre, és kitekintéseket tartalmaz a lehetséges folytatás irányairól.



A Hengermalom eredeti állapota, 1912.





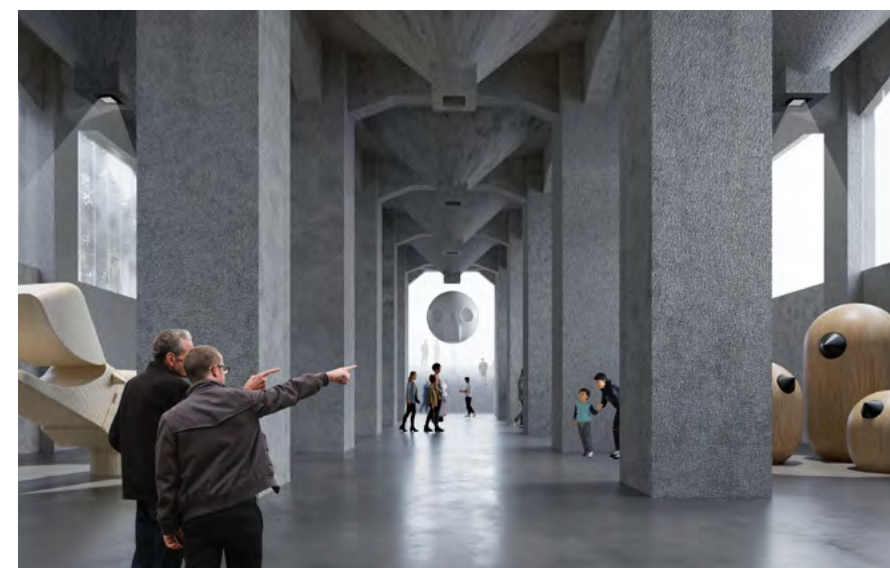
ELŐZMÉNYEK



②
A budai Hengermalom területének városépítészeti tanulmánya és beépítési vizsgálata
Forrás: építész stúdió, 2023.



③
Budai Malom épületeinek koncepcióterve
Forrás: építész stúdió, 2023.



HOGYAN DOLGOZTUNK?

A Hengermalom hasznosítása kapcsán átfogó érintetti és piackutatást végeztünk, melynek célja a hasznosítás fizikai és gazdasági feltételeinek, lehetőségeinek feltérképezése, a hasznosítási terv megalapozása, a helyszíni jelenlét előkészítése volt. A kutatás a Hengermalom közvetlen környezetében található szolgáltatásokat, a potenciális bérlői és piaci igényeket, valamint a helyi közösség és a kreatív szektor szereplőinek speciális igényeit mérte fel.

A munkát iteratív módszertanra építettük, hogy a visszacsatolások és a tapasztalatok beépülhessenek a koncepcióba. A kutatás során kvalitatív és kvantitatív módszereket egyaránt alkalmaztunk. Az aktív, helyszíni jelenlét kiemelt szerepet kapott az érintettekkel való közvetlen kapcsolatépítés és tapasztalatszerzés érdekében. Az összegyűjtött adatok és eredmények alapján SWOT-analízist készítettünk, valamint öt kulcsfontosságú alapvetést azonosítottunk, amelyek megalapozzák a projekt jövőjét.

A kutatás során számos adatgyűjtési és elemzési eszközt alkalmaztunk, amelyek a helyi érintettek széles körét szólították meg. Ezeket az alábbi táblázatban foglaljuk össze.



Cél	Eszközök / Módszerek	Output / Eredmény
Helyi gazdasági és kulturális ökoszisztéma feltérképezése	Környék mapping, Google Maps, adatbázisépítés, Facebook csoportok kutatása	Adatbázis a helyi szolgáltatókról
Helyi lakosok igényeinek feltérképezése	Online kérdőív, workshopok	Igények, javaslatok a helyi közösség részéről
Bérlői elvárások feltárása	Online kérdőív, helyszíni bejárások	Adatok az érdeklődők összetételéről, bérleti díjakról és területi igényekről
Fenntartható működési modellek megértése	Szakértői interjúk kreatív ipari szereplőkkel és hasonló helyek üzemeltetőivel, nemzetközi kutatás	Tanulságok a legjobb gyakorlatokról és fenntartható működési modellekről
Piaci viszonyok és árképzés elemzése	Ingatlanpiaci elemzés, bérleti díjak és kínálat vizsgálata	Átfogó kép a helyi ingatlanpiaci trendekről és a kreatív terek árképzéséről
Pop-up események és közösségi bevonás	Kelesztés, online kérdőív	Input a helyszín profiljához, a köztes használat lehetőségeihez

A FOKOZATOS FEJLESZTÉS

Ha egy helyet hosszú időre elzárnak a nyilvánosságtól, az nemcsak a közösségi életet szünteti meg, hanem a terület mentális térképről való eltűnését is okozhatja. Az ilyen "eltűnést" nem lehet csak kommunikációval ellensúlyozni. Az átmeneti projektek azonnali jelenlétet biztosítanak, visszahozzák az embereket a helyszínre, és megteremtik a lehetőséget arra, hogy a városlakók a tér újraértelmezésében aktívan részt vegyenek. A köztes hasznosítás nemcsak a fizikai terek újbóli használatát teszi lehetővé, hanem a közösségi kapcsolatok újjáélesztését is elősegíti. Hidat képez a múlt és a jövő között, miközben az adott tér identitását is megerősíti.

A köztes hasznosítás az urbanisztikai tervezésben az 1960-as évek new york-i mozgalmaiból merít ihletet, amikor Jane Jacobs és más aktivisták újra felfedezték a közterületeket, és aktívan küzdöttek a megmaradásukért. Az 1970-es évektől William H. Whyte kutatásai nyomán egyre szélesebb körben elterjedt az a szemlélet, ami a városi életet segítő kis beavatkozásokat helyezi előtérbe a nagy, csupán infrastrukturális projektekkal szemben.

Az ideiglenes megoldások segítségével az emberek közvetlenül élhetik át, hogy milyen hatással lehet egy hely átalakulása az életükre. Bár ezek a projektek az állandó megoldásokhoz hasonlóan költségekkel járnak, sokkal gazdaságosabbak azoknál, és számos olyan előnnyel bírnak, amelyek hosszú távon igazolják a befektetést. A köztes használat erősíti a fejlesztők társadalmi értékteremtésben betöltött szerepét, jó kapcsolatot hoz létre a döntéshozókkal és a projekt környezetével. Emellett az ilyen beavatkozások hozzájárulnak ahhoz, hogy a nagyobb szabású regenerációs projektek szélesebb társadalmi támogatást élvezzenek.

Az ideiglenes projektek megoldásai könnyen alakíthatóak, így alkalmasak különböző használatok és ötletek kipróbálására, mielőtt nagyobb beruházás történne. Az átmeneti megoldások lehetőséget adnak a kísérletezésre és tanulásra. Az "action research" módszerként ismert megközelítés lehetővé teszi a gyors alkalmazkodást, hibajavítást és finomhangolást. Az ilyen kezdeményezések által az emberek közvetlenül bekapcsolódhatnak a változás folyamatába, és az adott helyszín leghitelesebb nagyköveteivé válhatnak.



ELŐNYÖK A FEJLESZTŐK, TULAJDONOSOK SZÁMÁRA

1. Ingatlan érték növekedés. A nyilvánosság érdeklődésének felkeltése, a márka-, identitásépítés növelheti az ingatlan vonzerejét, magasabb ingatlanértéket eredményezve.

Boxpark, London. Egy ideiglenes konténerváros kereskedelmi, vendéglátó funkciókkal az akkor még kihasználatlan Shoreditch környéken. A területet népszerű kiskereskedelmi és szabadidős központtá alakították át, növelve a környékbeli ingatlanok értékét.

2. Helyi közösségi elköteleződése és növekvő támogatása. A helyi közösségnek szóló programok által nőhet a lakók körében a hosszú távú fejlesztési projektek elfogadottsága, támogatottsága, ami megkönnyítheti a tervezési, engedélyeztetési folyamatokat.

⬇️ Tempelhofer Feld, Berlin. Az egykori repülőtéri kifutópályát ideiglenesen parkként nyitották meg a nyilvánosság számára, számos közösségi rendezvénnyel (kertészkedés, koncertek stb.). A helyi lakosság bevonása hatással lett a hosszú távú tervekre is.



3. Gyorsabb bérbeadhatóság

⬇️ ExRotaprint, Berlin. Sokszínű bérlői mixet hoztak létre (művészeti, non-profit, közhasznú és kereskedelmi szervezetekből), ami meggyorsította a bérbeadási folyamatot.



4. Alacsonyabb bérlői fluktuáció és magasabb bérlőmegtartási arányok. Az átmeneti hasznosítási projektek növelhetik a bérlői elégedettséget, csökkentve a fluktuációt és elősegítve a hosszú távú bérlői kapcsolatokat.

King's Cross, London. Ideiglenes események, köztéri művészeti alkotások már a fejlesztés elején teret kaptak a projektben. Ez növelte a bérlők elégedettségét és csökkentette a fluktuációt még az állandó közterek elkészülte előtt.

5. Költségmegtakarítás. Csökken az ingatlanok állagromlásának kockázata, és a karbantartási és biztonsági kiadások is.

Keran Hallit, Espoo, Finnország. A logisztikai központ adaptív újrahasznosítása lehetővé tette az ingatlan tulajdonosának, hogy elkerülje az üresen hagyással járó kockázatokat (állagromlás, vandalizmus, negatív közvélemény).

6. Kockázatcsökkentés a hosszú távú fejlesztési tervek iteratív tesztelésének lehetősége által. Különböző funkciók és felhasználási módok tesztelése értékes adatokat, inputokat adhat a hosszabb-távú fejlesztésekhez.

⬇️ NDSM hajógyár, Amszterdam. Az elhagyott hajógyár ideiglenes kulturális központtá történő átalakítása különböző funkciók kipróbálására adott lehetőséget, melyet be tudtak építeni a hosszú távú fejlesztésbe.



7. Piaci megkülönböztetés és márkaépítés.

Egyedi identitás, márka építése, mely megkülönbözteti a helyszínt, és erősíti a piaci pozícióját.

Le 6B, Párizs. A művészekkel, kulturális szervezetekkel és helyi önkormányzatokkal való együttműködés hosszú távú partnerségeket eredményezett és gazdagította a környék kulturális kínálatát.

8. Fokozott hitelesség és bizalom az érintettek körében. Az átmeneti hasznosítás támogatása, a kreatív, kulturális szereplőkkel való együttműködés a fejlesztő alkalmazkodóképességét, proaktivitását is bizonyítja, ami növeli a hitelességet a befektetők, a döntéshozók és más érintettek körében.

⬇️ Bellevue di Monaco, München. A szolidaritási szövetkezet sikere a megfizethető lakások és közösségi, társadalmi fókuszú terek létrehozásában bizonyította a hatékony menedzsmentet, és bizalmat keltett a befektetők és a szabályozók körében.



9. Partnerségi, networking lehetőségek. Ezek a projektek ösztönzik a vállalkozásokkal, önkormányzatokkal, szabályozókkal, kulturális szervezetekkel való együttműködést, és új, potenciálisan értékes kapcsolatokat hozva létre.

⬇️ Jatka78, Prága. A projekt alulról jövő kezdeményezésként indult, de a kezdeti sikerek után jelentős állami és önkormányzati támogatásra tett szert.



10. Bevélteltermelés. Az átmeneti hasznosítás már a kezdeti szakaszban bevételt generálhat a rövid távú bérbeadások és események révén.

⬇️ Samtweberei, Krefeld. Az egykori gyárterület ideiglenes használata irodák, műhelyek és egy kávézó bérbeadását is magában foglalta. Ezt a többletet társadalmi és a környék fejlesztő projektekbe forgatták vissza.



ELŐNYÖK A KÖZSZFÉRA, ÖNKORMÁNYZATOK SZÁMÁRA

1. Tesztelési lehetőség. Az átmeneti projektek lehetőséget adnak új városi koncepciók vagy szakpolitikák kipróbálására, nyilvános visszajelzések gyűjtésére.

2. Közösségi bevonás. Ezek a projektek sokféle helyi csoportot szólítanak meg, köztük marginalizált közösségeket is, ami hozzáférést biztosít számukra különféle erőforrásokhoz, illetve platformot a városi környezethez és annak alakításában való részvételhez.

3. Helyi gazdaság ösztönzése. Az átmeneti hasznosítási projektekben jellemzően induló vállalkozások és kreatív vállalkozások vesznek részt, melyek a projekt általi támogatása munkahely-teremtéshez és a helyi gazdasági tevékenység ösztönzéséhez vezethet.

4. Kockázatkezelés. A városi elhanyagoltság, a vandalizmus és a hosszú távú üres területekkel kapcsolatos közösségi elégedetlenség mérséklése.

5. Rugalmasság a várostervezésben. Az átmeneti projektekkel kapcsolatos gyakorlatok növelhetik a város alkalmazkodóképességét (reziliencia), a változó gazdasági vagy társadalmi igényekre való reakciókészséget.

ELŐNYÖK A KREATÍV SZERVEZETEK SZÁMÁRA

1. Hozzáférés megfizethető vagy ingyenes terekhez olyan városrészekben is, ahol egyébként nem lenne erre erőforrásuk működni.

2. Lehetőségek a közösségi szerepvállalásra és láthatóság növelésére

3. Platform a koncepciók valós környezetben való tesztelésére és finomítására

4. Hálózatépítés és kapcsolatépítési lehetőség

5. Finanszírozás. Számos esetben a köz- és magánszféra közötti partnerségek vagy kulturális támogatások finanszírozzák az átmeneti hasznosítási projekteket, melyekből a kreatív szervezetek részesülnek

6. Elismertség és hosszú távú bevonás. Sok esetben az átmeneti használat eredményeként a kreatív szereplők szerepet kaptak a fejlesztési projekt hosszú távú alakításában.

⬇️ **Valyo part.** A három héten át üzemelő pop-up köztér egy közösségi termegújítási folyamat első lépése volt, ami hosszú távon megalapozta a belvárosi Duna-partok jövőjét.

MŰKÖDÉSI, SZERVEZETI MODELLEK AZ ÉRINTETTEK KÖZTI EGYÜTTMŰKÖDÉSRE

1. Nonprofit Kft. Nonprofit célokat szolgáló korlátolt felelősségű társaság, amely biztosítja a nyereség visszaforgatását a projektekbe.

ExRotaprint, Berlin. A nonprofit Kft. által kezelt ingatlan alapítványoktól bérlik. Ezek az alapítványok a bérleti díjből származó bevételeket a szociális célokra és a helyi közösség támogatására fordítják (az ingatlan spekulációnak elejét véve).

2. Szövetkezet. Tagok tulajdonában lévő és demokratikusan irányított szervezet, a tagok vagyoni hozzájárulásával jön létre, akik megosztják a döntéshozatali felelősséget is.

Bellevue di Monaco, München. Szolidaritási szövetkezet, ahol a tagok részvényekbe fektetnek be, hogy megfizethető lakások és közösségi terek fejlesztését finanszírozzák.

3. Közösségi földalap (Community Land Trust, CLT). A közösségi földalap egy nonprofit, közösségi irányítással működő szervezet, amely a jellemzően földterület, a lakás és egyéb épületek kezelése és a lakhatás hosszú távú megfizethetőségének fenntartása érdekében létesül. A földterületeket kollektívan birtokolják, a földterület és az épületek tulajdonjogát egymástól elválasztva.

St. Ann's Redevelopment Trust (StART), London. CLT-ként működik, közösségi irányítás és átlátható tervezési folyamatok révén hosszú távú megfizethető lakhatást biztosít.

4. Köz-magánszféra partnersége (PPP). A hatóságok és a magánszervezetek közötti együttműködés, amely a közös erőforrásokat a kölcsönös előnyök érdekében használja fel.

Lagerplatz Winterthur. Az önkormányzat, a fejlesztők és a kulturális szervezetek közötti partnerség sikeresen aktiválta a területet, miközben a hosszú távú városi célokhoz igazodott.

5. Nonprofit városfejlesztési társaság (nonprofit urban development company). Fenntartható városi átalakításnak szentelt nonprofit szervezet, amelynek bevételeit helyi közösségi projektekbe fektetik vissza.

Samtweberei, Krefeld. Az Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH irányítása alatt, a többletet a környékbeli projektekbe fektetik vissza.

6. Alapítványi tulajdon. Az ingatlan/földterület egy alapítvány tulajdonában van, amely a közösségi értékekkel összhangban lévő etikus és hosszú távú gazdálkodás záloga.

ExRotaprint, Berlin. A földterület két alapítvány tulajdonában van, amelyek a spekulatív továbbértékesítés megakadályozása mellett köteleződtek el.

7. Kezdeményezés-vezetett szervezet (Initiativengeführte Organisation). Grassroots kezdeményezések vezetnek a projektfejlesztést, amelyek gyakran formális szervezetekbe mennek át a hosszú távú irányítás érdekében.

PlanBude, Hamburg. Egy interdiszciplináris kollektíva vontába a helyi közösséget egy fejlesztés előtt álló terület tervezési és döntéshozatali folyamataiba.

8. Átmeneti hasznosítás ügynökség (Zwischennutzungsorganisation). Egy olyan ügynökség, amely közvetítő szerepet tölt be a tulajdonosok és az ideiglenes használók között.

Zwischennutzungsagentur, Berlin.

9. Vegyes tulajdonosi modell. Az állami, a magán- és a közösségi tulajdonot ötvözi a profit és a társadalmi célok egyensúlyának megteremtése érdekében.

Mehr als Wohnen, Zürich. A „szövetkezetek szövetkezete”, amely 55 lakásszövetkezet és a város erőforrásait egyesíti szociális lakhatás létrehozására.

10. Nonprofit partnerségi platform. Együttműködési platform, amely különböző érdekelt feleket (pl. civil szervezeteket, kormányzati szerveket és vállalkozásokat) hoz össze közös célok elérése érdekében.

Haus der Statistik, Berlin. A KOOP 5 partnerségben közhivatalok, szövetkezetek és közösségi szervezetek vesznek részt a terület újjáépítésének irányításában. A partnerség struktúrája jó példa arra, hogyan lehet a civil szervezeteket, a városi kormányzatot és a szövetkezeteket közös döntéshozatali folyamatba bevonni.



PÉLDÁK

shaere, Németország legnagyobb átmeneti hasznosítási projektje az utóbbi évekből Münchenben

Miért releváns? Véges időtartamú projekt, sikeresen integrált közösségi funkciók

A Hines ingatlanfejlesztő cég által fejlesztett, 15.000 m²-es területen valósult meg Németország egyik legnagyobb társadalmi fókuszú átmeneti hasznosítási projektje. A 2020–2024 között működő kezdeményezés 150 művésznak, szervezethez, startupnak és egy közösségi konyhának adott otthont, miközben műhelyek, színház, mozi és heti számos rendezvény szolgálta a napi 1500 látogatót. Az épületet szerkezeti problémák és lejáró tanúsítványok miatt kellett kiüríteni a területre tervezett fejlesztés előkészítése érdekében.

A Fritz District nevű vegyes használatú fejlesztési projekt keretében 300 lakást, irodákat, üzlethelyiségeket, kávézókat, éttermeket és egy bölcsődét terveznek a környékre. A tervek a shaere eredeti közösségi szellemiségét igyekeznek megőrizni közösségorientált funkciók integrálásával. A 2022-ben tervpályázat kitétele volt, hogy az új fejlesztés továbbvigye a projekt által képviselt értékeket.

Különösen sikeres volt a közösségi konyha, amely a kidobásra ítélt élelmiszerek megmentésével és feldolgozásával foglalkozott. Az Allianz egykori étkezdéjének konyháját is kihasználva napi akár 10 000 adag ételt állított elő, amelyeket müncheni iskoláknak, óvodáknak és vállalkozásoknak szállított.



The Foundry, London

Miért releváns? Olcsón jól, ipari ingatlanhasznosítás, etikus ingatlanfejlesztés, tematikus, több társadalmi szervezetet tömörítő, építészet a funkció és költséghatékonyság szolgálatában.

A Foundry egy volt cipőfényezőgyár átalakításából létrejött emberi jogi szervezeteket tömörítő központ. A projekt négy magánalap és egy ingatlanfejlesztő cég, az Ethical Property Company közös vállalkozása. Az átépítés eredményeként egy szerény, de igényes és hatékony kialakítású épület jött létre, mely lehetővé teszi a költséghatékony működést.

Az 5,2 millió font értékű felújítást több szervezet erőforrásainak egyesítése tette lehetővé a közös kockázatvállalás érdekében. Az építési költségeket 1050 £/m²-en tartották, gazdaságos anyagválasztással (pl. rétegelt lemez és az újrahasznosított csempék). A költséghatékony intézkedések ellenére az építészet kiemelkedő példája lett az ipari épületek adaptív újrahasznosításának. A RIBA Awards-on „Az év londoni épülete” díjat nyert.

Az épületet az ingatlanfejlesztő cég kezeli, nagy hangsúlyt fektetve arra, hogy az üzemeltetés a bérlők értékeivel és fenntarthatósági céljaival összhangban működjön. Rugalmas bérleti szerződéseket, közösségi tereket és a bérlők közötti interakciót és együttműködést elősegítő lehetőségeket is kínálnak. Rendezvények, konferenciák szervezése és egy kávézó üzemeltetése jelent további bevételeket.

A projekt sikere azt példázza, hogy egy világos értékorientált küldetés (társadalmi igazságosság és emberi jogok) hogyan vonzza a kulcsfontosságú érintetteket és hogyan hangolja össze a különböző érdekeket.

PlanBude, Hamburg

Miért releváns? Közösségi támogatás megteremtése, helyszíni tervezés, közös gondolkodás.

Egy épületegyüttes tervezett lebontása tömeges tiltakozást váltott ki, mely arra kényszerítette a politikusokat és a befektetőket, hogy a PlanBude interdiszciplináris kollektívát bízzák meg egy részvételi folyamat levezénylésével. A PlanBude egy konténerekből álló épületegyüttest állított fel a helyszínen, és különböző módszerekkel, például LEGO- és agyagmodellekkel, gondolat-térképekkel, kérdőívekkel és rajzokkal gyűjtötték össze a lakosság helyi ismereteit, ötleteit és kívánságait. Köztéri bútorok elhelyezésével a szabadtéri teret ideiglenesen tervezőirodává alakították át.

Az eredményeket az ún. St. Pauli Kódexbe összesítették. Ez volt az alapja a tárgyalási folyamatnak a tulajdonos és a beruházó, a kerület és a szervezet között. A folyamat végeredményeként a területre kiírandó pályázat irányelvei konszenzusosak lettek. A részvételi folyamat sikeressége abban rejlett, hogy a helyi lakosok kreatív eszközökkel kapcsolódtak be.



King's cross

Miért releváns? Környékbeliek bevonása az új fejlesztésekbe, hosszú távú tervezés.

Az egykori vasúti területek helyén épült londoni King's Cross projekt majdnem 20 évig tartó fejlesztése alatt több köztes hasznosítás is volt, ami kulcsszerepet játszott abban, hogy az egykori vasúti területből élénk, közösségközpontú városi negyed váljon. Az átmeneti hasznosítások során számos kreatív kezdeményezést indítottak, amelyek nemcsak az ott élők és dolgozók bevonását segítették, hanem a projekt hosszú távú sikeréhez is hozzájárultak.

A közösségi kezdeményezések közül kiemelkedett a Skip Garden, egy mozgatható közösségi kert, ami a projekt fázisaival együtt került mindig új helyre. A kert több mint 4500 helyi gyermeket és családjukat vont be környezettudatos tevékenységekbe, és a népszerűsége miatt mára állandó helyet kapott a King's Cross területén. A "King's Cross Pond Club" természetes úszótója és szaunája nemcsak a helyi közösség számára nyújtott különleges élményt, hanem művészeti installációként is reflektált a természet és az épített környezet kapcsolatára, miközben az itt telepített növények segítették a szennyezett talaj tisztítását. Ezek az ideiglenes projektek nemcsak a tér hasznosítását segítették, hanem a közösség bevonásával alakították ki a hely szellemiségét és identitását, hosszú távú értéket teremtve.

KONTEXTUS



Az ipari épületek adaptív újrahaznosítása illeszkedik az ingatlanfejlesztésben világszinten egyre inkább teret nyerő fenntartható szemlélethez és társadalmi értékek mentén történő fejlesztésekhez.

①

Magyar Környezettudatos Építés Egyesülete. (2023).

Zéró Karbon Ajánlás.

Magyar Környezettudatos Építés Egyesülete (HuGBC).

Elérhető: hugbc.hu

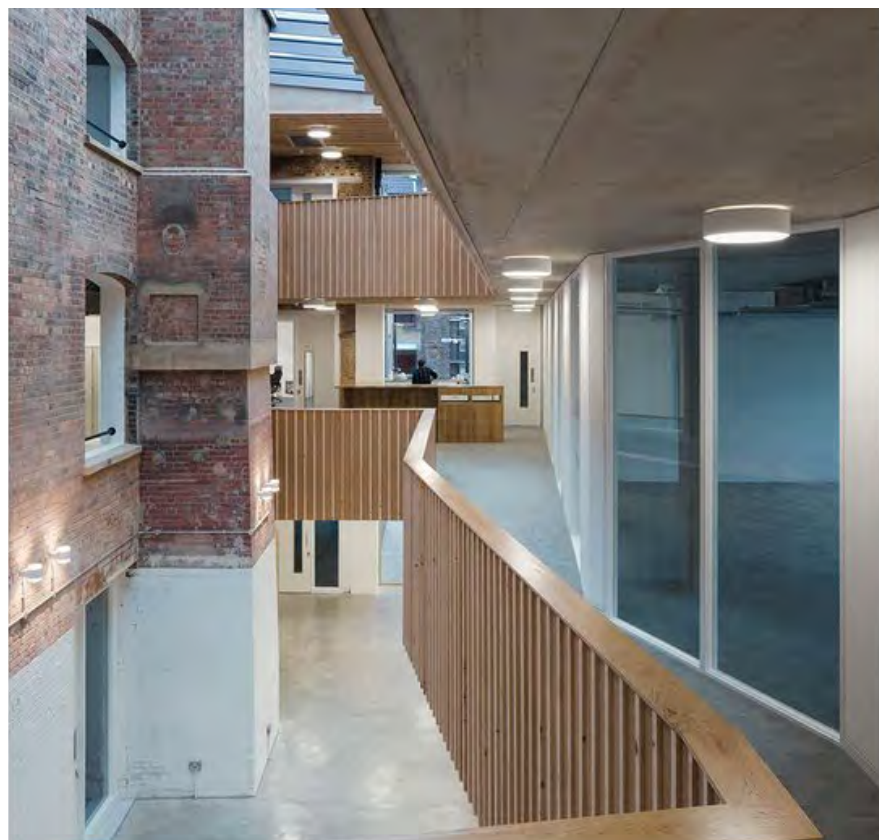
A globális klímacélok elérésének egyik kulcságazata az építőipar, mivel az összkibocsátás 39%-ért felel világszerte. ① Egyes nézetek szerint ahhoz, hogy a klímacélok tartani tudjuk, már nem szabadna új épületeknek épülnie. Ebben a kontextusban különösen figyelemre méltó, hogy a Hengermalom kapcsán egy ingatlanfejlesztési zóna kellős közepén, egy betonrengetegbe ágyazva született szándék egy ilyen léptékű épületegyüttes megőrzéséről és újragondolásáról.

Az épületek felújítása a karbonkibocsátás csökkentése szempontjából sokkal hatékonyabb megoldás, mint az új építkezés. A meglévő anyagok és szerkezetek újrahazsnálata nemcsak a körforgásos gazdaság megvalósításához járul hozzá, hanem jelentősen mérsékli a környezeti terhelést is. Az energiahatékonysági fejlesztések révén az üzemeltetési karbonkibocsátás is jelentősen csökkenthető. Az ilyen épületek hosszú távon alacsonyabb üzemeltetési költségekkel működnek, ami vonzóbbá teszi őket a bérlők és befektetők számára.

→ ②

The Foundry, London

Egy díjnyertes társadalmi változást támogató központ, amely nonprofit szervezeteknek és társadalmi vállalkozásoknak nyújt otthont, és fenntartható kialakításával példát mutat a közösségi terek fejlesztésében.



← ③

Duisburg
Landschaftspark

Lenyűgöző ipari örökségi park Németországban, amely egykori acélműveket alakított át rekreációs területté, ötvözve a természetet és az ipari műemlékeket.

④

Világ gazdasági Fórum (2024).

Improving Social Outcomes in Urban Development: A Playbook for Practitioners.

Világ gazdasági Fórum.

Elérhető: weforum.org/publications/improving-social-outcomes-in-urban-development

A zöld épületek iránti kereslet egyre növekszik; sok bérlő és vásárló tudatosan olyan fenntartható ingatlanokat keres, amelyek nemcsak környezetbarátabbak, hanem egészségesebb lakó- és munkakörnyezetet is biztosítanak, miközben hozzájárulnak a vállalati dekarbonizációs célok eléréséhez. A zöld finanszírozási megoldások térnyerése is számottevő. Az EU, valamint egyes kormányok és központi bankok – például a Magyar Nemzeti Bank – ösztönzőkkel támogatják a pénzintézeteket, hogy kedvező feltételekkel és pénzügyi segítséggel támogassák a fenntartható épületek fejlesztését. Az EU Taxonómia kritériumai között szigorú követelmények szerepelnek az épületekre vonatkozóan. Ennek köszönhetően növekszik az érdeklődés a kritériumoknak megfelelő ingatlanok iránt, amelyek vonzó befektetési célpontokká váltak.

A társadalmi értékteremtés előtérbe helyezésének szükségessége a városfejlesztésben egyre sürgetőbb, mint valaha. Az életszínvonal-válság, a növekvő egyenlőtlenségek megkövetelik, hogy a városok megfizethetőbb lakásokat és munkahelyeket alakítsanak ki, valamint jobb hozzáférést biztosítsanak a kényelmi szolgáltatásokhoz, a jól megtervezett közterületekhez és a közösségekhez. Az olyan projektek, amelyek támogatják a helyi ökoszisztémákat, társadalmi értéket teremtenek, és hosszú távú közösségi gondnokságot (stewardship) tesznek lehetővé, a városfejlesztés legjobb gyakorlatai közé tartoznak.

A projekt a Hengermalmot Budapest ingatlanpiacán és városfejlesztésében előremutató példává emelheti, mely a globális trendekhez igazodva hozzájárulhat a város kulturális vitalitásához és klímarezilienciájához, miközben megmutatja, hogyan válhatnak a történelmi értékek a mai igényekhez alkalmazkodó közösségi központokká.

BUDAPEST

Budapest fejlődése az elmúlt évtizedekben számos kihívással nézett szembe, amelyek a gyors gazdasági és demográfiai változások, valamint az átfogó tervezés hiányosságai nyomán alakultak ki. Miközben gazdaságilag megmaradt a vezető szerepe, a város kiváló adottságait, az építő erőket nem használjuk ki eléggé. Ezek az összetett kérdések nemcsak az élhetőség csökkenését okozzák, de rávilágítanak a példamutató, alternatív ingatlanfejlesztések fontosságára, a komplex várostervezés és a társadalmi szerepvállalás szükségességére is.

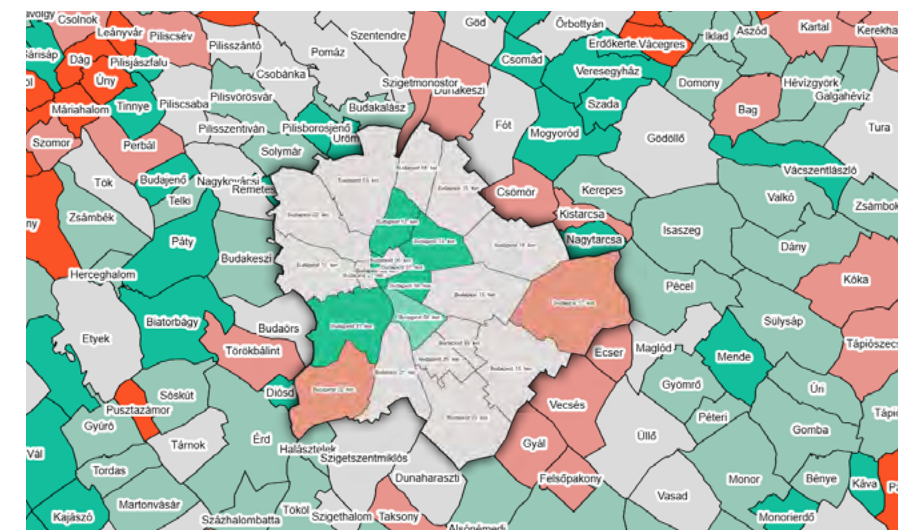
Tervezetlen városfejlődés

A 2010-es évek közepétől jellemző általános gazdasági konjunktúra egyik következményeként a kereskedelmi ingatlanfejlesztések és a lakásépítések is bővültek, azonban ezek gyakran olyan helyeken valósultak meg, ahol az infrastruktúra nem állt készen az átalakulásra. A két fő célterület az agglomeráció és könnyen hasznosítható ipari területek voltak. A XI. kerület viszonylag jó pozícióban lévő barnamezős területkínálata a fővároson belül Újbudát a fejlesztések egyik legfontosabb célterületévé tette és teszi. Az ingatlanfejlesztések azonban átfogó stratégia nélkül valósulnak meg, aminek következtében a területek nehezen átjárhatóak, nem besétálhatóak és nem jönnek létre színvonalas közterületek, közparkok.



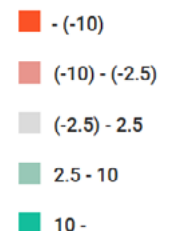
A Pesti Hengermalom-társaság boltja a Sas utcában, 1915

Forrás: Fortepan, Müllner János



Belföldi vándorlási egyenleg, ezer lakosra (ezrelék), 2023.

Forrás: Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer



Szolgáltatások egyenetlen eloszlása

Budapest gyors demográfiai átalakulása, egyes területek gyors növekedése, mások elnéptelenedése gyakran nem jár együtt a szolgáltatások átrendezésével. A jó infrastruktúrájú területek nehezen megfizethetőek és nem eléggé élhetőek, az új fejlesztések pedig szigetszerűen jönnek létre, ahelyett, hogy komplex városrészekké fejlődnének. Az egészségügyi, oktatási – nevelési, közlekedési, kereskedelmi vagy rekreációs létesítmények gyakran hiányoznak ezekről a területekről, ami életminőségbeli problémákat okoz, és többlet közlekedési igényt generál. A közlekedési infrastruktúra ugyanakkor szintén túlterhelt, a jellemzően logisztikai igényekre kiépített rozsdáövezeti területeken az autók dominálnak. A sokat emlegetett „15 perces város” koncepció azt jelenti, hogy a mindennapos szolgáltatások a lakhelyüinktől legfeljebb negyed óra sétával elérhetőek legyenek. Ez Budapesten ma nem minden esetben teljesül, sőt az egyes városrészek hagyományos központjai, üzletutcai legtöbbször a túlélésért küzdenek. A belváros túlsúlya, valamint az először a bevásárlóközpontokba, majd az online térbe vándorolt kiskereskedelem hatalmas elszívó hatást fejt ki.

Gyerekbarát városrészek hiánya

A családok számára ideális városrészek kialakítása gyakran háttérbe szorult Budapesten. A játszótérek, biztonságos közlekedési zónák, zöldterületek és megfelelő oktatási és nevelési intézmények ezeken a területeken csak lassan követik a fejlesztéseket. Ennek következményeként sok család inkább az agglomerációt választja, ami tovább erősíti a szuburbanizációs trendeket. Aki teheti, autóra ül, autóval megy dolgozni és bevásárolni, autóval viszi iskolába a gyermekeit. A torlódás egyre nő, a kertváros pedig lassan felfalja önmagát, az emberi élet kiszorul az utcákról: a gyerekek nem találkoznak, nem ismerik meg a szűkebb környezetüket, az idősek kénytelenek a közlekedésben másokra hagyatkozni.



Játszóutca a Barát utcában, 2023

alkotók:
Madácsi Flóra,
Bogyó Virág

Fotó: Simon Zsuzsi
/ BTM Budapest
Galéria / FLASZTER



A Duna-partok zártsága és megközelíthetlensége

Bár Budapest egyik legfontosabb természeti adottsága a Duna, a folyópartok nagy része továbbra is nehezen hozzáférhető. Az ipari és közlekedési infrastruktúra hosszú évtizedeken át akadályozta a víz közvetlen megközelítését. Az elmúlt években ugyan történtek fejlesztések, mint például a Római parti strand, vagy a rakpartok ideiglenes lezárása, de a Duna-partok integrált fejlesztése és a város életébe való bevonása nagyon lassan alakul ki. Ha a XI. kerületiek az élő víz közelségére vágnak, ma szinte csak a kopaszgáti parkban tapasztalhatják azt meg. Délebbre a múltból otthagyott ipari telephelyek és sorra épülő lakóparkok hermetikusan elzárják előlük a folyópartot. Ez a csupánnem másfél kilométer hosszú sáv a város beépített részein az egyik leghosszabb bejárhatatlan és hozzáférhetetlen partszakasz.

Civil és startup szektor alacsony jelenléte a városban

Bár Budapest dinamikusan fejlődő civil és startup szektora komoly potenciállal bír, ezek az erőforrások gyakran nem jelennek meg a város alakításában. Mind a közterületeken, mind az elnéptelenedő kereskedelmi ingatlanállományban, mind a rozsdáövezetekben sok olyan tér van, amiknek az állapota a használat hiánya miatt csak romlik. Mindeközben a városban a kreatív alkotók, művészek, alternatív színházak és alkotócsoportok, startup-perek és garázműhelyek, civil szervezetek és egy-egy ügy mentén ad hoc szerveződő társadalmi csoportok folyamatosan helyszínt, bemutatkozási lehetőséget keresnek. Rengeteg kreatív, alkotó, jobbitó társadalmi energia, amely ma nem talál teret.



Rakpart, 2023

Fotó: Simon Zsuzsi /
Valyo

A DUNA



Vízióink szerint a Duna-parton továbbhaladva déli irányban egészen az Árasztó-partig, egy parti sétányt, arra felfűzve pedig változó intenzitású és változatos használhatósággal rendelkező parti közteret lehetne felfűzni, amely az aktív rekreációnak, mindenki számára elérhető sportnak, játéknak, piknikezésnek, kültéri rendezvényeknek, de akár vendéglátóhelyenek is helyet teremt.

A Duna-part menti területek parkosított köztérre való átalakítása és fejlesztése a BudaPart, a Kopaszi-gát, valamint a Dürer Kert magasságában véget ér. Nem csak, hogy nincs kihasználva a partszakasz potenciálja, hanem gyakorlatilag meg sem közelíthető, vagy erősen akadályozott a vízpart elérése a Bert kifolyót követő budai Duna-partszakaszon.

A part ezen szakaszán több ponton elképzelhető szabadstrand kialakítása, nem-motoros vízi sporttevékenységek, mint kajak, kenu, SUP, kikötés és azt támogató infrastruktúra kialakítására is van tér. Ezek a hozzávetőlegesen minimális beavatkozások jelentős mértékben növelik a környék értékét – mind a környező lakóparkok ingatlan értékét, mind a környék és a kerület vonzerejét.

Az érintett partszakasz, ahogyan a területet érintő Galvani híd tervezettségét is már több ízben kezdeményezték különböző szereplők (Metrodom, BFK), de eddig mind félbe maradtak. Ez is mutatja, hogy nem csak lokális szinten, hanem kerületi és városi léptékben is milyen tág érdekeltséggel és jelentőséggel bír a érintett duna-parti szakasz fejlesztése és életre keltése.

A közvetlen szomszédságban épülő Metrodom ingatlanfejlesztések és távolabbi vonzáskörzetben található lakóépületi beruházások számára is érték-növelő tényezőként számolhatunk a Duna-parti sétány kialakításával. Ezáltal egy elérhető vízparton csendes, biztonságos, zöld környezetet teremthetünk, a Duna vizének könnyű megközelítésével és változatos szabadtéri tevékenységek lehetőségével.



Alsó part a Bert kifolyónál, háttérben a Kopaszi gát csúcsa és az Atlétikai stadion



Átnézeti kép a Duna-parti területekről, a Rákóczi hídtól az Árasztó partig



Az érintett partszakaszt a koncepció előkészítéseként egy helyszíni, csoportos bejárás során vizsgáltuk az alábbi szempontok szerint: keresztirányú megközelíthetőség, hosszirányú átjárhatóság, területhasználatok, értékek, potenciálok, akadályok, hiányok, szubjektív élmények. A területet szakaszokra osztva jártuk be, bizonyos részeket azonban egyáltalán nem tudtunk megközelíteni (szivattyútelep alatti Duna-partszakasz).

Elmondható, hogy a vizsgált, Bert-sétányként tervezett Duna-partszakasz elhanyagolt állapotú, a megjelenő passzív emberi életjelek inkább rongáló jellegűek (illegális hulladéklerakás). A part töltés feletti részén zárványként megjelenő, zavaró, nem a helyszínhez illő, **a partmenti hosszirányú áthaladást gátló területhasználatok** fordulnak elő (beton lerakat és sirt tárolás, kutyás bungaló telep, szivattyútelep).

③

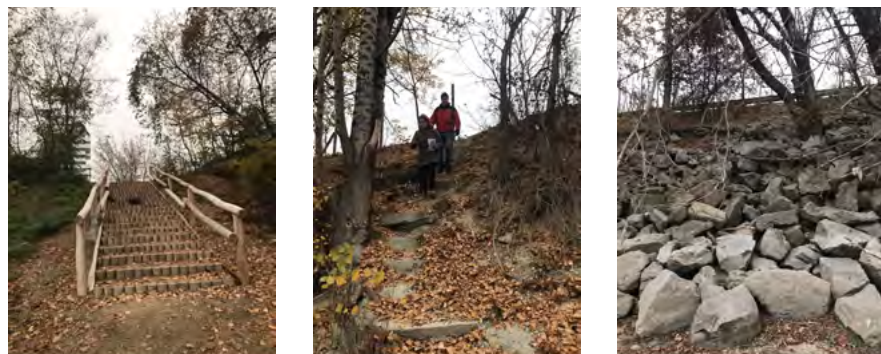
A Duna-part megközelítését blokkoló területhasználatok és kerítések



A Budafoki út felőli keresztirányú megközelítést **a magánterületeket védő kerítések és falak blokkolják**, csak bizonyos pontokon lehetséges a part megközelítése, ha az arra járó elég szemfüles és tudja, hol kell keresni az "átjárást" a kerítések között. A közvetlen Duna-partra való lejutást a meredek és susnyás részsű, illetve a lejárást segítő **lépcsők, rámpák hiánya** teszi nehezkessé vagy lehetetlenné.

④

A part megközelítését segítő összesen két darab lépcső és a meredek sziklás részsű



A közvetlen Duna-parton jellemzően **csendes, nyugodt, természetközeli benyomása** lett az embereknek. A hangosabb **morajlást, csobogást és zubogást a két kifolyónál** figyelhettük meg, amit a Dunába ömlő víz okozott. A töltés részsűje felett a **városi zajok** már érzékelhetőek: építkezés, autóforgalom, ipari tevékenység zaja. A felső platón a városi és a természetes világ mezsgyéje érzékelhető.

Egyéb értékek

- egykori hajórakodó fémszerkezete
- Dürer Kert után álló kis téglatoronyépület
- Bert-kifolyó épített elemei és a kifolyó egyedi környezete
- Keserű-ér zsilip
- házi készítésű beton lépcső lejáró
- különböző felszínborítású partrészek: beton, homokos, kavicsos, sziklás
- dombos-árnas felső partrész
- természeti értékek:
 - füves nagy szabad terek
 - fás ligetek, erdőszéli társulások
 - vízparti nyárfások és fűzések



⑤

Az átjárást akadályozó, de egyedi értéket képviselő egykori hajórakodó fémszerkezete

⑥

A Bert kifolyó és környezete



⑦

A nehezen megközelíthető, ám különböző fővenyű partszakaszok (beton, homok, kavics, sziklás)



A Duna-part ezen szakaszán több ponton elképzelhető **szabadstrand** kialakítása. A különböző partborítottság (beton, kavics, homok) mind lehetővé teszi a víz megközelítését, strand kijelölését. A fürdés lehetőségének egyetlen (nem jogi) akadálya, a vízpart jelenlegi nehéz megközelíthetősége: meredek rézsú, amely vagy betonból épített, vagy természetes partfalú, fás vegetációval sűrűn benőtt. Lépcső, lejáró jellemzően nincs a teljes szakaszon csak helyel-közzel fordul elő, ezen a téren mindenekelőtt érdemes beavatkozni. Emellett a minimális infrastruktúra kiépítését követően (mosdó, öltöző), és a kijelölt helyszínen vett víz mintavételt követően meg is kezdhető a nyári fürdőzés.

Egy fokozattal több és komolyabb beruházást igényelnek a magasabb színvonalú, egyéb vízi sportot támogató beavatkozás (pl. fauszoda, kajak-kenusup bérlés, kikötő).

A Duna-part megközelíthetőségének és ezáltal a Bert sétány átjárhatóságának biztosítása, elérhető Duna víz, szabad, vízparti, zöld közpark létrehozásának érdekében az alábbi előkészítő feladatok lebonyolítása szükséges.

Előkészítő feladatok

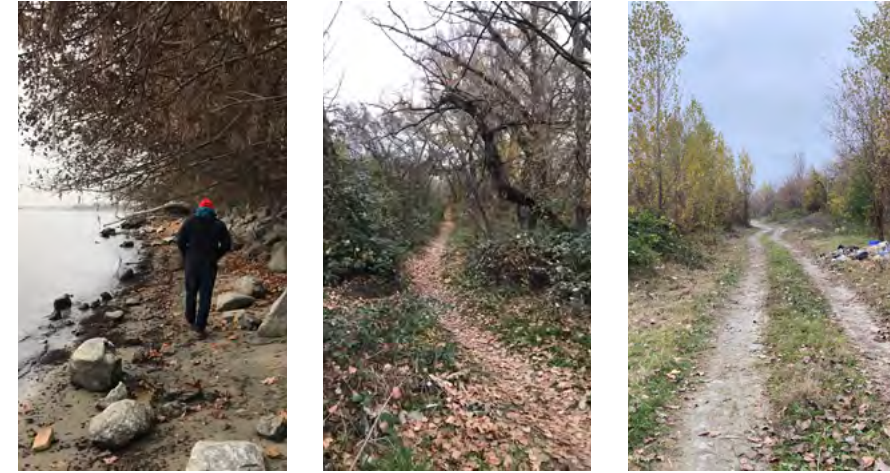
- Hajléktalan lakók elhelyezése
- Betongyár FCSM lerakóhely felszámolása, kármentesítése
- Metrodom és egyéb szomszédos területek, utcák felőli nyilvános nyitás kialakítása és hosszútávú biztosítása
- Hulladéklerakó jelleg megszüntetése
- Parti lejárók kiépítése
- Középső/felső sétány létesítése



Budapesti példák felújított Duna-parti sétányokra és parkokra (csepeli, pesterszébeti és óbudai helyszínek)



A vizsgált terület egyes szakaszain már jelenleg is megfigyelhető a víz-önkban szereplő **háromszintes sétány-rendszer**. Cél, hogy a partszakasz teljes hosszán akadály nélküli lehessen végigsétálni és -kerékpározni, lehetőség szerint a töltés felső szintjén, a töltés közép magasságában és közvetlenül a Duna-parton.



A jelenlegi alsó, középső és felső sétány a vizsgált Duna-part szakaszon

Alsó sétány

Az Alsó sétány közvetlenül a Duna vízpartja mentén, alacsony vízállás esetén járható, extenzív, nem kiépített sétány, mindössze annak rendszeres üzemeltetése (hulladékgyűjtés), karbantartása (uszadékfák, kő- és beton-sarkantyúk) szükséges. Ezen kívül az elképzelt strand is ezen a szinten érvényesül, ám az azt kiszolgáló létesítmények (mosdók, öltözők) nem itt kapnak helyet. Az alsó-sétányszint biztonságos és sűrű elérhetőségén kiemelten javítani kell.

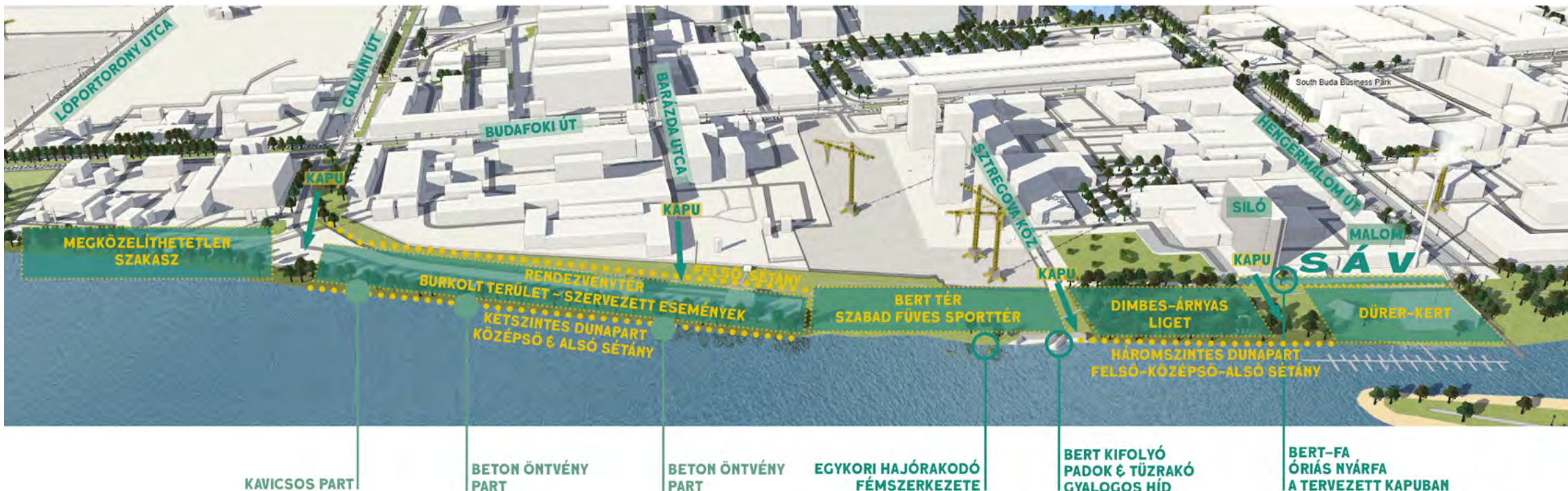
Középső sétány

A Középső sétány a partfal, azaz a jelenleg meredek partmenti rézsú közép-vonalában húzódik, változó magasságban és szélességben. Ez jellemzően inkább spontán módon kialakult csapás nyomvonal mentén kijelölhető extenzív, de biztonságos ösvény. Erre lehet és érdemes építeni egy – mérsékelt magas vízállás esetén is - végigjárható sétányt, ami szintén nem túlzottan kiépített, pusztán egy vízáteresztő burkolattal fedett, erdei, néhol vad, kalandos útvonal. Az Alsó és Felső sétány közötti átjárhatóság ennek is része.

Felső sétány

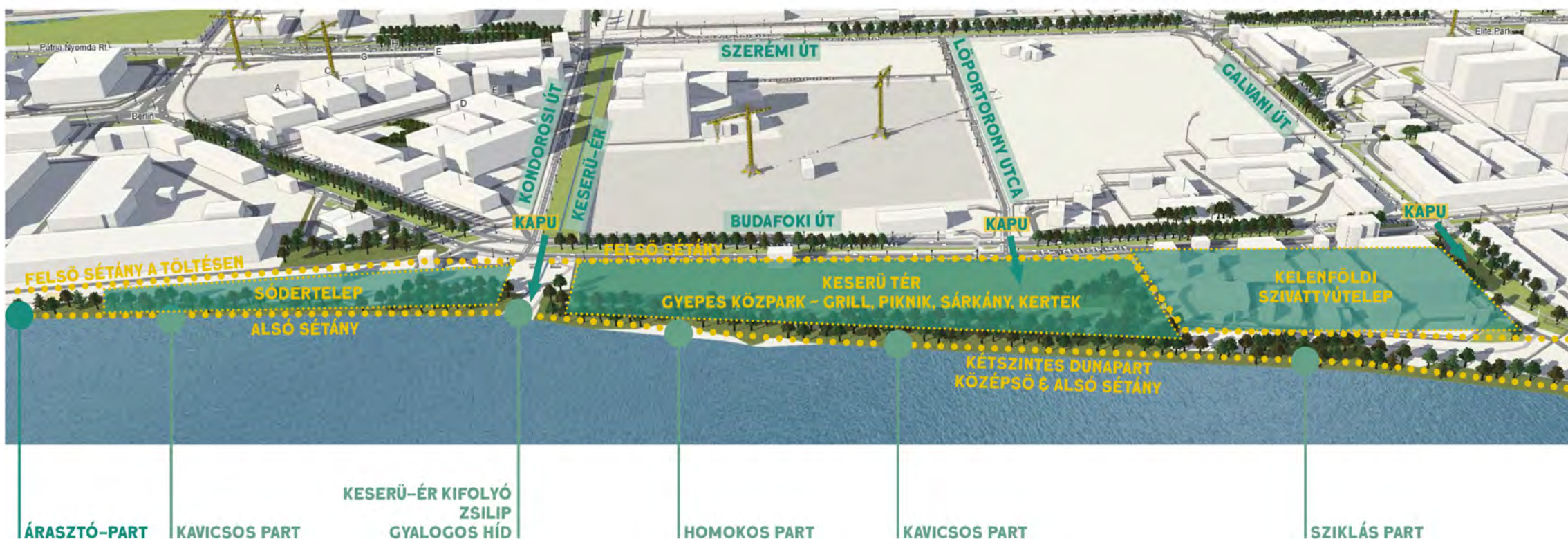
A Felső sétányon történhetnek meg az intenzív területhasználatok. Ez a sétány egyes déli szakaszok kivételével jelenleg is végigsétálható, ám nincs használatban annak elzárt jellege, és keresztirányú megközelíthetlensége miatt. Jelen állapotában hulladéklerakóként használt, ám természeti értékekkel (szukcessziós folyamatában vizsgálható erdőszéli pionír társulás) most is bír. Ezen a felső, széles, jellemzően szabad, gyeper területen kapna helyett több rekreációs funkció, szabad térhasználat, és működne extenzív, természetközeli közpark jelleggel. Itt húzódná végig az Eurovelo 6 kerékpárút, ahhoz méltó, színvonalas és biztonságos, aszfalt burkolattal kiépített útvonala.

A sétányok kialakítása mellett fontos, hogy minél több helyen, jellemzően a feltárási utcák végén legyen "kapuja" a parknak, illetve, hogy minél több ponton lehessen lejutni közvetlenül a vízpartra a töltés rézsűin. A Duna-part megközelíthetőségének biztosítása a hagyományos lépcső és rámpa mellett játékos, kalandos formát is ölthet: csúszda, kötélmászó, ficcenések.



①①

Térkép a Hengermalom út - Galvani út közötti szakasról a meglévő értékek, a javasolt megközelítési lehetőségek és az egyes szakaszok jellegének megjelölésével



①①

Térkép a Galvani út - Árasztó part közötti szakasról a meglévő értékek, a javasolt megközelítési lehetőségek és az egyes szakaszok jellegének megjelölésével

HENGERVÁROS



Kelenföld Dunához közelebbi része hagyományosan a város ipari zónájaként, az egyre növekvő metropolisz mindennapi kenyerét adta. A rendszerváltás utáni új korszak a hatalmas ipari zónák fokozatos átalakulásával járt. Ma a területet daruk és betonkeverők zaja tölti be, a környék ingatlanfejlesztési zóna lett.

Az eddigi fejlesztések jellemzően stratégiai koncepció nélkül, leginkább ingatlanpiaci érdekek mentén valósultak meg. A Hengermalom környékén ma még jellemzően gazdasági (kereskedelmi, logisztikai, ipari) funkciók találhatók, azonban a Szerémi út és a Duna-part közötti területek gyors változáson mentek keresztül az utóbbi években. A korábbi külvárosi jelleget lakóparkok és irodaházak váltották fel, a folyamat pedig egyre gyorsul. Mindeközben közlekedési, infrastrukturális fejlesztések alig követik a városrész fejlődését.

①

Bozsik Barbara:
A Galvani híd budai hídfő térségének tervezése 2022.

Az irodaházak terén már az 1990-es évektől elkezdődött egy nagyobb fejlesztési hullám. A 2000-es évektől napjainkig folyamatosan épülnek az új irodaházak is, a Rákóczi híd túloldalán lévő Infopark területéhez csatlakozva. A 2020-as években léptékváltás történik: miközben Budapesten az irodapiac folyamatosan lassul, a környéken épülő új irodaházak több, mint 400.000 m² alapterületet tesznek ki, akár 20-30.000 embernek munkát adva a környéken.

A beköltöző bérlők jellemzően kereskedelemmel foglalkoznak, de több kutatás-fejlesztéssel foglalkozó cég is helyet talál itt, valamint az államigazgatás egy része is ide települ a közeljövőben. Az átalakulást csak lassan követik a munkahelyeket kiszolgáló szolgáltatások, kevés az étkezési, kikapcsolódási lehetőség. A vállalatok egy része aktívan keresi a kapcsolatot a környékel, a Duna-part környéki rendezvényhelyszíneken rendszeresen a céges események.




← ②

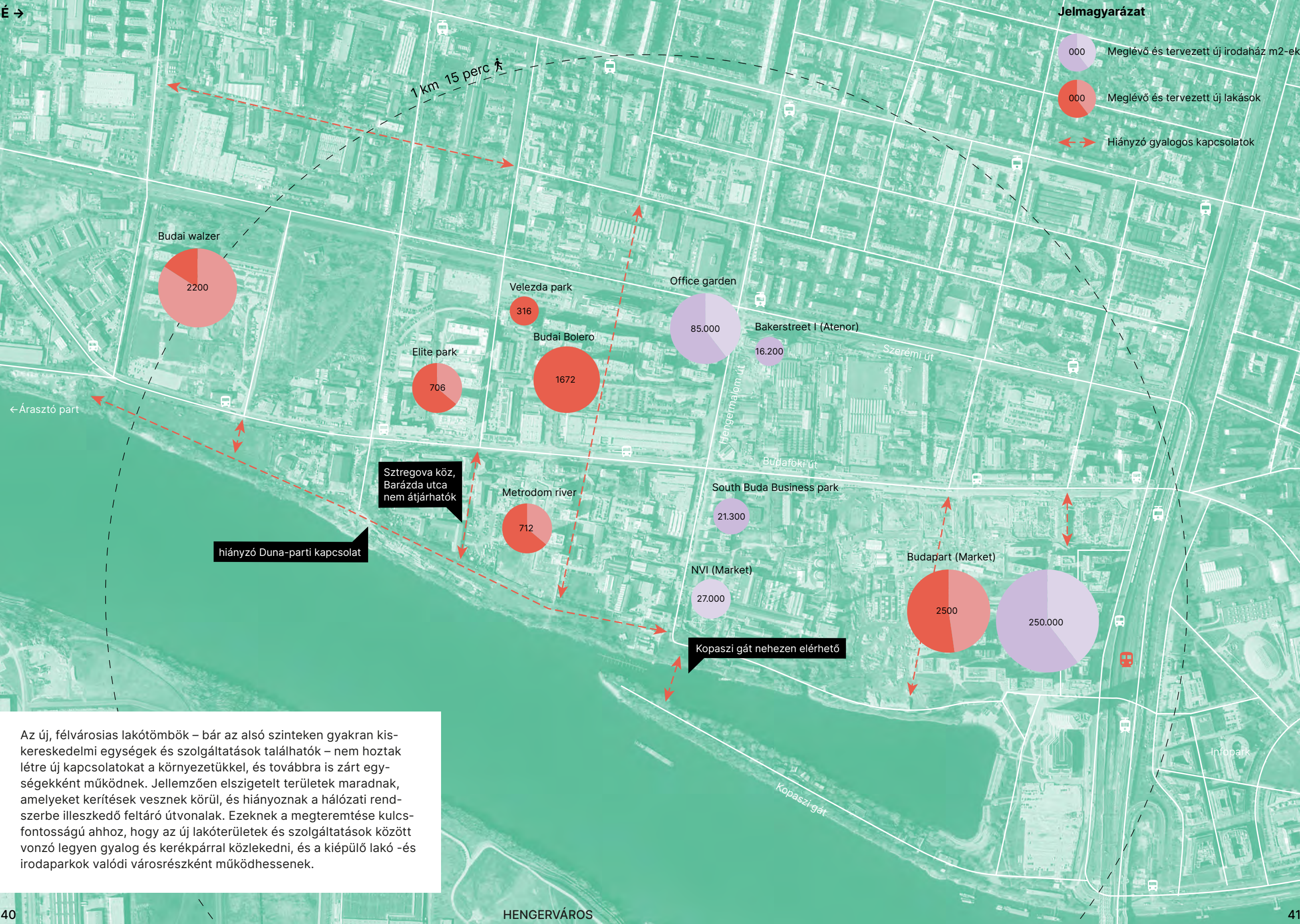
Légifotó, középpontban a kelenföldi ipartelep

Forrás: Fortepan, MHSZ

Az utóbbi években átadott, a jelenleg épülő és következő években tervezetten átadott lakásokban összesen 6300 lakás épül, ami akár 10-15.000 új lakót jelenthet. Ezek a lakások egy olyan területre épülnek, ahol korábban a lakó funkció nem volt jellemző, ezért a megfelelő intézményi és egyéb infrastruktúra sem áll rendelkezésre. Az új lakók jellemzően a Fehérvári út menti és az azon túli lakótelepekhez tartozó szolgáltatásokat veszik igénybe, ezek azonban jellemzően az 1 km-es (15 perces) környék határán kívül esnek. Ez amellet, hogy kihívások elé állítja a kerületet, hatalmas potenciált jelent a terület átalakulásában és fejlesztésében.

A környék tömbjei az ipari funkciók igényei szerint alakultak. Míg a jól sétálható, városias tömbök a belső-lágymányosihoz hasonló, 60-150 méter oldalúak, a környék tömbjei a járművek közlekedésére optimalizáltak, 300-600 méteresek. Tudatos városfejlesztési stratégiák hiányában lakó funkció megjelenésével a tömbök átjárhatósága továbbra sem javul jelentősen. ①

-  000 Meglévő és tervezett új irodaház m2-ek
-  000 Meglévő és tervezett új lakások
-  Hiányzó gyalogos kapcsolatok



Az új, félvárosias lakótömbök – bár az alsó szinteken gyakran kis-kereskedelmi egységek és szolgáltatások találhatóak – nem hoztak létre új kapcsolatokat a környezetükkel, és továbbra is zárt egységekként működnek. Jellemzően elszigetelt területek maradnak, amelyeket kerítések vesznek körül, és hiányoznak a hálózati rendszerbe illeszkedő feltáró útvonalak. Ezeknek a megteremtése kulcsfontosságú ahhoz, hogy az új lakóterületek és szolgáltatások között vonzó legyen gyalog és kerékpárral közlekedni, és a kiépülő lakó- és irodaparkok valódi városrészként működhessenek.

A Hengermalom környékén tehát az utóbbi években egy új városrész alakul egy olyan területen, ahol az infrastruktúra és a szolgáltatások erre a változásra nincsenek megfelelően felkészítve. Ennek kapcsán készítettünk egy kutatást, amelyben feltérképeztük a szűk környezet jelenlegi szolgáltatásait, a jellemző funkciókat, valamint azokat a hiányosságokat, amelyek különösen szembetűnőek.

MAI FUNKCIÓK

A környéken jelentős a szolgáltatások száma, összesen 70 helyszín található, ahol a szépségápolási és autóhasználattal kapcsolatos szolgáltatások dominálnak. A gasztronómiai kínálat is széles, 40 vendéglátó egység található, amelyek közül sok az irodai dolgozók igényeit célozza, ugyanakkor közülük mindössze egy a kézműves vendéglátóhely. Az üzletek száma 39, amelyek között a lakberendezési üzletek dominálnak (8 helyszín), őket követik az élelmiszerboltok (mindössze 5 hely) és a járműszaküzletek (4 hely).^④

A környéken 17 sportolásra alkalmas szolgáltatás található, melyek közül 7 szabadtéri vagy vízközei, ami összességében kielégítő kínálatot jelent. A 9 db szórakozási lehetőség közül a Dürer Kert és a Kopaszi-gát emelkedik ki, amelyeket klasszikus szórakozóhelyként lehet értékelni. Ugyanakkor a Kopaszi-gáton a hangos éjszakai bulik száma jelentős, ami egyre nehezebben összeegyeztethető a lakó funkciókkal. A kulturális és közösségi kategóriákban viszont mindössze 3-3 helyszínt azonosítottunk, ami egyértelmű hiányosságot jelez.

HIÁNYOK

A közösségi és kulturális kategóriába sorolható helyek száma a környéken rendkívül alacsony. Színház vagy hasonló kulturális intézmény egyáltalán nem található, bár a Nemzeti Színház és a MÜPA relatív közelsége részben enyhítheti ezt a hiányt. Könyvesboltból mindössze egy található a térségben (az Újbuda Centerben).

A kézműves pékségek száma szintén csekély; egyetlen ilyen pékség, a Marmorstein található a környéken, amely azonban nehezen megközelíthető (a Félegyházi láncnak van egy egysége a Budaparton). Kézműves sörház nem található, és a jó minőségű bárók, kocsmák hiánya is régóta problémát jelent a környékbeli közösség számára.

A sportolási lehetőségek száma összességében megfelelő, különösen a vízi sportok terén kínálkoznak lehetőségek. Óvodák közül csak a MOL által fenntartott került be az adatbázisba, de ez sem nyilvános intézmény. Játsszóterekből szintén kevés található, és bár a gáton van néhány, ezek távol lehetnek a helyi lakosok számára. Kutyasétáltatás szempontjából is kihívást jelent, hogy a gát nem kutyabarát, így erre csak a Hengermalom felé van lehetőség, a Bert sétányt rendszeresen használják a kutyások is.

A gyerekeknek szóló fejlesztő programokból néhány eldugott lehetőség érhető el, de valószínűleg nagyobb igény lenne hasonló szolgáltatásokra. A csomagautomaták közül a legközelebbi az Újbuda Centerben található, ezért célszerű lenne egyet közelebb telepíteni, amely nem csak a helyiek kényelmét szolgálná, hanem forgalmat is generálhatna a Budaparton.

A környéken hiányzik a minőségi élelmiszerkínálat, ezen belül a zöldséges is, bár egy korábbi próbálkozás a lakók elmondása szerint sikertelen volt. A parkokat az adatbázisban külön nem részleteztük, de a Hengermalom-Kopaszi gát vonala teljes egészében parkosított terület, ami ipari környezetben ritkaságnak számít, és potenciálisan vonzó lehet a távolabbról érkezők számára is.

④

1. és 2. Melléklet: felmérés a környékbeli szolgáltatásokról



Jelmagyarázat

- szolgáltatás
- gasztronómia
- üzlet
- sport
- szórakozás
- közösségi
- kultúra

KUTATÁS



HELYI KÖZÖSSÉGEK



A Hengermalom projekt előkészítésénél szeretnénk volna minél mélyebben megismerni a környezetben lakók és dolgozók véleményét, hogy arra építve dolgozhassuk ki a helyszín jövőjét. Egy újonnan létrejött közösségről van szó, aminek nincsenek még kialakult közösségi terei, vagy csak erősen kontrollált magánterületeket látogatnak, ezeken a tereken pedig nem lehet például a közterületeken megszokott módon standolni vagy kérdőívezni. Beléptünk a most alakuló helyi Facebook-csoportokba, itt kezdtük el bevonni a környékbelieket, később pedig a már bekapcsolódó lakók is segítettek az elérést.



Elsőként kérdőíves felmérést végeztünk, amelynek célja a helyi lakosok igényeinek és elképzeléseinek feltérképezése volt. A kérdőívet 2023. július 19. és október 30. között lehetett kitölteni, a legtöbben a Kelesztés programsorozat ideje alatt, illetve augusztus folyamán adtak választ. A kérdőívet online a Hengermalom és a Valyo közösségi média felületein, offline pedig lakossági workshopokon és a Kelesztés eseményein népszerűsítettük. Emellett célzottan is megosztottuk helyi Facebook-csoportokban, például a több mint 1600 tagot számláló BudaPart Lakói csoportban is. Összesen 401 kitöltés érkezett a kérdőívre, ezek eredményeit foglaljuk össze az alábbiakban, részletes adatokat a 3. Mellékletben lehet megtekinteni.

LAKOSSÁGI KÉRDŐÍV

Kitöltők demográfiája

A válaszadók közel kétharmada (266 fő) a Hengermalom környékén vagy a XI. kerület más részein él, a többiek jelentős része Budapesten lakik. A nem XI. kerületi kitöltők több, mint fele dolgozik a Hengermalom környékén. A válaszadók 60%-a több mint öt éve lakik jelenlegi otthonában, azonban a Hengermalom közvetlen közelében élők közel kétharmada kevesebb mint öt éve él itt. Az itt élők többsége hosszú távra tervez: 90%-uk több mint három évig szeretne maradni jelenlegi lakhelyén. A környék lakóinak csak negyede dolgozik a Hengermalom közelében, többségük a város más kerületeibe jár munkába. A válaszadók jelentős részének (75%-ának) van gyermeke, közülük a legtöbben 0–3 éves gyerekeket nevelnek.

A környék értékelése és igényelt szolgáltatások

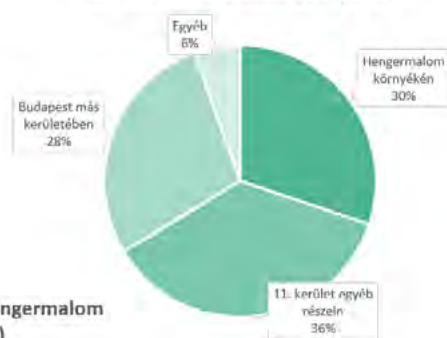
A kitöltők 70%-a szerint a Hengermalom környéke jól vagy nagyon jól megközelíthető, és még a nem XI. kerületben élők 60%-a is pozitívan nyilatkozott a Hengermalom elérhetőségéről. A mindennapi szolgáltatások elérhetősége azonban vegyes értékeléseket kapott: a válaszadók 40%-a közepesnek (5-ös skálán 3 pont) ítélte, az átlagpontszám pedig 3,4 volt. A válaszadók 60%-a úgy véli, hogy a Hengermalom és a Kopaszi-gát környékén jelentős kihasználatlan lehetőségek rejlenek.

A legnépszerűbb programtípusok között a közösségi események (fesztiválok, előadások, workshopok), az előadóművészeti programok (koncertek, színházi előadások) és a piacok (termelői, vintage, designer) állnak, ezeket a válaszadók legalább kétharmada támogatná. Emellett jelentős az érdeklődés a képzőművészeti és gasztronómiai események iránt is. A jövőbeli szolgáltatások közül a vendéglátóhelyek a legkeresettebbek, különösen a menzák, kávézók, pékségek és bárók. Szintén népszerűek lennének a közösségi házak, kiállítóterek és rendezvényhelyszínek. Kevésbé keresett, de még mindig sokan érdeklődnek a közösségi irodák, élelmiszerüzletek és könyvtárak iránt.

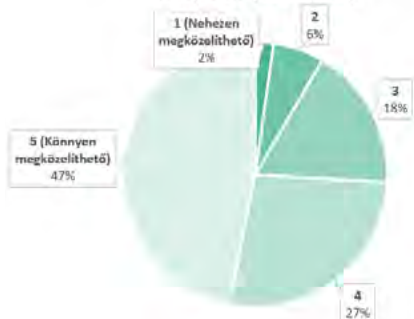
Mennyire elérhetők a mindennapokban szükséges szolgáltatások a Hengermalom környékén?



Kérdőív kitöltők lakhelye (401 fő)



Mennyire könnyen elérhető a Hengermalom környéke? (401 válasz)



Gyerekbárát funkciók

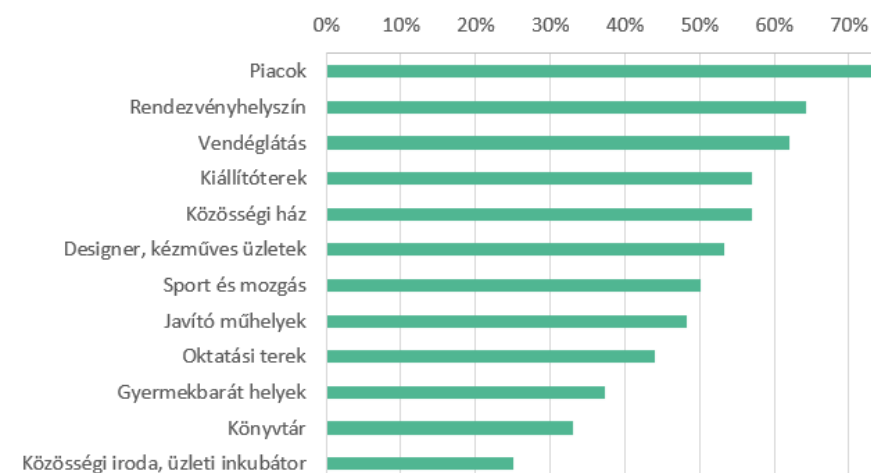
A kérdőívet kitöltők 45%-a igényt tartana gyerekbárát funkciókra, és ezen válaszadók felének van 0-3 év közötti gyereke. A jövőben ahogy a kisgyermek szülei fokozatosan térnek vissza a munkaerőpiacra, a gyerekeket felügyelettel és oktatással kapcsolatos szolgáltatások, valamint a családbarát programok és helyszínek iránti igény még tovább növekedhet. A legnépszerűbb gyerekbárát ötletek közé tartoznak a játszótérek, játszóházak, nyári napközis táborok, kreatív foglalkozások, valamint a gyermekmegőrzés munkaidőben. Az elképzelések között szerepeltek a szülőket is bevonó családi programok, valamint gyerekeknek szóló közösségi terek ún. Teen Lounge-ok is.

Hengermalomhoz kapcsolódó lakossági ötletek

A szabadszavas válaszokból több fontos ötlet és meglátás született. A legtöbben kutyabarát, akadálymentesített, kerékpárosbarát és klímabarát kialakítás jelentőségét említették. Továbbá fontosnak tartották a társadalmi szemléletformálást és a természethez való kötődés erősítését. Kiemelték, hogy a helynek inkluzív, mindenki számára nyitottnak kell lennie.

A szabadidő lehetőségei közül a lakosok szívesen látnának futópályát, street workout pályát és egyéb kültéri sporteszközöket. Emellett merész ötletként merültek fel a különféle mászópályák, magasból ugrási lehetőségek, mászófalak, valamint nagy csúszdák, skateparkok, pumpapályák, illetve gördeszka- és görkorcsolyapályák kialakítása. A beltéri lehetőségek között az edzőtermek, táncterem, jóga- és küzdősport-helyszínek kaptak hangsúlyt. Extrémabb ötletek között szerepel beltéri gördeszkapálya, fogócskapálya, drónreptér és kisautó-pálya létesítése. Emellett igény mutatkozott squashpályák, pingpongasztalok, darts- és snooker pubok, valamint szauna és uszoda kialakítására is.

A válaszadók fontosnak tartották a Hengermalom történetének bemutatását, emberi történetek kiemelését, és a helyhez kötődő programok szervezését. Felmerült a malomfesztivál koncepciója, helytörténeti kiállítások, valamint olyan események, amelyek kiaknázzák a hely egykori ipari funkcióját. Az összegyűjtött igények és ötletek alapján megállapítható, hogy a Hengermalom környéke számos lehetőséget rejt a közösségi élet, a kulturális és szabadidős programok, valamint a családbarát szolgáltatások fejlesztése szempontjából.



Milyen szolgáltatások érdekelnének a Hengermalom környékén?
(csak a 11. kerületi lakosok válasza – 263 fő)

A kérdőíven felül két helyszíni workshopot is rendeztünk a környékbeli lakóknak. A workshopok célja az volt, hogy minél több, a Hengermalom közelében élő és dolgozót megszólítsunk, és első kézből beszélhessünk velük a környezet problémáiról, a hiányzó funkciókról és az épületekben rejlő lehetőségekről. Az alkalmakon 12-20 résztvevő jelent meg, közöttük többen helyi (Budaparti) lakosok és munkavállalók.

A workshopok során először körbevezettük a résztvevőket az épületekben, majd egy térképezésre hívtuk őket. A résztvevők különböző funkciókat jelölő ikonokat helyezhettek el egy Kelenföldet és környékét ábrázoló térképen. A közös térképezéssel azt vizsgáltuk, milyen távolságra vannak a résztvevők lakóhelyétől az alapvető szolgáltatások, intézmények, zöldfelületek, kikapcsolódási lehetőségek, ezáltal képet nyerve arról, hogy mik azok, amik nincsenek jelen a környéken. A válaszokból az látszott, hogy a Budaparton és a Kopaszi gáton megtalálhatók ugyan szabadidős terek, a bevásárlást, szórakozást, közösségi funkciókat azonban jellemzően máshol találják meg a résztvevők.

A térképezésből kiindulva ezután ötleteket gyűjtöttünk arról, hogy mit látnának szívesen a Hengermalomban. A következők hangzottak el:

- Mindennapi alapszolgáltatások: óvoda, bölcsőde, könyvtár, posta, kormányablak, orvosi rendelő, bank, élelmiszerbolt, zöldséges, ATM
- Piac, éjszakai piac
- Kultúra, szórakozás: "kicsi Bartók", kultúrkocsmák, kiállítóhelyek, "normális" kocsmák
- Közösségi terek: workshop helyszín, gyerek játszótér, napközi ifjúsági tér, közösségi ház, közösségi javítóműhely (repair café), közösségi kert grillezővel, felnőtt kreatív játszótér
- Dunához kapcsolódó funkciók: szabadstrand, SUP-kikötő (a jelenlegi strand fizetős, ennek az alternatívája), BKK hajóállomás
- Sport: skatepark, boulder fal
- Közösségi munkahelyek: coworking iroda, közösségi tér szabadúszóknak, bőr, asztalos, képzőművész műtermek



Ezek közül végül két ötletet, a piacot és a felnőtt kreatív játszótérrel dolgozták ki mélyebben a résztvevők csoportokban.

A lakók javaslatai a piac kapcsán a workshopon:

- Zárt vagy fedett piactér is legyen, hogy minden időben meg lehessen tartani
- Helyi, minőségi élelmiszerpiac (pl. szezonális élelmiszerek)
- A termelői árukat kombinálják helyi vendéglátással (pl. a halpiac, Czákó kert, Hold utca merültek fel korábbi példaként)
- A gasztró piac működhetne tematikus napokkal
- Visszatérő heti kitelepülések lehetnek, de emellett állandó árusok is (pl. vegán étterem, delicatessé bolt)
- Speciális funkciók: éjszakai piac, bolhapiac
- Fenntarthatósági szempontok és a közösségi igények figyelembevétele.
- Hangsúly a szabadterei élményen és az állandóságon

A felnőtt műhelyre érkezett ötletek:

- Az üzemeltetés a napközben itt működő műtermekkel együtt, esetleg azok tereiben történhetne, aki napközben itt alkot, az este tarthatna foglalkozásokat
- Kézműves foglalkozások (agyagozás, festés, bőr, varrás, asztalos kurzus)
- Közösségi konyha és gasztronómiai workshopok (chef parade, borász, cukrász kurzus)
- Fontos a felszabadult légkör (pl. a Fess neki sorozaton lehet közben inni, beszélgetni)
- Fontos a közös brand, kommunikáció, egy naptárba gyűlnének az alkalmak, így egy helyen keresnék a résztvevők
- Az önkormányzat támogathatja pályázattal
- A workshopokat kiegészíthetők más közösségi eseményekkel, pl. színjátszó kör, könyvklub, filmklub, felnőtt LEGO csoport, vitaestek

A második alkalommal a Kelesztés alatt beszélgettünk a résztvevőkkel három csoportban. Itt csak egy ötletbörzére volt időnk, ismét sok közös pontot találtunk a korábbiakkal.

Az egyik csoportban a hangsúly a könnyű elérhetőségen volt, a résztvevők a megfizethetőség mellett az alacsony kulturális küszöböt is fontos pontként fogalmazták meg. Ennek eszköze lehet, ha az ipari tér részben megmarad a maga "koszos", masszív jellegében, így teret adhat akár az ilyen városi terekben jól működő sportoknak (BMX, gördeszka, küzdősportok), akár próbatermeknek, vagy ehhez az arculathoz igazodó kiállításoknak és kulturális programoknak is, mint egy "ipari Jurányi".

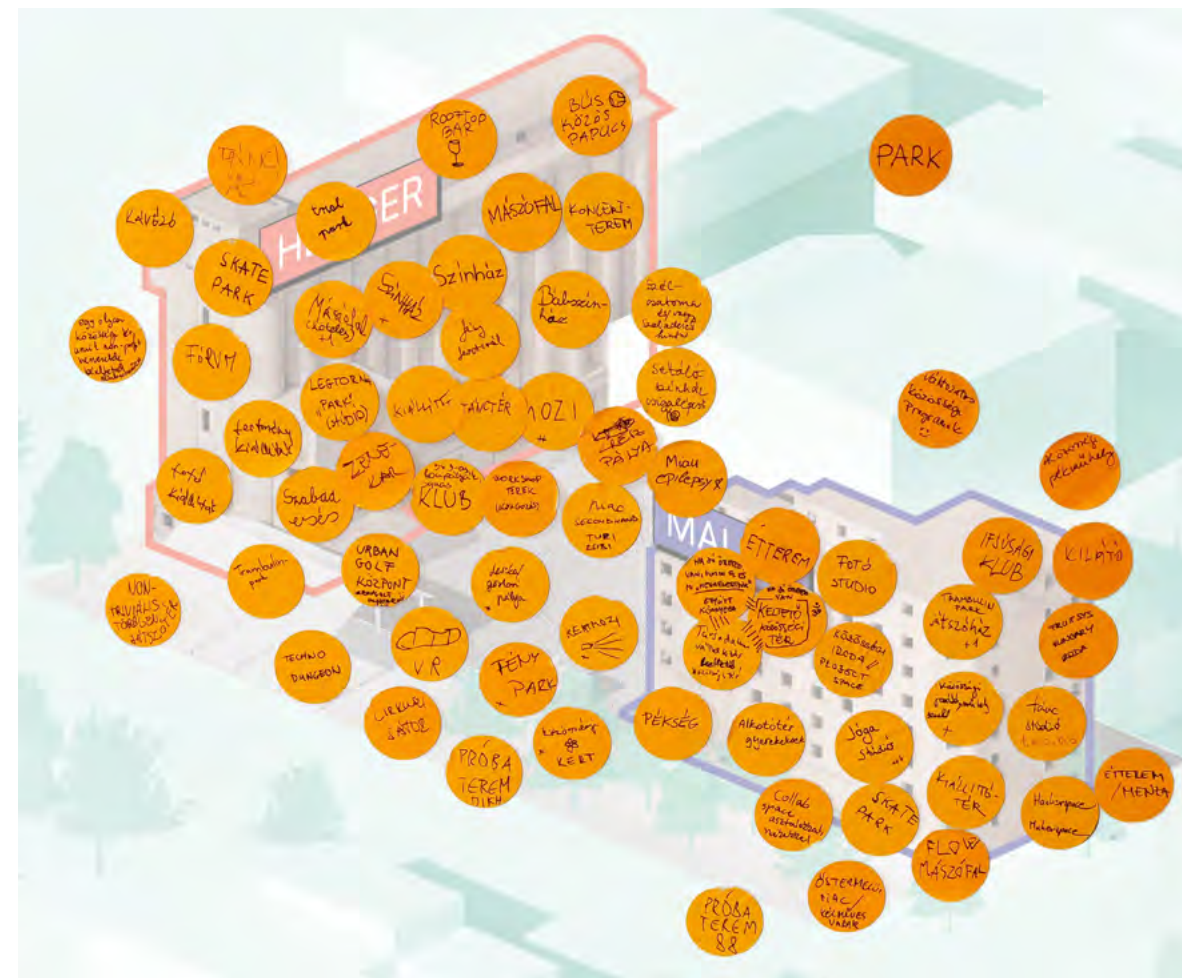
- Művészeti inkubátorház, kiállító- és vásártér
- Bulihelyszín (a siló hangszigetelésének a megoldásával), vendéglátással
- (kert)mozi, akár más kültéri programokkal (korcsolyázás) összekötve
- olvasókörök, workshopok, felnőtt közösségi programok
- gyerek és kisállatbarát hely, foglalkoztató
- kisebb kézműves vásárok
- önkormányzati fesztiválok, tematikus hetek új helyszíne

A második csoportban erős szempontként merült fel a Duna parttal való kapcsolat, ezt sport és közösségi programok helyszínékként is elképzelték a résztvevők. Ezen kívül a közösségi terekről ötleteltek itt a résztvevők, mind bérelhető terekről, rendezvényhelyszínekről és állandó intézményekről szó esett. Ezek jól kapcsolódnak a (közösségi) iroda funkcióhoz, amit szintén támogattak.

- Bérelhető közösségi terek (közös konyha, próbaterem, workshop terek, sörfőző, szülinapi tér)
- Rendezvényhelyszín (céges rendezvények, workshop terek)
- Kiállítótér, műtermek
- Könyvtár
- Alternatív színházi játszóter
- Közös iroda (az egykori Müszki mintájára)
- Élő és megközelíthető Duna part (kikötő, sportpark, szabadstrand)
- Piacok (zöldség és design piac is)
- Szórakozóhelyek (kiülős teraszos és buli egyaránt)

A harmadik csoport a Hengermalom specifikus tereiről gondolkodott, így arra hoztak javaslatokat, hogy az alsó és a felső szinteken, vagy a silót és a malmot hogyan lehet másképp használni. A csoport hozott hasonló ötleteket is, mint a többiek, de szóba jöttek különleges, egyedi dolgok is.

- Airsoft pálya a malom pincében
- Közös iroda, kávézó az alsó szinteken
- Tudományos játszóház a malomban
- Csoportos edzőterem, fitness, ping ponggal felül
- Csillagvizsgáló a tetőn
- Szabadesés szimulátor, falmászás a silóban



A Kelesztés látogatói nem csak a workshopon, hanem a fesztivál alatt kihelyezett hirdetőoszlop felületén is adhattak visszajelzést ötleteikről. A képen látható ötletek sokszínűek, és különböző típusú funkciókat javasolnak az épületek és az udvar számára.

HIRDETŐOSZLOP ÖTLETBÖRZE

Az elképzelések a következő kategóriák köré csoportosíthatók:

- **Közösségi terek, szórakozás, kultúra:** pl. klubok, közösségi kávézók, mászófal, táncterem, közösségi próbatermek, mozi, kertmozi színház, zenei koncertek, rooftop bár, techno bulihely, piac, éttermek, kézműves pékség, bisztrók, borbárok.
- **Sport és szabadidő:** skate park, fitness park, mászófal, jóga stúdió, szabadesés szimulátor, urban golf, légtorna, 3*3-as focipályák, szabadtéri programok, kiállítóterem, alkotóműhely, VR tér, cirkuszi sátor, próbatermek, fotóstúdió.
- **Természetközeli elemek:** park, közösségi kert, zöldterületek.
- **Közösségi munkahelyek:** coworking irodák, makerspace, társadalmi vállalkozások.

Az ötletek általában illeszkednek a "városközpont" és a Duna-parti szabadidős tér szerepéhez: a közösségi élményre, művészeti tevékenységekre és szabadidős programokra koncentrálnak, amelyek bevonják a helyi lakosságot és gazdagítják a helyi kultúrát.

PARTNERI EGYEZTETÉSEK



A Hengermalom hasznosítása csak sok szereplő együttműködésével valósulhat meg. Ennek érdekében már a koncepcióalkotás során megkezdtuk a potenciális partnerek felkutatását, illetve a jövőbeli használók szempontjainak, igényeinek feltérképezését. A folyamat során önkormányzati képviselőkkel, döntéshozókkal, szakértőkkel, helyi lakosokkal és potenciális bérlőkkel egyeztettünk. Ebben a fejezetben az érintetti kutatás eredményeit foglaljuk össze.

2024. júliusában megkezdtuk a kapcsolatfelvételt az Újbudai Önkormányzat munkatársaival és döntéshozóival. Célunk az volt, hogy bemutassuk a Hengermalom-projektet, és elindítsuk az együttműködés szervezését. A lakossági egyeztetések, helyszíni kutatásaink és a környezet fejlesztései alapján világosan látszik, hogy számos közfunkcióra lenne igény a környéken, amelyek az önkormányzat feladatkörébe tartoznak. Ezek közé tartoznak kulturális és művelődési funkciók (például könyvtár, múzeum, kiállítóter vagy modern művelődési ház), valamint a gyerekbarát infrastruktúra fejlesztése (például óvodák, bölcsődék).

Az önkormányzati források korlátozottak, azonban jelentős lehetőségek rejlenek különféle pályázati forrásokban. Példaként említhető a Bercsényi utcai Adaptér közösségi központ, amely EU-támogatásból valósult meg.^① Erhardt Attila jelezte, hogy támogatni tudja a területben működő cégekkel való kapcsolatfelvételt. Az eddigi visszajelzések alapján mindenki nyitott és támogató volt. Az első lépésként elhintettük a projekt alapgondolatát, a következő feladat pedig egy "coalition of the willing" típusú együttműködés építése lesz.



Urban Innovative Actions (UIA) nevű Európai Unió támogatási program keretében valósult meg. A projektben 13 partner vett részt, összköltségvetése 4,26 millió euró volt.

Forrás: kozigazgatas.ujbuda.hu/europai-unios-fejlesztések/uia-cup

Az előkészítés során olyan, ipari épületek helyén létrejött kulturális helyszínek képviselőivel beszélünk, aki a Hengermalomhoz hasonló helyzetből és helyszínekről indultak. Mind technikai, mind szervezeti tapasztalataik révén segítették a gondolkodásunkat. Perspektívát nyújtottak arra, hogy miként érdemes elindulni, milyen kockázatok vannak, milyen működési modelleket látnak, miközben a kortárs művészeti és alkotói szférába is betekintést adtak.



↑ **Godot Intézet**
Sáfár Zoltán, alapító, vezető

A Godot Kortárs Művészeti Intézet egy magánfenntartású múzeum az Óbudai Textilgyár épületében. 1100 négyzetméteres összterületével, 700 négyzetméteres csarnok terével és a közvetlenül hozzá tartozó 4 szintes épület egységével egyedülálló független képzőművészeti intézményként működik ma Magyarországon, ahol projekt room-ok szélesítik a lehetőségek palettáját. Bár a pandémia alatt egy működő múzeumot hoztak létre, ez az elmondásuk szerint nehezen tartható fenn. Úgy látja, a vendéglátás lehet, ami életben tarthat egy művészeti központot, mert a jegyeladások nem fedezik a kiadásokat.

Zoltán szerint a felújítások ütemezése kulcsfontosságú: egy 1100 négyzetméteres helyen bármilyen padlófelújítás vagy más munka hatalmas költségekkel jár. A befektetésekkel kapcsolatban óvatosságra intett, mert nem biztos, hogy az fog működni, amit eltervezünk. Például ők rendezvényekre készültek, de végül nem tartottak ilyeneket. A hely organikus, lépésről lépésre való fejlesztését, eszközök bérlését tanácsolta. A galéria egy sokfunkciós gyártelepen kapott helyet, ahol minden funkció jelen volt már korábban is, a funkcióváltáshoz így nem volt szükség engedélyekre.

Goldberger Design District
Remete Tibor, alapító, szervező

A kreatív rendezvényszervező és kommunikációs ügynökség, a Superchannel tulajdonosa a hálózatépítés fontosságát hangsúlyozta. Évtizedek óta a Textilgyár területén működteti irodáját, ahol jó kapcsolatokat ápol a terület bérlőivel és tulajdonosaival. A területen található egy coworking tér, textilipari kiállítás, falmászó klub, a Godot Intézet, bemutatóterem és számos más funkció. Tibor itt rendezte meg a Design District eseményt, amelyhez lezárták az utcát, és különleges kulturális eseményekkel töltötték meg a közös területeket. Az események finanszírozását a területen működő vállalkozások adják, Tibor a bérlők között épít hálózatot, hogy a Textilgyár egyre inkább egy közösségként kerüljön fel a város térképére.

↓ **Art Quarter Budapest**
Kukla Krisztián, művészeti vezető

A Budafokon két évtizede működő Art Quarter Budapest művészeti vezetője az alkotói központ működéséről és jövőjéről beszélt. Elmondása szerint amint kialakul egy közösség, a bérlői szerkezet magától alakul, elegendő olykor kisebb változtatásokat eszközölni. A terek egyedi nevet kaptak, így a használók könnyebben azonosítják és jobban belakják a különböző tereket.

Az épületek több mint húsz éve tartó felújítása komoly erőforrásokat igényel, és állandó munkát biztosít a karbantartóknak. Krisztián szerint azonban a folyamatot érdemes lenne lezárni, hogy a hangsúly inkább a kreatív tevékenységek támogatására és a közösség fejlődésére helyeződhessen.



↓ **Artus Stúdio**
Goda Gábor, művészeti vezető

A Kelenföldön működő Artus Stúdió vezetője a művészeti tér működésének filozófiájáról és gyakorlati aspektusairól osztotta meg gondolatait. Náluk a fejlődés és bővülés folyamata lassan, fokozatosan indult, ami lehetőséget adott arra, hogy a közösség és a hely szervesen alakuljon. Az önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződés új pályázati lehetőségeket nyitott meg, ami hosszú távon is támogatja a stúdió fenntarthatóságát.

A nagy csarnokterekben infrastruktúra szempontjából a részleges fűtési megoldások – infra panelek és hőfűvők – biztosítják a működéshez szükséges alapokat. Gábor szerint a stúdió kulcsa a felfedezés és az alkalmazkodás: a meglévő terek és lehetőségek újraértelmezése, valamint a minimális, mégis hatékony működés megvalósítása. Ennek példája a padláson berendezett színháztér, amihez elbontott építőanyagokat használtak fel.



← **Torula**
Beke Márton, korábbi szakmai vezető

A Györi Szeszgyár területén működő művészeti központ egy használaton kívüli ipari épületben jött létre. Beszéltünk a kiállítóter kialakításának nehézségeiről, mint a megfelelő falfelület biztosítása, a világítás, a fűtés és a nagyméretű művek kiállításának lehetősége. Szóba került az előtétfalak használata, a függesztőrendszer kialakítása, valamint a padlóburkolat dilemmái. A projekt fokozatosan fejlődött, évente kisebb beruházásokkal, mint a műtermek kialakítása, áramellátás biztosítása, fűtés beszerzése és a bejárat rendezése.

A Torulában innovatív eszközöket alkalmaztak a környékbeli lakosok igényeinek felmérésére, közösségi művészeti akciókat szerveztek a bevonásukra. Alapítványi formában működnek, a forma pedig közösségi szintér, ami egyszerűsítette az engedélyezési folyamatokat. Bár a tulajdonos nagy szerepet vállalt a finanszírozásban, fontos volt, hogy a hely egy különálló entitás legyen.



↑ **Jurányi Ház**
Rozgonyi-Kulcsár Viktória, alapító, vezető

A részletes koncepció kidolgozása és benyújtása volt az első lépés az inkubátorház létrehozásához, amely a független színházak és táncgyüttesek számára biztosít infrastruktúrát próbatermekkel, irodákkal és közösségi terekkel. A működés megkezdésekor szigorú szabályokat és elvárásokat fogalmaztak meg a bérlők számára a zökkenőmentes együttélés érdekében.

A bevételek egy részét a veszteséges, de fontos tehetséggondozó programokra fordították, míg a nyereségesebb produkciók bevételeit a veszteséges programok finanszírozására használták fel. A Jurányi sikere abban rejlik, hogy egyszerre biztosít infrastruktúrát a művészek számára, miközben az önkormányzat számára is előnyös, hiszen bevételt termel és hozzájárul a kulturális élethez.

KELESZTÉS – AKCIÓKUTATÁS

A Kelesztés programsorozat egyik legfontosabb célja az volt, hogy bemutassa a Hengermalomban mint helyszínben és kulturális célpontban rejlő lehetőségeket a széles közönség és a potenciális bérlők számára. A fesztivál során különböző műfajokat, célcsoportokat és programokat ötvöztünk, amelyek sokszínűsége tükrözte a helyszín és a projekt alapvető nyitottságát és befogadó jellegét. A programok széles spektrumának köszönhetően a fesztivál különböző érdeklődési körű, korú és háttérű embereket vonzott, és számos pozitív visszajelzést eredményezett mind a látogatók, mind a partnerek részéről. A tanulságok összegzése segít megérteni, hogyan válhat a Hengermalom Budapest kulturális és közösségi életének meghatározó helyszínévé.

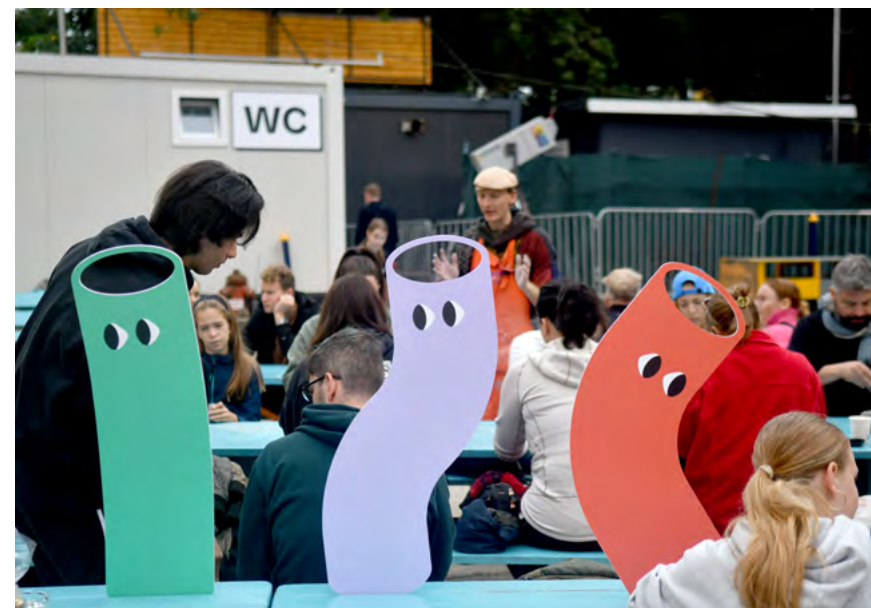


KELESZTÉS – KÖZÖSSÉGI PROGRAMSZERVEZÉS, MINT A HELYTEREMTÉS ESZKÖZE

A Hengermalom 2024. október 11 és 19 között, a Kelesztés programsorozat keretében először nyitotta meg kapuit a közönség előtt. Hála az épületkomplexum önmagában is kuriózumnak számító ideiglenes megnyitásának, a változatos kulturális, gasztronómiai, közösségi és szakmai programoknak, a Budai Hengermalom egy hét alatt felkerült a budapestiek mentális térképére: elhagyatott ipari területből, saját identitással rendelkező, mindenki számára nyitott helyé vált.

A Kelesztés lehetőséget adott a látogatóknak, a programot hozó partnereknek és nekünk szervezőknek arra, hogy közösen fedezzük fel a malom különleges tereit, megismerjük az épület múltját és aktívan gondolkodjunk a hely jövőjéről.

A program és a koncepció kidolgozása során ügyeltünk arra, hogy egyrészt már meglévő partnereinket és a potenciális, saját közönséggel rendelkező jövőbeli partnereket becsatornázzuk, mindazonáltal olyan feltörekvő művészeknek és kezdeményezéseknek is teret adjunk, akik ötleteikkel még színesebbé tehetik a helyet. Az eredmény egy olyan fesztivál lett, mely során a Hengermalom megtelt zenével, performanszokkal, beszélgetésekkel, kézműves és gasztronómiai workshopokkal, urbanisztikai témájú előadásokkal, sétákkal, piaccal, sport és szabadidős programokkal, és nem utolsósorban kultúrára és közösségi élményekre vágó városlakókkal.



Az esemény koncepciójának kialakításakor fontos szerepet kapott az interjúkból, beszélgetésekből, kérdőívekből kirajzolódó potenciális használók valós igényeinek figyelembevétele, és olyan térhasználati lehetőségek felmutatása, amelyek akár a hosszútávú használatba is beépíthetők. A Kelesztés tehát nem pusztán fesztivál, de a kísérletezés és helyteremtés fontos eszköze is lett. Megszervezése és megvalósítása hozzájárult ahhoz, hogy a Hengermalom tereit és lehetséges funkcióit ne csak a tervezőasztal felett, de élesben is kipróbáljuk, és a levont tanulságokat a koncepció továbbfejlesztésébe integráljuk.

A megvalósítást követően, külső (partnerek és látogatók visszajelzései) és belső (a Kelesztés stáb tagjainak visszajelzései) kvantitatív és kvalitatív értékelést végeztünk, amelynek eredményeit és a koncepció tervre vonatkozható tanulságait a Kelesztés tanulságok c. fejezetben fejtjük ki.



Zene - 12 partner

Panda, Budapest Ritmo, Cyborg Templar, Nasip Kismet, Tibsa, Jazzelünk, poppyseed, Infragandhi, Technokool, TrikOsk, Mana Mana, EMCSI

Workshopok és gyerek programok - 9 partner

vörös réka studio, GYIK Műhely, Lakatos Ábel ceramics, Szakkörte, Papír-bolygó, Puhatóló, Monotípiázz Velem, Amnesty International Magyarország, Balka

Képzőművészet és design - 8 partner

Homo Faber Design, MOME DMM, VPI Beton, Makers of Budapest, Holy Olga, Koltay Dorottya Szonja, youngart.hu, INOTA Festival

Infrastruktúra és technika - 6 partner

COLLOC, Centrum Production, Dürer Kert, Absolut, építész stúdió, BELTEX ingatlan

Tánc és performansz - 3 partner

PLACCC, Tëridő, Madam kollektíva

Építészet és urbanisztika - 3 partner

Pecha Kucha Night Budapest, KÉK - Kortárs Építészeti Központ, építész stúdió

Piac és gasztronómia - 3 partner

Infopark Termelői Piac, Makers Market, Domovoj Project, REMARKET

Sport és szabadidő - 3 partner

Flow Boulder Hungary, Gördeszka Suli, Magyar Légvonal SE



A Kelesztés programsorozattal a következő célcsoportokat kívántuk elsősorban megszólítani:

Környéken lakó/dolgozó 30-45 év közötti (családos) fiatal felnőttek

Kortárs kultúra és exkluzív helyszínek iránt érdeklődő és/vagy területén dolgozó budapestiek

Urbanisztika, építészet és városfejlesztés területén dolgozó szakmabeliek

Civil szervezetek és innovatív vállalkozások képviselői, akik potenciális bérlői lehetnek a Hengermalomnak



A piacok, épületbejárások, gyerek és szabadidős programok nagy érdeklődésre tartottak számota közelben élők körében, örültek, hogy egy végre történik valami a környéken. A kortárs képzőművészeti kiállítások, installációk, zenei programok és az új hely varázsa miatt a város más kerületeiből is kilátogatottak a budapesti kulturális élet meghatározó alakjai és közösségük, akik rengeteg potenciált láttak a Hengermalom projektben. A szakmai workshopok-nak, beszélgetéseknek, épületbejárásoknak köszönhetően a projekt bekerült az urbanisztikai, építészeti szakmai diskurzusba. A Kelesztés fontos hozadéka volt, hogy nem csak a nagyközönség, de a potenciális (előzetesen felkeresett) bérlők is testközelből megismerhették a terekben rejlő potenciált A fesztivált követően rengeteg megkeresés érkezett újabb potenciális bérlőktől.

Összességében tehát elmondható, hogy a Kelesztés sikeresen elérte a célcsoportjait; a különféle méretű-stílusú-célcsoportú programkínálaton keresztül egy olyan köz(ös)teret hozott létre, amelyben megférnek egymás mellett a különböző érdeklődési körű, korú, háttérű emberek, egy olyan teret mely nyitott, az interakció és az új dolgok és egymás megismerésének lehetőségét kínálja.

KELESZTÉS TANULSÁGOK

A Kelesztés elsődleges célja az volt, hogy a különböző programok megvalósítása, a tér ideiglenes belakása és a különböző résztvevők (partnerek, látogatók, szervezők) visszajelzésein keresztül tanulságokat vonjunk le, melyeket beépíthetünk a hosszútávú tervezésbe. Az alábbi tanulságokat a látogatók (informális beszélgetések), partnerek, (informális beszélgetések és Kelesztés értékelő kérdőív) és a Hengermalom stábjának (helyszíni megfigyelések és Kelesztés belső értékelő kérdőív) visszajelzései alapján vontuk le.



MALOM

Jól működő programok:

Kézműves foglalkozások és workshopok
Beszélgetések és előadások
Installációk és kiállítások

Ami működött és beépítendő:

Könnyen mozgatható bútorok, melyekkel a tér az éppen aktuális funkcióhoz alakítható
Szőnyegek és egyéb térelemek elhelyezése amelyek egyrészt optimalizálják akusztikát, másrészt otthonosabbá teszik a teret

Ami problémaként merült fel:

A stáb iroda nem volt jó helyen, mert át kellett járni a programokon
A kinti hangosabb programok behalladszódtak, ezért vagy meg kell oldani a szigetelést, vagy a programozáskor szem előtt kell tartani ezt

Javasolt fejlesztések

Világítás és áram kiállítások kiépítése
Fűtés megoldása (téliesítés)
Könnyen mozgatható bútorok, melyekkel a tér alakítható
Szőnyegek, függönyök és egyéb térelemek melyek otthonosabbá teszik a teret
Alap technikai felszereltség (hang és projektor)
A Malom bejáratának és a lépcsőház ajtajának zárhatóvá és biztonságossá tétele



UDVAR

Jól működő programok:

Piacok
Sport és szabadidős programok
Zenei programok (Dj, live act, kis zenekar)

Ami működött és beépítendő:

Sport és szabadidős tevékenységekre (pl. gördeszka, mászófal, highline, játék stb.) alkalmas tér
Olyan programstruktúra, ami lehetővé teszi a különböző programok párhuzamos jelenlétét (pl. dj és deszkázás, piac és kézműves foglalkozás, koncert és gasztro workshop)

Ami problémaként merült fel:

Nem volt elég bútor leülni és nem volt eléggé otthonos, kényelmes a látogatóknak. Több ülőfelületre és átgondoltabb, de mobil térelrendezésre van szükség
A Kelesztés alatti kék fénytől rideg volt a tér, melegebb és átgondoltabb világításra van szükség

A piacok kitelepülésekor nehézséget okozott a ki és bepakolás, zavarta a többi programot, ezekre a helyzetekre a programok összehangolásakor figyelni kell

Javasolt fejlesztések

Alapvető infrastruktúra kiépítése (mosdók, kukák, áram, vendéglátó egységek)
Olyan térelemek megtervezése és kivitelezése melyekkel a tér szabadon alakítható az adott program és aktuális funkció igényei szerint
Közterelésítés (növények, bútorok, kreatív térelemek, vendégterek) kialakítása, mely a programoktól függetlenül egy olyan helyé varázsolja az udvart, ahol jó lenni
DJ és kis zenei produkciók befogadására alkalmas tér kialakítása
Sport és szabadidős tevékenységekre (pl. gördeszka, mászófal, highline, játék stb.) alkalmas tér fenntartása

SILÓ

Jól működő programok:

Helyspecifikus fény és hang installációk, vetítések, kiállítások
Helyspecifikus performanszok
Zenés táncos rendezvények
Vásárok

Ami működött és beépítendő:

A lépcső, mint lelátó használata
Nyitott siló ajtók
Pult a lépcső alatt
Vetítés az oszlopok között

Ami problémaként merült fel:

A Siló terének egyedi akusztikája jelenleg nem teszi lehetővé, a színvonalas zenei programok (elektronikus zene, nem akusztikus koncert) és a bármilyen élőszavas program megvalósítását, mert pattog a hang és nem hallatszik belőle semmi.

A hideg hónapokban a Siló alkalmatlan bármilyen rendezvény megtartására

A jelenlegi engedélyeztetés mellett a megengedett nézőszám 300 fő volt, ám ennyi ember nem tölti meg a teret, ahhoz, hogy ne pangjon egy más típusú engedélyeztetés szükséges.

Javasolt fejlesztések

Akusztikai problémák megoldása
Fényterv kialakítása az állandó térvilágításhoz, mely kiemeli a siló karakterét
Lámpapark a rendezvények megvalósításához
A két végpontból átfújó szél csatorna
Pult kialakítása
Mosdók kialakítása
Engedélyeztetés zenés táncos rendezvényre
Az ajtók zárhatóságának megoldása

TANULSÁGOK

„Szeretnénk létrehozni egy közösségi gyermekkönyvtárat, amely a környéken élő fiatalok és kisgyermekes szülők társas kapcsolatainak kialakítását segítené elő.”

„Kevés ideje dolgozom a környéken, de feltűnt, hogy kevés a megfizethető, de jó minőségű étkezési lehetőség, így egy ilyen opciót (vagy opciókat) nagyon szívesen látnék.”

„Izgalmas kerékpáros közösségi tér/műhely lehetne a helyszínen.”

130 jelentkezés a bérleti kérdőívben, a legkülönbözőbb területekről.

BOTTOM-UP

Rengeteg alulról jövő kezdeményezés vár arra, hogy helyet találjon magának. Olyan terek kellene, amik ezeket a változatos kezdeményezéseket össze tudják fogni.

„Gurulós bútorok, amikkel könnyen át lehet rendezni a teret”

A Kelesztés open callra sokan jelentkeztek, továbbra is szívesen jönnének a visszajelzések alapján.

„Sajnos a környéken nagyon kevés a termelői piac, illetve mentes piac, szuper lenne, ha itt megvalósulna.”

„Én női önvédelmi tanfolyamokat és foglalkozásokat tartok, és ehhez keresek helyet, ahol rendszeresen gyakorló-alkalmakat is tudok biztosítani.”

„Itt vannak különböző emberek, különböző projektek, akik össze tudnak dolgozni a malomban, és aztán ebből lesz valami.”

„Mit csinál egy malom: összeőröli a dolgokat és abból létrehoz valamit.”

„a városnak azzal a részével foglalkozik, amivel a város nem foglalkozik. És hogy ilyen típusú szervezetből relatíve sok van, akik hasonló módon a városban, a városi napi életnek a minden ügyeivel foglalkoznak.”

„Ez az épület itt van, és hatással van az egész városra, hogy aztán az egész város az aztán hatással legyen az ilyen átalakuló környékekre.”

VÁROSALAKÍTÓ HUB

A városrész alakulására katalizáló hatással tudna lenni egy hely, ami több, a Valyohoz hasonlóan aktív városalakító szereplőt vonz be. Ehhez jó kiindulópont a Hengermalom története, ami építéskor Budapest fejlődésének a motorja volt.

A válaszadók fontosnak tartották a Hengermalom történetének bemutatását, emberi történetek kiemelését, és a helyhez kötődő programok szervezését.

Felmerült a malomfesztivál koncepciója, helytörténeti kiállítások, valamint olyan események, amelyek kiaknázzák a hely egykori ipari funkcióját.

„ami így aktivizálja az embereket. Szóval, hogy nem csak az, hogy valaki ott kibérel egy egy emeletet, és akkor ő van ott, nem ami odahívja a népet És hozzáadnak a felhasználók is ahhoz, ami ott történik. Legyen ez bármi, vagy nem tudom még, mi..”

„Ismerek pár művészt az aqb-ből, de sokkal jobban ismerem az aqb brandjét.”

„Státusz lesz, hogy itt van műhelyed, vagy irodád.”

ÖKOSZISZTÉMA

Fontos a szereplők közötti szinergiák megtalálása, hermetikusan leválasztott terek helyett egy átfogó brand kiépítése, amiből minden szereplő profitál

„Civilekkel dolgozunk, és számunkra a közösségépítés, a hozzáadott érték lenne izgalmas.”

„Azt gondoljuk hogy nagyon nagy ez a tér, de nem olyan nagy ez a tér egy budapesti léptékben. Mert elkezd működni akkor egyszer csak megtelik, és azt fogod mondani, hogy jaj de jó lett volna még ezt a 100 négyzetmétert...”



Megteltek a gyerekprogramok a Kelesztésen

A kérdőívet kitöltők 45%-a igényt tartana gyerekbarát funkciókra, és ezen válaszadók felének van 0-3 év közötti gyereke.

GYEREKBARÁTSÁG

"Lehet, hogy pont ezt az ilyen kicsit ebből az örületből való kiszakadását lenne érdemes megfogni, hogy pont annyira van már kint... Hogyha itt vagy, van annyira jó olyan mintha Balatonszemesen lennénk egy retró büfében."

„Kellenek szőnyegek, hogy melegebb, cosy-bb legyen.”

OTTHONOSSÁG

BARÁTSÁGOS VÁROSKÖZPONT

Nagy igény van a helyiek részéről egy barátságos, befogadó helyre a sok irodaépület és lelketlen lakóház között, ami több generációt megszólít.

TERMÉSZETKÖZELISÉG

"Az udvaron permakultúrás szemlélettel kialakított közösségi kert, mikroklímát javító tóval, az épület vízgyűjtését biztosító tárolókkal, közös komposztálóval - mindezekben tudok és szeretnék is részt venni."

NYITOTTSÁG

A lakók fontosnak tartották a társadalmi szemléletformálást és a természethez való kötődés erősítését.

„Jó, ha a helyiek direkt és vagy indirekt módon találkoznak számukra új gondolatokkal, tevékenységekkel, programokkal."

„Sok belső szabadon használható közterület-szerű térre lenne szükség, már csak a Dürer nyitott kültere miatt is."



„Szemben a tűzraktérrel, ami tök meg tudott lenni a közvetlen környezetével kialakított élénk viszony nélkül, mert annyira belvárosban volt, addig ez a hely szerintem jobban rá van szorulva a környékbeli emberekre."

„És ennek az egésznek lett egy... Ilyen szerethető, de egyébként a tartalom tekintetében, meg nagyon-nagyon high-end kettőssége. És akkor ezáltal tudott mit kezdeni az is, aki egyébként a pezsgős pohártól hidegrázást kap."

„A sokféle használhatóság fenntartása miatt érdemes minimálisan berendezni, azt is mobilisan hagyni, a zöldítést csak végső funkció esetén elkezdeni nagy területen."

A szabadtéri lehetőségek közül a lakók szívesen látnának futópályát, street workout pályát és egyéb kültéri sporteszközöket.

HÉTKÖZNAPISÁG

A környékbeli szolgáltatások specializáltak és exkluzívak, a környékbeliek egy hétköznapi, könnyen alakítható térben gondolkoznak.

„Kávét már sok helyen lehet inni, de sajnos még mindig nincs egy normális zöldséges, ahol lehetne egy egészséges jégcsapretket venni."

„A felnőtteknek ez akár lehet csak egy mini közösségi könyvtár/ klubszoba (amíg be nem vonz a hely egyéb izgalmas programokat), néhány régi fotellel, asztallal, lámpával, ahova be tud huppanni pihenni."

„Ha programok jól összehangolt időszavokra lennének bontva, akkor könnyen találna a szülő is, gyerek is neki való feltöltődést."



KONCEPCIÓ



1. ÜTEM

2025–2028

Ebben a szakaszban a Hengermalom közös tereinek kialakításán, használatba vételén van a hangsúly, hogy az épületegyüttes, mint helyszín továbbra is hozzáférhető maradjon a nagyobb beruházások megkezdéséig. Cél a Kelesztés által felpezsdített érdeklődés továbbvitele, és a Hengermalom vonzó köztérként és kulturális helyszínként való tematizálása a helyi közösség és a városlakók számára. A hely és a márka épülése mellett a legfontosabb cél a Malom épületben történő középtávú beruházás előkészítése, de olyan tevékenységek is megjelennek már ebben az ütemben, amik bevételt tudnak termelni, így lehetővé téve az önfinanszírozást az átmeneti időszakban is.

Az időszakban a hely taktikus urbanisztikai eszközökkel, helyteremtési technikákkal közösségi térré válik, miközben az épületek szerkezeti változtatásai minimálisak. Kisebbségi fejlesztések indulnak, amelyek stabil alapot nyújtanak a későbbi nagyobb beruházásokhoz. Saját szervezésű programok által a olyan kulturális és kreatívipari szereplők jelennek meg, akik amellet, hogy értékteremtő tevékenységükkel formálják a hely arculatát, később akár bérlőkké is válhatnak.

① Kalandjátsszótér

Természetes és az udvar berendezésére hajazó elemekből kiépített, a Duna parti kapcsolatra építő játszótérület.

② Siló rendezvénytér

Külső és saját szervezésű, a tér különleges adottságaira építő programok.

③ Rendszeres udvari piacok

Termelői piac, bolhapiac, design vásár, lemezbörze havi rendszerességgel.

④ Térspecifikus, időszaki használatok a Malomban

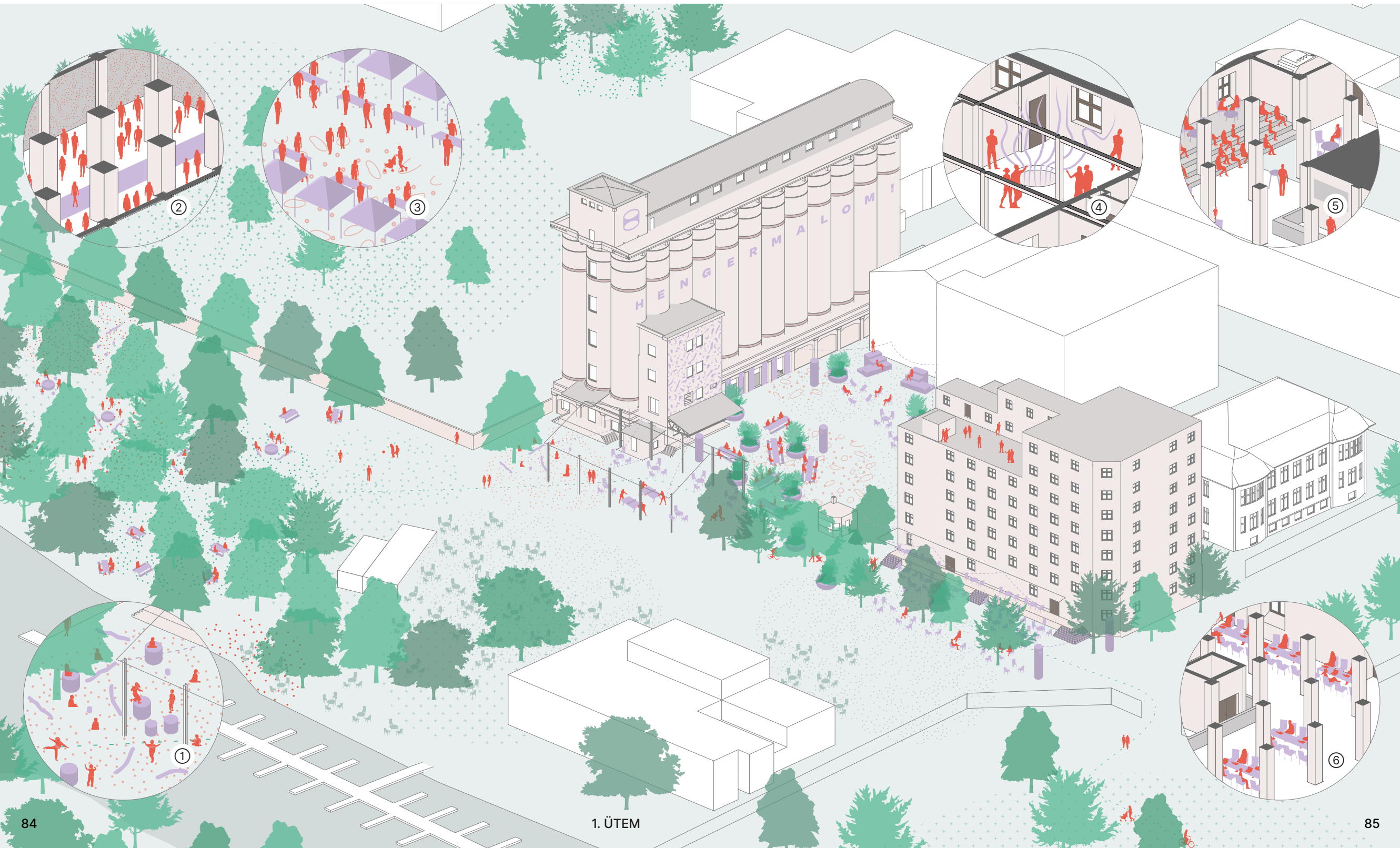
„Minden lyukhoz egy emlék”; művészeti projektek, performanszok az emeleti, eredeti állapotú terekben.

⑤ Malom projektter

Multifunkcionális tér vendéglátással és workshop térrel, ami projekthez kapcsolódó kulturális és civil programoknak ad helyet.

⑥ Malom coworking tér

Napközbeni irodater, kávézó és pop-up könyvtár a környék szabadúszó lakóinak.



CÉLOK

A rövidtávú hasznosítás céljai sokrétűek, amelyek mind a középtávú hasznosítást alapozzák meg, de egyúttal önmagukban értékteremtő jellegűek. Általános cél az ingatlan értékének növelése amit az egyes célkitűzések mind elősegítenek.

Helyszín pozicionálása

Identitásépítés: a helyszín egyedi jellegének, arculatának, értékeinek fejlesztése és kommunikálása, amely különböző formákban nyilvánul meg (tér kialakítás, brand, események, szereplők).

Márkaépítés: a brand kiépítése erősíti a helyteremtést, elősegíti a hely hatékony kommunikációját, vonzza a potenciális látogatókat és bérlőket, tükrözi a hely profilját és értékeit.

Integráció a városi központba: a Hengermalom pozicionálása, mint Kelenföld átalakuló részének városi központjának eleme. Integráció a közelben kialakuló szabadidős-szolgáltatási, központba (Újbuda center, Dürer kert, Budapest, Kopaszi), mint kulturális - közösségi fókuszú hub.

Duna kapcsolat erősítése: Egyértelmű útvonalak, szerves kapcsolat kiépítése a folyóparti sávval, a parti infrastruktúra párhuzamos fejlesztése azonos arculatú elemekkel.



Következő ütem előkészítése

Kapcsolatépítés: helyi közigazgatási és üzleti partnerekkel való kapcsolat-építés, és -fenntartás, külső szereplők bevonása hosszú távú partnerként, támogatóként, befektetőként.

Tesztelés a tervezéshez: a könnyen alakítható infrastrukturális, berendezési elemek, és a tesztüzem-szerű használatok lehetővé teszik a funkciók és téri elrendezések változatosságát, ami segíti a későbbi fejlesztések átgondoltta tételét.

Bérlői struktúra kialakítása: a hely egyedi jellegének kialakításában fontos szempont a középtávú fejlesztéshez egy megválogatott bérlői struktúra összeállítása, amelyben olyan változatos bérlői mix alakulhat ki, ami erős profilt ad a helynek, miközben képes a fejlesztések finanszírozására.

Támogatásszervezés: pályázatok feltérképezése, szponzorok bevonása egyes rész-projektekre, forrásbevonás az üzleti terv kockázat csökkentése érdekében.

Mintaadó módszertan fejlesztése: átalakuló városi épületek újszerű újrahasznosítási módszertanának fejlesztése, ami később példát mutathat más, hasonló helyszínek hasznosításához.

Helyszín fejlesztése

Fejlődő infrastruktúra: a helyszín folyamatos fenntartása és üzemeltetése hozzájárul az épületek és külső terek gazdaságos működtetéséhez, miközben különböző mértékben fedezi a kisebb beruházásokat is.

Állagmegóvás: az épületek és a helyszín használata révén az állagmegóvás költségeinek minimalizálása.

Helyi igények felmérése: kapcsolatépítés a környék lakóival, lakossági workshopok, akciók és beavatkozások, a helyi igények és a környék fejlesztésének folyamatos monitorozása.

TEVÉKENYSÉGEK

Közteremtés és helyteremtés

A Hengermalom beton udvarának és a ligetes sétánynak az átalakítása otthonos, közterekre jellemző eszközökkel, különböző használati zónákkal (fogyasztótér, rendezvény-és piactér, parkos zóna, játékos terület). Könnyen változtatható, de igényes fejlesztések alkalmazása, újrahaznosított és természetes anyagok felhasználásával. Láthatóság, branding kiépítése a helyszínen, ehhez kapcsolódó egyedi téri elemek elhelyezése.

Infrastruktúra fejlesztése

Udvari burkolatok rendezése, akadálymentesítés, útvonalak kijelölése és elzárása. Világítás fejlesztése az udvaron.

Siló állandó világítás és rendezvénytechnika tartószerkezeteinek kiépítése, mosdóblokk építése, hangtompító elemek, belsőépítészeti eszközök kialakítása, bárpult építés.

Malom földszintjének átalakítása, mosdóblokk kiépítése, ideiglenes téliel-sítés, vendéglátás feltételeinek kialakítása, berendezés, belsőépítészeti az udvarhoz illő egyedi elemekkel.

Rendezvényhelyszín üzemeltetése a silóban

Sales, kiadás érdeklődő cégeknek, szervezeteknek, magánszemélyeknek külső programokhoz. Technikai feltételek egyeztetése, szervezése, közvetítés a bérlők és a külső szolgáltatók között.

Malom átmeneti hasznosítása

A teljes földszint ideiglenes hasznosítása projektter, coworking tér és vendéglátás céljára. Többféle vendéglátó profil megjelenése, nappal is működő kávézó, ebédlő és esti bár fejlesztése, a Henger sétány (Duna felőli sáv) bevonásával.

Programok szervezése

A brand építése és látogatók bevonása a kurátori program-koncepció mentén. A helyszíni fejlesztésekhez kapcsolódó részvételi workshopok és avató események szervezése.

A tavasztól nyárig tartó időszakokban **tematikus "takeover-ek"** (külsős civil és kulturális projektek saját programjainak, kezdeményezéseinek) befogadása, szervezése (pl. Gördeszka Suli félcső az udvaron, Mediawave filmfesztivál vetítések a Silóban, KÉK-Kortárs Építészeti Központ kiállítás és kapcsolódó programok a Malomban).

Rendszeres civil és kulturális programok (pl. workshopok, beszélgetés-sorozatok, stb.).

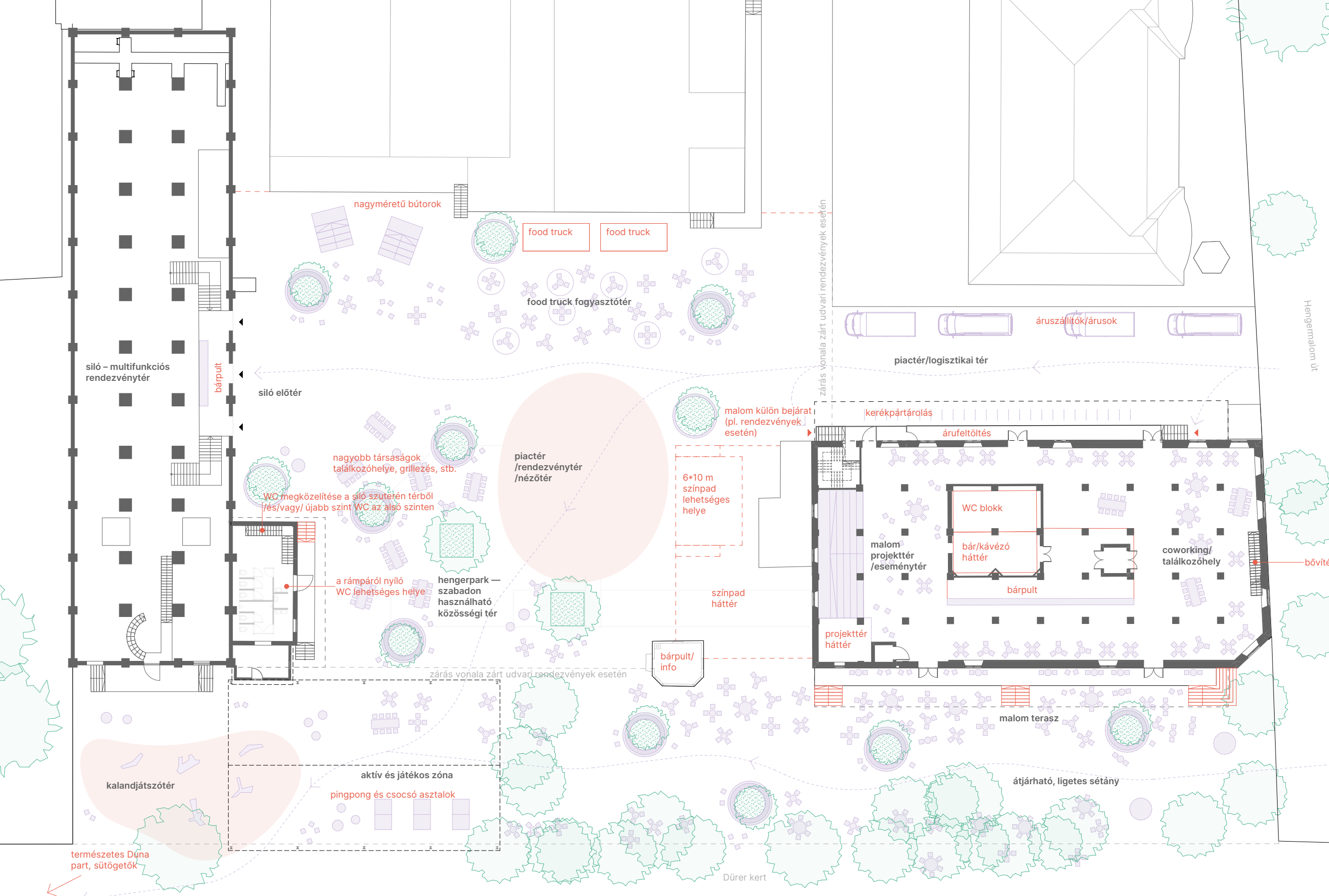
Havi rendszerességű **piacok és vásárok**.

Helyszínspecifikus művészeti projektek (pl. performanszok, installációk, zenei projektek).

Kommunikáció - nyilvánosság menedzsment

Sajtó és social media kezelése, platformok üzemeltetése, arculat továbbbépítés, helyszín végleges brandjének a kialakítása külső szakértők bevonásával.





TEVÉKENYSÉGEK

Projektben kívül eső bérlelői struktúra optimalizálása

Meglévő bérletek felülvizsgálata a helyszín működése szempontjából fontos pontokon.

Szakmai és döntéshozói egyeztetések

Szemléletformálás és networking a projekt fejlődése érdekében.

Külső forrásbevonás

Szponzorációk, pályázatok és egyéb támogatások felkutatása és bevonása.

Részvételiség, társadalmasítás

Közösségi terek használatának pályáztatása, konzultáció és workshopok a lakosság és civil szerveződések között.

Tervezés, előkészítés

A második ütemre vonatkozó program előkészítése, a tervezés koordinációja, egyeztetés a leendő használókkal, bérlelőkkel és befektetőkkel.

HELYSZÍNEK FUNKCIÓI

SILÓ – rendezvényterként működik; zenei rendezvényeknek, helyspecifikus installációknak, performanszoknak, vásároknak, zártkörű eseményeknek ad helyet.

MALOM – a pinceszint raktárként vagy egyedi használattal (szabadulószo-
ba, laser tag, stb.) működik, a földszint multifunkcionális tér vendéglátással, coworking és workshop térrel, mely utóbbi kulturális és civil programoknak ad helyet.

UDVAR – átjárható köztér, multifunkciós, moduláris tér kültéri bútorokkal, növényekkel, újrahasznosított alapanyagokkal. Az udvar piacoknak, sport és szabadidős programoknak, vendéglátásnak és zenei programoknak ad helyet.

LISZTSILÓ – a jelenleg tűzép funkciójú épület megtartása, és egy a koncepcióhoz jobban illeszkedő, az udvartól független, vagy annak használatát segítő bérleti konstrukció.

HENGER SÉTÁNY – a Hengermalom Duna part felőli oldalán végigfutó árnyékos sétány, ami elvezet a délre fekvő új, természetközeli partrészekhez. Itt helyezkedik el a malom földszintjének a terasza, sporteszközök, és ez a terület új főbejárata is.

MALOM PART – a Bert kifolyó környékén kialakuló természetközeli partszakasz, a jelenlegi dombos területeken kalandjátszóterrel, megközelíthető és jól használható Duna-parttal és kiegészítő funkciókkal (grillezők, szauna, stb.).

Infrastrukturális feltételek	Magyarázat
SILÓ	
Állandó WC	az udvart és a siló programjait is kiszolgáló mosdóblokk kialakítása
Állandó világítás	egyszerű, a rendszeres programokhoz (pl. design piac) szükséges világítás
Bárpult	
Épület könnyű zárhatósága	külső nyílászárók újragondolása
Belső térelválasztó, hangtompító elemek	beltéri textíliák, egyszerű elemek telepítése a változatosabb használhatóságért
Rendezvénytechnika rögzítési helyek	rendezvény világítás és hangtechnikájához szükséges rögzítési pontok kiépítése (oszlopokon, traverzek vagy más eszközök segítségével)
Engedélyeztetés szélesebb körű, magasabb létszámú rendezvényekre	
MALOM	
Földszint előkészítése	bontandó falak eltávolítása, kiállások kiépítése minimum szinten
Malom földszinti tér fitout	bútorok, berendezés, dekor, világítás, téliesítés minimum szinten
Henger sétánnyal kapcsolat	közlekedők építése a sétány és a földszinti tér között, bejáratok átalakítása
UDVAR	
Közteresítés és helyteremtés fejlesztések	többfunkciós bútorok, magasságások, mini színpad, egyedi téri elemek, zárást elősegítő elemek, stb.
Mobil pult és food truckok elhelyezése, bekötése	
Világítási megoldások	Kültéri világítás telepítése, épületvilágítás és az udvar hangulatfényei, stb.
HENGER SÉTÁNY	
Kerítés elbontása, átszervezése	Malom előtti, Duna felőli sáv
Burkolatok javítása, minimális tereprendezés	
Henger sétány rendbetétele	
MALOM PART	
Jelölő táblák és ösvény kijelölése az udvartól a Duna-partig	Budafoki út 60. előtti partszakasz és az előtte fekvő, önkormányzati tulajdonú zöldfelület
Kalandjátszóter kialakítása	

SZEREPLŐK ÉS FELADATKÖRÖK

A Beltex Ingatlan Kft. tulajdonosként az ingatlan helyszínének karbantartásáért és üzemeltetéséért felelős. A társaság kezeli az irodák és vendéglátóhelyek bérbeadásához kapcsolódó adminisztrációt (szerződések menedzselését és a bérlőkkel való kapcsolattartást). Üzemeltetési tevékenységei között szerepel a mindennapi karbantartási feladatok ellátása, általános gondnoki feladatok. A projekt keretében új beruházásokat indít, azok kivitelezését irányítja, miközben kapcsolatot tart az építészekkel, a placemaking szervezettel, a kivitelezőkkel és a hatóságokkal. Emellett fontos szerepet tölt be a pénzügyi és adminisztrációs feladatokban, a beruházási költségek nyomon követésében.

A vendéglátó egységek üzemeltetői a vendéglátási szolgáltatások mellett a helyszíni takarítást és hulladékkezelést is ellátják. Lehetőség szerint a feladatai közé tartozik a fény- és hangtechnika biztosítása, technikusok rendelkezésre bocsátása a Silóban rendezett eseményekhez kapcsolódóan. Emellett a saját szervezésű rendezvények, zártkörű események szervezéséért és lebonyolításáért is felel.

A placemaking szervezet a közterésítés és placemaking folyamatokért felel valamint közösségi, értékalapú, helyspecifikus programokat szervez. Feladatai közé tartozik a közterésítési fejlesztések tervezése, megvalósítása, a márkamenedzsmen, a vonatkozó kommunikációs és arculati tevékenységek ellátása. Program-kuratori tevékenysége nyomán a helyszínt és a márkát hosszú távon is építő programokat állít össze és szervez, valamint kapcsolatépítési tevékenységet folytat a partnerekkel, és megkezdi a bérlői struktúra kialakítását. A közterésítési tevékenység fontos eleme a Duna-kapcsolat megerősítése, melynek során a lehetőség van arra, hogy a szervezet építsen az egyéb futó projektek közötti szinergiákra.

Az építész stúdió építészeti tervezési és engedélyeztetési feladatokat lát el. Részt vesz az építészeti vonatkozású tervezési és kivitelezési munkálatokban, az ezekhez szükséges hatósági engedélyek beszerzésében.

ÜTEMEZÉS

Műszaki és szoft beavatkozásokra bontott részletes ütemezés a 10. mellékletben.

Malom földszint	Élő kiállítás a tér folyamatos alakulásáról, külsős foglalkozások	Nyitva H-V, fűtött földszinti tér, coworking, kávézó, bár, nappali	+ Rendszeres workshopok, kiállítások, beszélgetések
Udvar	Nyitva CS-V, takeoverek és saját szervezésű programok, piacok	Nyitva H-V, köztérszerű működés, programok, piacok	+ Korcsolyapálya, karácsonyi vásár, egyre intenzívebb használat
Siló	Külsős rendezvények, takeoverek és saját szervezésű programok	+ Időszakos kiállítások, állandó bejárás a terekbe	+ Téliesítés, szélesebb szezon
Malom-part	Minimál beavatkozások, tervező workshopok	Kalandjátészóter béta verzió, kisebb bútorok	+ Szauna, Bert kifolyó kialakítás, kikötő
	2025	2026	2027



ERŐFORRÁS-IGÉNYEK

Az első ütem fejlesztéseinek és programjainak megvalósítása jelentős emberi és pénzügyi erőforrásokat igényel, amelyeket az alábbiakban részletezzük. A tulajdonos ingatlanüzemeltetési és a vendéglátó egységek üzemeltetésére vonatkozó, fentebb kifejtett feladatok mellett egy dedikált placemaking szervezet bevonását javasoljuk.

Ez a szervezet biztosítja, hogy a Hengermalom fejlesztései, programjai és arculati elemei összehangoltan valósuljanak meg, hogy a helyszín egyedülálló közösségi és kulturális térként fejlődjön a hosszú távú jövőképhez igazodóan.

Az emberi erőforrások mellett az infrastrukturális fejlesztések anyagköltségei és a programok költségei és az adminisztratív és szervezeti ráfordítások is jelentős többleterőforrásokat igényelnek.

A placemaking szervezet

A placemaking szervezet négy fős csapata központi szerepet játszik a projektvezetés, rendezvényszervezés, kreatív programfejlesztés és kommunikáció területén:

A projektvezető a projekt- és területfejlesztési folyamatokat irányítja, biztosítva, hogy a taktikus időszak során a működés összhangban legyen a hosszú távú stratégiai célokkal. Feladata az udvaron és az épületekben zajló fejlesztések összefogása, a négy fős csapat és a többi szereplő együttműködésének koordinálása, külső kapcsolattartás, a bérlői menedzsmen.

A külső rendezvények és használat menedzser a helyszínek, különösen a siló és az udvar rendezvényeinek szervezéséért és értékesítéséért felel. Feladata az események menedzselése, ajánlatok készítése, beszállítókkal való egyeztetés, találkozók, programok lebonyolítása. Emellett a vendéglátóhelyek által szervezett programok felügyelete is hozzá tartozik (az események a koncepcióhoz való illeszkedése biztosítása érdekében).

A kreatív programfejlesztő és lebonyolító az arculatépítésért és a tematikus programok szervezéséért felelős. Munkájának középpontjában olyan események koncepcióalkotási és szervezési feladatai állnak, amelyek a Hengermalom egyedi identitását építik, közösségi beágyazottságát erősítik, a Dunához kapcsolódó tematikát erősítik.

A kommunikációs és platform menedzser a projektek és események, a helyszín, a Hengermalom márka láthatóságának növelésével foglalkozik. Hozzá tartozik az arculatfejlesztésért, az online és offline kommunikációs tevékenységek.

2. ÜTEM

2028–2038

A Hengermalom első, 2028-ig tartó időszakát a közös gondolkodás és építés, a folyamatos átalakulás, az ehhez kapcsolódó programok, a folyton átalakuló berendezések és a kísérletezés határozta meg. Ez a néhány éves időszak éppen azért fontos, hogy a nagyobb beruházásokkal járó, második időszak sokkal megalapozottabb programmal indulhasson, és azok a szereplők legyenek a hosszútávú partnerek, akik a kísérleti elemekben már részt vesznek. Így a látogatók szemszögéből ez a két ütem nem válik el élesen egymástól, más eszközökkel, de folytatódik a Hengermalom fokozatos rehabilitációja.

A Malom új életre kel, szervesen illeszkedve a város szövetébe és erősítve a közösségi kapcsolódásokat. A bérlők közti szinergiák lehetővé teszik olyan funkciók megvalósulását, mint a közösségi könyvtár, a repair café vagy a beltéri gyermekmegőrző játszóház. Például egy környékbeli startup a könyvtár kreatív tereiben tart csapatépítő workshopot, melynek során nemcsak a munkatársak között alakul ki jobb összhang, de az esemény nyitottsága révén a helyi lakók is betekintést nyerhetnek az ott zajló innovatív munkába. Mindeközben a játszóházban a gyerekek önfeledten játszanak, miközben szüleik a Silóban rendezett design piacon fedezik fel a helyi kézművesek különlegességeit.

A Malom part átalakulása révén aktív kapcsolat jön létre a Duna és a város között. Az átjárható köztérként működő part új szabadidős és kulturális lehetőségeket kínál. Egy budapesti család egy kellemes hétvégén kenut bérelhet a parton, majd a vízitúrát követően a malom földszinti kávéházban fogyasztja el ebédjét. Az ilyen élmények hozzájárulnak ahhoz, hogy a Hengermalom területe nemcsak a helyi lakosok, de a látogatók számára is vonzó közösségi térré váljon.

A Hengermalom történelmi jelentősége is hangsúlyt kap, innovatív módon bemutatva. Egy-egy program során az egykori dolgozók és unokáik egy audiovizuális hangséta keretében fedezhetik fel a malom múltját, miközben személyes emlékekkel gazdagítják a látogatást. Ugyanakkor a helyi közösség és iskolások által készített, a Limes Model cég által kurált makettkiállítás a malom földszinti kávéházában új perspektívát ad a helyi történetekhez. Egy nyári délután pedig a Lágymányosi Spari kajakversenyének díjátadóját követően a Silóban tartott koncerttel zárják az eseményt, ahol a közönség a sport és a kultúra erejét ünnepli.

**HENGERVÁROS
VÍZIÓ**

A 2028-tól kezdődő szakaszban a Malom egy általános felújításon esik át, és teljesen használatba kerül, amely lehetővé teszi minden szint hasznosítását, és az épület, mint hely ökoszisztémájába való integrálását.

Városalakító hub

A Malom használóinak egyedi keveréke olyan innovációk, urbanisztikai projektek fejlesztését ösztönözheti, melyek válaszokat adnak tágabb városi, kihívásokra, modellértékű együttműködésekkel biztosítva. Az így létrejövő ökoszisztéma lehetővé teszi a szereplők közötti együttműködést, ami pozitív hatással lehet a város egészére. Az ökoszisztémában nonprofit értékteremtő és piaci alapon működő, a legszélesebb területen mozgó szervezetek egyaránt megjelennek. Az aktív NGO-részvétel az értékteremtő, közösségi fókusz, a piaci alapú bérlők a területek változatosságát és a pénzügyi fenntarthatóságot biztosítják.

Egy olyan nyitott teret képzelünk el, ami barátságos és befogadó helyszínt biztosít sokféle közösségi program számára. A helyi lakók aktív bevonása és velük való folyamatos kapcsolattartás kiemelt fontosságú, hogy a társadalmi hatás és a hozzáadott érték valóban érvényesüljön. Az épület innovatív fenntarthatósági és közösségi alapú megoldásokkal – például közösségi energiaforrásokkal és zöld szemléletformáló programokkal – működik, a működésével példát mutatva. A hely egyszerre vonzó a civil szervezetek, kis- és középvállalkozások, startupok, valamint a kreatív és kulturális ipar szereplői számára, hiszen a közöttük kialakuló szinergiák adják az alapját. Az identitásépítő, társadalmi érzékenyítést és innovációt támogató programok nemcsak hiteles brandet építenek, hanem lehetőséget biztosítanak helyspecifikus kísérleti projektek, társadalmi vállalkozások és nemzetközi együttműködések számára is.

Városi alközpont

Ezzel párhuzamosan a Hengermalom környéke a környékbeli funkciókkal együtt, önálló kerületi alközponttá fejlődik, amely egy központi, mindennapi közösségé terévé válik a jelenleg kiépülő városrésznek. A Malomban hiánypótló szolgáltatások épülnek ki, a nonprofit szervezetek, műhelyek közösségi programjai a helyi igényekre reagálnak.

A Hengermalom környéke a környékbeli funkciókkal együtt önálló kerületi alközponttá fejlődik, amely központi, mindennapi közösségi térré válik a jelenleg kiépülő városrész számára. A Malomban kialakított hiánypótló szolgáltatások és nonprofit szervezetek programjai a helyi lakók igényeire reagálnak, legyen szó családokról, kisgyerekesekről, fiatal kreatívokról vagy idősebb érdeklődőkről. A Valyo egyesület hálózatához kapcsolódva a tér közösségépítő ereje tovább fokozódik, a célcsoportok diverzitása pedig a hely dinamizmusát és vonzerejét erősíti – kutyások, fiatalok, családok és idősek számára egyaránt.

Ez a két pillér – urban hub és városi alközpont – egyedi alternatívát kínál a környék irodarengetégekben: presztízs és élmény itt lesz dolgozni. Az irodák, stúdiók és közösségi terek mellett a helyszín számos szabadidős funkcióval, például kenuzással, szaunázással és falmászással egészül ki, mely egy egész nap eltöltését lehetővé teszi. Az itt tevékenykedők nem csak munkavégzésre érkeznek, hanem egy inspiráló közegbe, ahol a napjukat a malom különleges atmoszférája és a közösségi élmények határozzák meg.

A középtávú célok a rövid távú eredményekre építve biztosítják az ingatlan folyamatos értéknövekedését és fenntartható működését.

Helyszín pozicionálása

Identitásépítés folytatása, nemzetközi szintre vitele.

Márkaépítés: a brand erősítése, állandósult partnerek beépítése, nemzetközi kapcsolatépítés.

A városi alközpont integrációja Újbuda kulturális és szabadidős infrastruktúrájába.

Duna-kapcsolat erősítése: A folyópart átalakulása a Malom épülettel párhuzamosan megtörténik, egy új, vonzó partszakasz alakul ki, amihez a szolgáltatások itt jelennek meg.

Helyszín fejlesztése

Malom adaptív újrahasznosítása: shell and core felújítás, energiahatékony megoldásokkal, az ipari örökség értékeinek megtartásával.

Energiahatékony, fenntartható megoldások bevezetése: megújuló energiaforrások (pl. napelemek, hőszivattyúk) integrálása, esővízgyűjtés, korszerű hulladékkezelési megoldások.

Udvar teljes átalakulása, fákkal és igényes tájépítészeti elemekkel.

Siló alagsorának fejlesztése az építész stúdió korábbi terve alapján, a keresztirányú átjárhatóság megteremtésével a szomszéd telek felé, új kijárat a Duna part irányába, figyelembe véve az addigra kialakult igényeket (pl. galéria).

Siló tetőtér hasznosítása rendezvénytér, tetőterasz céljára a korábbi tervek szerint.

A lisztsiló hasznosításának integrált módon való előkészítése: bontásának előkészítése, bérlakások, vagy közösségi funkciójú új épület építésének finanszírozási és megvalósíthatósági vizsgálata.



CÉLOK

A fejlesztési folyamathoz kapcsolódóan:

Forrásszerzés és pénzügyi stabilitás: a hosszú távú fenntarthatóságát támogató pénzügyi modell kidolgozása, hitelező, befektető bevonása, pályázatok, szponzori források kiaknázása a helyszín működési költségeinek csökkentésére és új programok indítására.

Bérlői struktúra megerősítése: diverz bérlői kör kialakítása és megtartása a helyszín fenntartható finanszírozásának és vonzerejének érdekében.

Kapcsolatépítés, partnerségek erősítése: helyi közigazgatási és üzleti partnerekkel már kialakult kapcsolatok szilárdítása. Stratégiai partnerkapcsolatok kialakítása kulturális, közösségi és piaci szférában, amelyek erősítik a Hengermalom szerepét városi alközpontként.

Rugalmas infrastruktúra és funkciók optimalizálása: a könnyen alakítható infrastrukturális elemek véglegesítése a funkciók és téri elrendezések változatos igényeinek kielégítésére. A testüzemek és a felhasználói visszajelzések alapján optimalizált terek kialakítása, amelyek hosszú távon is képesek alkalmazkodni a változó igényekhez.

Újrahasznosítási módszertan: a folyamatban kialakított újrahasznosítási és térhasználati módszerek dokumentálása és kommunikálása.

Az egyes funkciók összeegyeztetése: átgondolt téri elrendezés és folyamatosan alakuló szabályrendszer a zavartalan együttműködésért.

A helyszín történeti jelentőségének beágyazása: az új funkciókba, erősítve az identitását.

HELYSZÍNEK FUNKCIÓI

Siló: Az I. ütemet folytatva rendezvénytér, a Malomba költöző szereplőket is kiszolgáló programokkal, minimális infrastruktúrával. Az időszak során ez átalakulhat, a korábbi építész tervek szerint megjelenhet a lenti térben egy állandó galéria új bevilágítással és közlekedési lehetőségekkel, de akár gasztronómiai funkciók is. Az időszak alatt kialakulhat a siló tetőtér hasznosítása is rendezvénytér, tetőterasz céljára a korábbi tervek szerint, ezek szabadon ütemezhetők a külső fejlesztői elképzelésekhez igazodva.

Malom: urban hub iroda és közösségi terekkel, különböző profilú vendéglátóhelyek, városközpont funkciók.

Udvar, Henger sétány: átjárható köztér, multifunkciós, moduláris tér, az ütem során teljes átalakuláson esik át, ligetes faültetés, egységes köztéri minőséget kap a Malom-parttal.

Lisztsiló: esetleges új fejlesztés helye, ami összhangban van a közösségi központ értékeivel és aktivitásokkal. Hagyományos lakóingatlanok helyett bérlakások, de akár valamilyen új közösségi funkció is elképzelhető, mint a pardubucei esetben.

Malom-part: a Bert kifolyó környékén kialakuló természetközeli partszakasz, a jelenlegi dombos területeken kalandjátsszótérrel, megközelíthető és jól használható Duna-parttal és kiegészítő funkciókkal.

Összesített terület és funkciók

Teljes alapterület:	5909 m ²
Közös használatú terület:	1051 m ²
Kiadható terület:	4858 m ²
\$ nonprofit terület:	1312 m ²
\$\$ normál piaci bérlemények:	2384 m ²
\$\$\$ kereskedelmi és vendéglátó terület:	1162 m ²

MALOM FUNKCIÓI

szint / funkció	terület	kiadható	közös
pince	756	497,45	258,55
Műhelyek a fenntarthatóság jegyében	\$	248,73	
Bicikli/kenu bérlés	\$\$\$	248,73	
földszint	736,7	628,7	108
Kávézó, pékség, menza // közösségi és kulturális tér	\$\$\$	628,7	
1. emelet	736,7	628,7	108
Vendégtér	\$\$\$	193,86	
Gyerek és családi szint // workshop terek	\$	434,84	
2. emelet	736,7	628,7	108
Városalakító civil szervezetek irodái és közösségi tere	\$	434,84	
Városalakító szervezetek irodái és közösségi tere	\$\$	193,86	
3. emelet	736,7	628,7	108
Kulturális befogadó és alkotótér -stúdiók és galéria	\$	193,86	
Stúdiók és műhelyek	\$\$	434,84	
4. emelet	736,7	628,7	108
Startup irodák	\$\$	193,86	
Coworking iroda	\$\$	434,84	
5. emelet	736,7	628,7	108
Startup irodák	\$\$	628,7	
6. emelet	393	299,56	93,44
Coworking és rendezvénytér	\$\$	208,45	
Bár és háttérterületek	\$\$\$	91,11	
Tetőterasz, tetőkert		343,32	
7. emelet	340,24	289	51,24
Jóga és kreatív mozgás stúdió	\$\$	289	
Tetőterasz		42,93	
összesen	5909	4858	1051
\$		1312,27	
\$\$		2383,55	
\$\$\$		1162,40	

Csináld magad javító műhely (pl. Repair Café ①)

Közösségi bicikli szervíz

Csere-bere átvételi pont

Építőanyag újrahasznosítás (pl. Rotor Deconstruction ②)

Cargo és bicikli bérlet

Kenu és SUP bérlet

Pékműhely

Vendéglátások kiszolgáló helyei

① **Repair Café Budapest** közösségi műhely, ahol a látogatók szakemberek segítségével saját maguk javíthatják meg elromlott tárgyaikat (háztartási kisgépeket, kerékpárokat). A tárgyak hosszú távú használatára való nevelés mellett közösségi élményt is biztosít.

② **Rotor Deconstruction** egy brüsszeli szövetkezet, amely a bontott építőanyagok megmentésére összpontosít. Megmentik, újradolgozzák, majd értékesítik az anyagokat, de design stúdióként projekteket is terveznek segítve a szemléletformálást. Így csökkentik a bontási hulladék mennyiségét, miközben minőségi építőanyagokat kínálnak elhanyagolható környezeti lábnyommal.



→ ②

Rotor Deconstruction,
Brüsszel

rotordc.com

→ ⑤

Herning közösségi
könyvtár

Egy volt
élelmiszerboltban
kapott új helyet
2014-ben a régió
központi könyvtára. Jó
látható, multifunkciós
térként felpezsdítette
a belváros kulturális
életét.

Ez az a szint, ahol minden lakó belép a Malomba. Bárki számára nyitott találkozóhely vendéglátással és közösségi funkciókkal.

Kávézó és bár (nappal kávézó, este bár)

Pékség (helyben készült pékáruval és liszt választékkal) ③

Menza (napi menüvel, minőségi alapanyagokból, gasztro workshopokkal) ④

Dolgozó és nappali sarok (pl. közösségi könyvtár) ⑤

Szabadon alakítható moduláris tér, ami alkalmas kulturális és közösségi programok befogadására

Pop-up kiállító és előadótér

③ **Termelő:** A dán inspirációval készülő pékség november óta süti a buciakat hétfőként a Bartók Béla úton – mindig készülnek egy meglepetéssütiel is, aminek a buci tésztája az alapja, de a fahéjas tekercs a fő termék. Az elképesztően puha, pillékönnyű bución nagyon sokat dolgoztak – a tésztát hosszan kelesztik, egy titkos japán technológiával tuningolják. Jelenleg a Bartók Béla úti Caphéban működik a pop-up pékség, de egy új helyen akár a teljes kerületet ki tudnák szolgálni fahéjas buccikkal.

④ **Menza példa: Hokedli.** A Hokedli egy újhullámos főzelékbár, ahol főzeléket, levest, különböző egyszerű egytálételeket, feltéteket és sütit szerezhethetünk be, amiket helyben is elfogyaszthatunk. A Nagymező utcai kis kifőzde kínálatában mindig friss, szezonális alapanyagokból készült finomságok vannak. Sinkó Bori alapító a járványidőszak alatt hajléktalanoknak főzött, konyhájában pedig gyerekek tanulhatják meg a szakács szakma alapjait. A Gyermekház Alapítvány tankonyhájaként többnyire viselkedés- és figyelemzavaros gyerekekkel foglalkoznak, amire jó terápia a főzés, hisz rövid, könnyen követhető utasításokkal működik.

⑤ **Közösségi könyvtár:** A Kopaszi-gát környékétől a legközelebbi könyvtárak legalább 2 km-re vannak. A meglévő létesítmények elavultak, és nem valószínű, hogy ki tudják szolgálni a környékre egyre növekvő számban költöző fiatal és képzett lakosságot. Az érintettek visszajelzése szerint is szükség lenne egy közösségi funkciókat is ellátó, korszerű könyvtárra. Ez egy új kerületi könyvtár létesítésével vagy egy meglévő könyvtár áthelyezésével valósítható meg köz- és/vagy magánfinanszírozásból.

A 21. századi átalakuló szabadidős és munkavégzési igényekhez alkalmazkodva a könyvtárak olyan multifunkcionális terekké fejlődnek, amelyek ösztönzik az együttműködést, az innovációt. Találkozási terek, melyek a könyveken túl hozzáférést nyújtanak új technológiákhoz, műhelyeknek, közösségi irodáknak adnak teret; „harmadik helyként” működnek, az otthonon és a munkahelyen túli térként, ahol az emberek összegyűlhetnek, tanulhatnak és megoszthatják egymással tapasztalataikat.

Példa: The Library of Things, London. Mindennapi használati tárgyak (pl. szerszámok, háztartási gépek) kölcsönzésére szakosodott közösségi könyvtár, önkiszolgáló rendszerben. Workshopok-nak és különféle eseményeknek is helyet ad. A kezdeményezés a fenntarthatóság és a megosztáson alapuló gazdaság elvein alapszik.

1. Emelet - Családi és workshop terek // vendégtér

Ezen az emeleten kisebb részben a földszinti vendéglátó egységek vendégtere folytatódik, a szintet azonban nagyobb részt workshop és gyerekprogramokra alkalmas terek töltik meg.

Gyermekmegőrző és játszóház [®]

Gyerekprogramokra és foglalkozásokra alkalmas tér (szervezett programoknak és bérelhető pl. születésnapokra is)

Vendégtér (melyeket a földszinti vendéglátók szolgálnak ki)

⑥ **Gyermekmegőrző és játszóház:** A környéken folyamatban lévő lakásfejlesztések sok családot vonzanak, mégis egyértelmű hiány mutatkozik a közeli oktatási és gyermekeknek célzó szolgáltatásokból. Kutatásaink alapján nagy igény mutatkozik a (magán) óvodák, iskolák és időszakos gyermekfelügyeleti szolgáltatásokra és játszótérre. A jelenlegi óvodák, iskolák, játszótérek a Budapesttől néhány kilométeres körzetben korlátozottak. Lehetőség van arra, hogy ezt a hiányt kreatív átmeneti megoldásokkal pótoljuk.

A magániskolák egyre népszerűbbek Budapesten, mivel a családok alternatívát keresnek a hanyatló közoktatási rendszerre. A Hengermalom potenciálisan otthont adhatna kis léptékű, magas színvonalú magán oktatási intézményeknek, amelyek az új fejlesztések családjaikat szolgálnák ki, akik fizetőképes keresletet jelenthetnek.

→ ⑥

Pöks játszóház,
Bréma, Németország

Ingyenes
gyermekmegőrző
játszóház Bréma
belvárosában, melyet
egy üresen álló
üzlethelyiségben
alakítottak ki.



→ ⑦

Helen Hard Geopark,
Stavanger, Finnország

A park egy olajmező olajtározójának miniatűr rekonstrukciója újrahaznosított anyagokból.



2. Emelet - Városalakító civil szervezetek irodái és közösségi tere

Ezen a szinten olyan szervezetek [®] közösségi irodái kapnak helyet, amelyek különböző területekről érkeznek, ugyan, de tevékenységükkel közvetlen környezetüket és a várost egyaránt alakítják: városfejlesztők, urbanisták, tájépítészek, fenntarthatósággal és közösség szervezéssel foglalkozó civilek. Ezek a szervezetek szinergiát alkotva a Hengermalom és a városrész kovászát adhatják.

Közösségi iroda

Projektiroda (pl. Keltető [®])

Tárgyalók

Workshop terek

⑧ A jelenlegi Valyo bázis összetételére építő közösségi irodában a városalakításhoz szorosan kötődő szervezetek jelenhetnek meg: placemaking szervezetek (pl. Valyo), városfejlesztéssel foglalkozó civilek (pl. Járókelő.hu), építészirodák (pl. építész stúdió), vagy város kutatással foglalkozó szervezetek (pl. Városkutatás), köztéri berendezések fejlesztésével foglalkozó cégek (pl. VPI beton), illetve város üzemeltetéssel foglalkozó cégek (pl. CompoCity).

⑨ A Keltető a Csoport-téka Egyesület és a BeeTree Szakértői Csoport eddigi tevékenységeit integrálja egy projektben.

A Keltető szellemi és fizikai értelemben biztonságos teret biztosít tagjainak; elérhető szolgáltatásokat nyújt igény szerint: aki egyénként projektet indít, megteheti az egyesület tagjaként, akik jogi személyiséggel rendelkeznek, tanácsadó / backoffice jellegű szolgáltatásokat kaphatnak egyéni megállapodás alapján; támogató közösségként működik, lehetőséget biztosítva az egymástól való tanulásra.

Terveznek egyrészt egy nagyobb közösségi teret, ami egyszerre funkcionálhat irodaként, rendezvény helyszíneként kisebb képzésekhez, konferenciákhoz, vagy akár különböző mozgásos aktivitásokhoz, mint például gyógytorna vagy jóga óra. Emellett két közepes és három kisebb helyiséget is szeretnének kialakítani, egyéni és kis létszámú megbeszélésekhez vagy akár gyögmasszázsához. Ez összesen kb. 200 m² alapterületet igényelne.

← ⑧

Valyo Bázis, Budapest



3. Emelet - Kultúrális befogadótér - stúdiók, galéria és műhelyek

A 3. emeleten egy közösségi művészeti tér és műhelyek, műtermek találhatóak, amik állandó kreatív megújulást hoznak a Malomba, és nem csak a közösség tagjainak, hanem a környékbeli gyerekeknek és az egész városrész alkotni vágyó közönségének szóló aktivitásokat szerveznek.

Művészeti, kiállító és workshopterek (pl. Kultúrális befogadótér ①②)

Műhelyek, műtermek (pl. FabLab ①①)

①② **Kultúrális befogadótér:** Művészeti és közösségi funkciókat ötvöz. A tér kiállításoknak, előadásoknak, kreatív műhelyeknek, valamint oktatási és ismeretterjesztő programoknak adna otthont, demokratikus és együttműködést ösztönző platformot biztosítva kortárs művészeknek, helyi közösségeknek és más társadalmi csoportoknak. A helyszín rugalmasan működő közösségi, alkotói és kiállítótérként funkcionálna. A programkínálat összművészeti fesztiválokat, gyermekfoglalkozásokat és edukatív eseményeket foglalna magában.

Móro Zsófia képzőművész, közösségszervező koncepciója egy önfinanszírozó kultúrális befogadó térről ld. melléklet.

A projekt-tér célja a különböző művészetek közötti együttműködés elősegítése és a művészek, művészeti szakemberek közreműködésének facilitálása. Egy kollaboratív platform létrehozása a független alkotók, csoportok számára ahol próbákat lehet tartani, kiállításokat és beszélgetéseket szervezni és egymás munkájába belezni.

A fenti művészeti tevékenység kiegészül a lakosságot célzó informális oktatási és ismeretterjesztő foglalkozások, események szervezésével. A malom könnyű megközelíthetősége és a jövőbeli vegyes funkciói elérhetővé teszik, így nem csak a művészeti területet ismerő, hanem a szélesebb, erre nyitott közönséget is képes lehet megszólítani.

①① **Műhelyek, műtermek:** A vegyes üzleti modellben működő terekben a piaci alapon bérbe adott műhelyek és stúdiók, valamint az események bevételei a non-profit tevékenységeket támogatják. A modellben az itt alkotó művészek és a műhelyek bérlői a saját alkotó tevékenységükön kívül nyilvános foglalkozásokat is szerveznek, ahol kézműves tudásokat adnak át a tanulni vágyó látogatóknak. A térben emellett helyet kaphat egy kisszériás gyártásra alkalmas közösségi műhely is**, ahol kisléptékű installációkat, prototípusokat lehet előállítani, ami vonzó lehet a többi szinten működő építész, vagy design stúdióknak, diákoknak és más startupoknak egyaránt.

Példa: FabLab, Budapest. A 2011-ben alapított FabLab Budapest egy mára már több mint 100 országban jelen lévő, 1750 tagot számláló nemzetközi nyitott innovációs hálózat része. A hálózat célja a digitális gyártástechnológiák és az azokhoz kapcsolódó tudás demokratizálása. Az általuk használt technológiák korábban csak ipari körülmények között voltak elérhetőek, ezért nagy hangsúlyt helyeznek a tehetséggondozásra, tudásuk és infrastruktúrájuk megosztására.



← ①③

Stereo Művház

A Stereo Akt 8. kerületi inkubációs és találkozási helye, közösségre elhivatott kulturális színtér, egy kortárs, 21. századi művház próbateremmel, közösségi irodával.



← ①④

Fablab Budapest

Forrás:
fablabbudapest.com

4. és 5. emelet - Coworking és startupok irodái

A 4. és 5. emeletet piaci alapon, egyedi bérlők foglalhatják el, az építész stúdió koncepciója szerinti 2, vagy 3 felé elosztott elrendezésben. Egy-egy egységben lehet akár egy nagyobb bérlő is, de még inkább tematikus coworking terek, az alábbi tematikák szerint.

Grafikusok, tervezők, szabadúszók

Építész- és formatervező irodák

Zöld fejlesztésekkel foglalkozó vállalkozások irodái

Várostervezéssel- és fejlesztéssel foglalkozó irodák

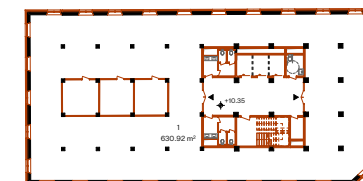
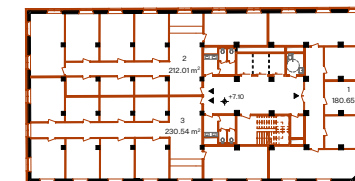
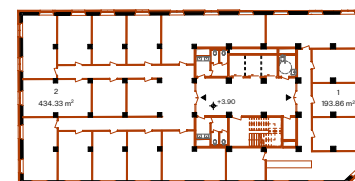
Kreatív, értékalapú kommunikációs ügynökségek

IT, film, fotó stúdiók

↓ ①②

Malom általános szintjének felosztása 2 és 3 bérlő, cellás elrendezés esetén és open office elrendezésben.

Forrás:
építész stúdió, 2023.



6. Panorámás bár, tetőterasz, tetőkert, coworking és rendezvénytér

Bár és háttérterületek, tetőterasz: A tetőteraszokhoz csatlakozó egytraktusos épületrészben a tetőteraszt kiszolgáló bár kap helyet, ahonnan az egész környék belátható. A felső szintre bárki feljőhet körülnézni, vagy akár egy italt is, de a tetőterasz helyt adhat rendezvények külső helyszínének is.

Tetőkert: A terasz másik oldalán található a Hengermalom tetőkertje, ami edukációs szerepet is betölt az itt működő családi és workshop terekhez csatlakozva, de értékes friss zöldségekkel láthatja el a lent működő menzát is.

Coworking és rendezvénytér: A belső terekben egy könnyen átalakítható coworking tér kaphat helyet, ami napközben szabadúszók munkahelyeként működik, estére pedig a bár fogyasztóterévé alakulhat át, de akár az itt működő vállalkozások és civilek rendezvényei is helyet kaphatnak itt, jó időben a teraszokkal kiegészülve.

→ ① ⑤

Látványterv a tetőteraszról

Forrás:
építész stúdió, 2023.



7. Jóga és kreatív mozgás stúdió

A Hengermalom felső szintjén a meglévő pillérek keresztmetszete már átláthatóvá teszi a teret, illetve néhány akár ki is váltható közülük, így létrejöhöt egy egybenített tér, ami a területen nagy hiányként merült fel. Itt egy jóga- és kreatív mozgásstúdió kialakítását tervezzük, amely különféle mozgásformák és relaxációs tevékenységek számára biztosít teret, de alkalmanként akár színházi előadások vagy más, nagyobb teret igénylő programok is teret kaphatnak itt alkalmanként. A stúdióhoz tartozik egy 40 m²-es tetőkert, amely nyugodt környezetet kínál a kikapcsolódáshoz és a természet közelségének élvezetéhez. A hely célja, hogy barátságos és inspiráló környezetet teremtsen a testi és lelki feltöltődéshez a környékbelieknek.

A malom, mint Budapest jelentős ipartörténeti jelképe, ideális helyszín (ipartörténeti) gyűjtemények befogadására.

Például a közelben (1 km-re) található a Magyar Műszaki és Közlekedési Múzeum Műszaki Tanulmánytára, amely a technika különböző területeinek tárgyait őrzi (pl. csillagászati távcsövek, laboratóriumi mérlegek, gőzgépek). Elképzelhető ezek egy részének a malom különféle közösségi tereiben való elhelyezése a jelenleginél kreatívabb módon.

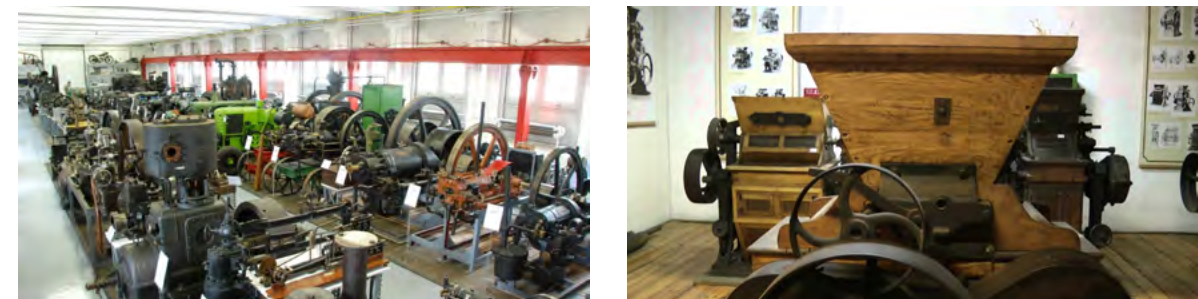
Hasonlóan releváns lehet Budapest egykori jelentős ipartörténeti múzeumának, a Malomipari Múzeumnak a gyűjteménye, amely a felszámolt malmok berendezéseiből állt össze. A múzeum 2012-ben bezárt, a gyűjtemény jelenleg a Magyar Mezőgazdasági Múzeum tulajdonában van. Ezek egy része szintén elhelyezhető lenne a malom tereiben, méltó környezetben.

Felmerült továbbá egy Duna-tematikájú kiállítótér ötlete, kortárs interpretációkkal, helyspecifikus alkotásokkal, a folyó és a város kapcsolatára reflektálva.

+ **ÖRÖKSÉG, KIÁLLÍTÓTEREK**

↓ ① ⑥

A Műszaki Tanulmánytár és az egykori Malomipari Múzeum



Az egyes szereplők tevékenységei az I. ütemhez képest kiegészülnek az új feladatokkal, miközben a profilok továbbra is tiszták maradnak.

SZEREPLŐK ÉS FELADATKÖRÖK

A Beltex Ingatlan Kft. facility managementtel, a közös terek rendben tartásával és karbantartással foglalkozik, valamint a hosszú távú fejlesztések koordinálásán dolgozik.

A placemaking szervezet kurátori-szervezői szerepet lát el, feladata a helyszín koncepciójának folyamatos felülvizsgálata, a működési szinergiák erősítése, a bérlői mix összehangolása és a kommunikációs, illetve programtervezési tevékenységek koordinálása.

A bérlők és partnerek nemcsak saját tevékenységüket végzik, hanem nyilvános programokat is szerveznek, amelyek vonzzák a látogatókat és erősítik a helyszín közösségi koncepcióját.

Az építész stúdió a tervezésért és a helyszín folyamatos fejlesztéséért, valamint a következő ütemek kidolgozásáért felel.

A Malom II. ütemes fejlesztéséről részletes üzleti tervet készítettünk, ami a 10. mellékletben található.

KÖLTSÉGVETÉS

KOMMUNIKÁCIÓ



A HENGERMALOM BRAND

Egy induló projekt esetében döntő fontosságú a megfelelő láthatóság megteremtése, és a márkaépítés folyamatos, következetes erősítése, hiszen ez alapozza meg a projekt hosszú távú fenntarthatóságát.

A HENGERMALOM MÁRKA ÉS ARCULAT KIALAKÍTÁSA

A Város és Folyó Egyesület (Valyo) folyamatos jelenléte a kommunikációban biztosította a Hengermalom projekt szakmai hitelességét és segítette annak köztudatba emelését. A projekt célcsoportjainak - a helyi lakosság, a helyi döntéshozók, urbanisztikai és kreatív szakemberek - folyamatos bevonása és visszajelzéseik figyelembevétele kiemelkedően fontos szerepet játszott a márka sikeres építésében. Ezt támogatta a kialakított, közvetlen arculat következetes használata és az online felületeken való rendszeres, építő kommunikációs stratégia.

A Hengermalom márka kialakítását kutatás és találkozók előzték meg, amelyek célja az volt, hogy a projekt hiteles és erős alapokra épüljön, figyelembe véve a szakmai és közösségi igényeket. Ezt követően az arculati elemek (grafika, logó) és azok koncepciója egyértelműen tükrözték a projekt üzenetét, amelynek alapja az ipari örökség megőrzése és a közösségi tér megteremtése.

KONCEPCIÓ: ÉRTÉKEK ÉS CÉLKITŰZÉSEK

A Hengermalom márka építésénél kiemelendő értékek a fenntarthatóság, a közösségteremtés, és az aktív városformálás ösztönzése. A márka célja olyan atmoszféra megteremtése, amely egyszerre vonzza a város lakóit és a helyi közösség különböző szereplőit, legyenek azok művészek, vállalkozók vagy családok. Kiemelt célcsoportok között szerepelnek:

Potenciális bérlők: olyan vállalkozások, szervezetek, melyek értékteremtő közösségekbe szeretnének beépülni

Környékbeli lakók és dolgozók

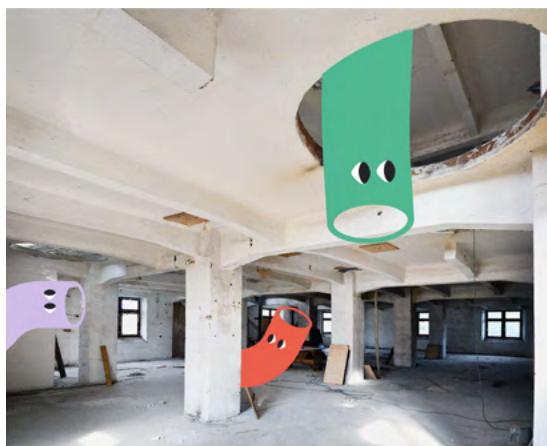
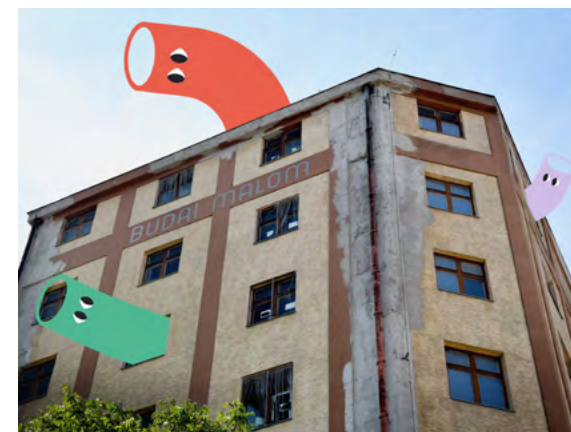
Kerületi közösségek és a Bartók-negyed közönsége: fontos cél, hogy a helyi kulturális terek és közösségek természetes folytatása legyen

Városlakók, budapestiek

A Hengermalom arculata az ipari tér minimalista esztétikáját dinamikus, modern megjelenéssel ötvözi. A játékos grafikai elemek alkalmazása lehetővé tette, hogy több különböző célcsoportot is hatékonyan megszólítsunk: a barátságos Hengerember figurák közvetlenséget sugalltak, megközelíthetővé, vonzóvá és érthetővé tették a projektet különféle demográfiai csoportok számára.

Az arculat felépítése során a kiindulópontot a helyszín és a jövőbeli cél jelentette. Az ipari környezet ihlette Hengermalom márka jól tükrözi a projekt céljait: egy befogadó, fenntartható közösségi tér megteremtését.





Az arculat fontos részét képezték a grafikai elemek, különösen a Kelesztés programsorozat kapcsán életrekeltek, Hengerember figurák voltak közkedveltek. A felkért grafikus Jenei Szilveszter, aki a XI. kerületi Szakkörte kreatív alkotótér egyik alapítója, ismert és progresszív szemléletű képzőművész, grafikus, olyan karaktereket alkotott, amelyek a köztéri matricás esztétikára építettek. Ez a könnyen megragadható és érthető vizuális nyelv segítette a barátságos, humanizált silóhengereket abban, hogy a Kelesztés eseményének diverz programkínálatát összekapcsolják és kiemeljék.

A hengeremberek erős színei - lila, zöld, kék és piros - energikusságot sugároztak, de visszafogott árnyalatokban jelentek meg. Színességük a helyszín domináns beton-szürke anyaghasználatának feloldására szolgál, egyensúlyt teremtve az ipari környezet és a friss, barátságos megjelenés között. A Hengermalom grandiózus tereit belakó Hengerember figurák az emberi léptéket is beemelték, mintegy a helyszín szimbolikus, élő alakjaként. A grafikai elemek egyben a projekt szakmai háttérét biztosító Valyo arculatába is illeszkedtek, erősítve és hitelesítve ezzel a Hengermalom projektet.

A játékos, barátságos és könnyed figurák több célcsoport számára is vonzóak voltak, amit jól mutat, hogy a kommunikációban szóviccek formájában is kapcsolódtak hozzájuk. A Hengermalom online felületein használt 'hengerkedés' és 'lehengerlő' kifejezések átvétele is ezt bizonyítja, valamint a Kelesztés keretében zajlott szítanyomás workshopon is előszeretettel készítették a résztvevők Hengeremberes ruhaneműket, szívesen fotózkodtak a helyszínen kihelyezett Hengerember figurákkal. Ezen túl számos közvetlen pozitív visszajelzést kaptunk a grafikai elemekkel kapcsolatban.

HENGER-EMBEREK

HONLAP

A Hengermalom.com honlap szeptemberben indult el. A Hengermalom projekt felhasználóbarát felülete teljes körű áttekintést nyújt a projekt egészéről: bemutatkozásról és előképekről, a résztvevőkről, a Hengermalom történetéről és épületeiről, a Kelesztés eseményről, az együttműködési lehetőségekről. Mindezek könnyen elérhetők a menüsorból, illetve a görgetős struktúra révén organikusan épülő narratívában is, amely végigvezeti a látogatót a teljes projekten.

KÖZÖSSÉGI MÉDIA JELENLÉT

A közösségi média jelenlét alapvető szerepet játszik egy-egy új projekt láthatóvá tételében. A Hengermalom számára Instagram és Facebook oldalt hoztunk létre, amelyek lehetőséget biztosítottak a projekt ismertségének növelésére, a célcsoportokkal való közvetlen és folyamatos kapcsolat fenntartására.

Az október 11-19. között rendezett Kelesztés programsorozat során a Hengermalom kísérleti jelleggel élettel töltöttük meg - ez azon túl, hogy a közösségi hasznosítás egyik fontos mérföldköve, kommunikációs szempontból egy kiváló lehetőség volt a helyszín és a projekt célközönségekkel való megismertetésére:

Fontos megemlíteni, hogy a Hengermalom közösségi oldalain a Kelesztést követően is folyamatos volt a kommunikáció: a programsorozaton készült professzionális fotók tematikus közzététele mellett széles és kiegyensúlyozott tartalmakat tettünk közzé. Ezek témái a következők: a Hengermalomhoz kapcsolódó folyamat láthatóvá tétele és transzparens kommunikálása (pl. bérlői kérdőív, a projekt résztvevői), szakmai események (pl. Magyar Urbanisztikai Társaság konferencia), sajtómegjelenések.

E platformokon való kiegyensúlyozott jelenléttel nemcsak érdeklődést generáltunk, hanem a Hengermalom brandhez kapcsolódó értékeket is sikeresen közvetítettük, a potenciális közösségi helyszínen identitását és a projekt közösségi részvételiséggel kapcsolatos pillérét erősítve.

FACEBOOK MUTATÓK, 2024.09.19. - 11.20. KÖZTI IDŐSZAK

Az oldal elindítása: szeptember 16.

Followers (Követők): 1988 fő

59.20% nő

a 25-34 és 35-45 éves korosztály tagjai vannak a legtöbben

Post Impressions: 89.960

A "Poszt Megjelenítések" nevű mutató arról nyújt információt, hogy az adott poszt hogy many alkalommal jelent meg a felhasználók hírfolyamában. Fontos mutató egy új brand kialakítása esetén: jó láthatósággal juttathatók el a projekt üzenetei a célközönségekhez.

Impressions-Followers arány: 45x

45-szörös átlagos elérés, vagyis átlagosan 45-ször látta a posztokat minden egyes követő az adott időszakban.

Ez magas elérést és széleskörű láthatóságot jelent, különösen egy új, formálódó közösségi tér esetén.

A posztokat nem csak az oldal követői látták, hanem a közönség aktívan megosztotta vagy reagált rá, ezzel növelve a láthatóságot.

A tartalmak tehát széles közönséget értek és jól eljutottak a célcsoportokhoz.

Az oldal elindítása: szeptember 16.

Követők: 1295 (45 following)

A követők százalékos aránya életkor szerint minden nem esetében:

13-17: 0.2%, 18-24: 8.2%, 25-34: 48.7%, 35-44: 31.6%, 45-54: 9.1%, 55-64: 1.1%, 65+: 0.9%

Érdekes adat, hogy az oldal követőinek 71.1% nő.

Post Impressions: 19.448

Egy új brand esetén kiemelt jelentőségű, hogy minél többen lássák a tartalmakat, hogy azok felkeltsék a célcsoportok figyelmét és minél szélesebb potenciális érdeklődőt elérjenek.

Átlagosan minden követő 15 alkalommal látta a posztokat a szeptember 19. és november 25. közötti időszakban.

Accounts Reached: 17.887

Ez a mérőszám azt jelzi, hogy hány egyedi felhasználót ért el egy-egy tartalom. Abban különbözik az impressions-tól, hogy itt az egyedi személyek számítanak: ha valaki kétszer látta a posztot, akkor csak egyszer számít.

Ez a magas elérési szám azt tükrözi, hogy szélesebb közönséghez eljutottak a Hengermalom tartalmak: a követői körön túl is elértek felhasználókat, például hashtagek, megosztások révén.

A Hengermalom brand offline kommunikációs felülete is a fentebb vázolt arculati elemeket követte, azon túl, hogy jól kiegészítette az online kommunikációs csatornákat, segítette az eredményes online brandépítésben is.

A helyszínre kihelyezett elemek - szabadtéri hirdetőtábla, Hengereberek, programbontás molinó, az eseményt hirdető tábla a bejáratnál felhasználóbarát felületek voltak:

Segítették a Hengermalom projekthez, a Kelesztéshez kapcsolódó átlátható kommunikációt,

Hozzájárultak a projekt transzparenciájához, pl. Meet the team jellegű információkhoz is hozzájuthattak az érdeklődők.

Ezen túl olyan kreatív eszközökként szolgáltak, amelyek mind a helyszínen (offline, on-site), mind a közösségi médiában figyelemfelkeltőek voltak.

A felsoroltakon túl készültek még az arculatba illeszkedő, A3 méretű plakátok, melyek a Kelesztés programsorozatot promózták. Ez vizuálisan a Facebook esemény cover szerkesztett változata, amelyet a 11. kerületben számos gasztró- és szabadidős helyszínen kihelyeztünk.

A Hengermalom projekt során ezidáig készült továbbá:

Projekt prezentáció

Promóciós videó

Professzionális fotók

Sajtómegjelenések

Az online és offline kommunikációs elemekről, megjelenésekről az összes anyag elérhető a 12. mellékletben. Arculati elemek a 11. mellékletben érhetőek el.

INSTAGRAM MUTATÓK, 2024.09.19. - 11.20. KÖZTI IDŐSZAK

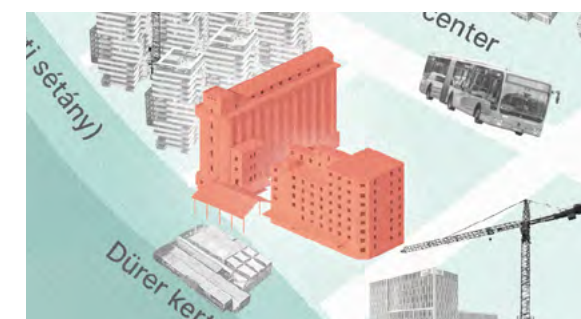
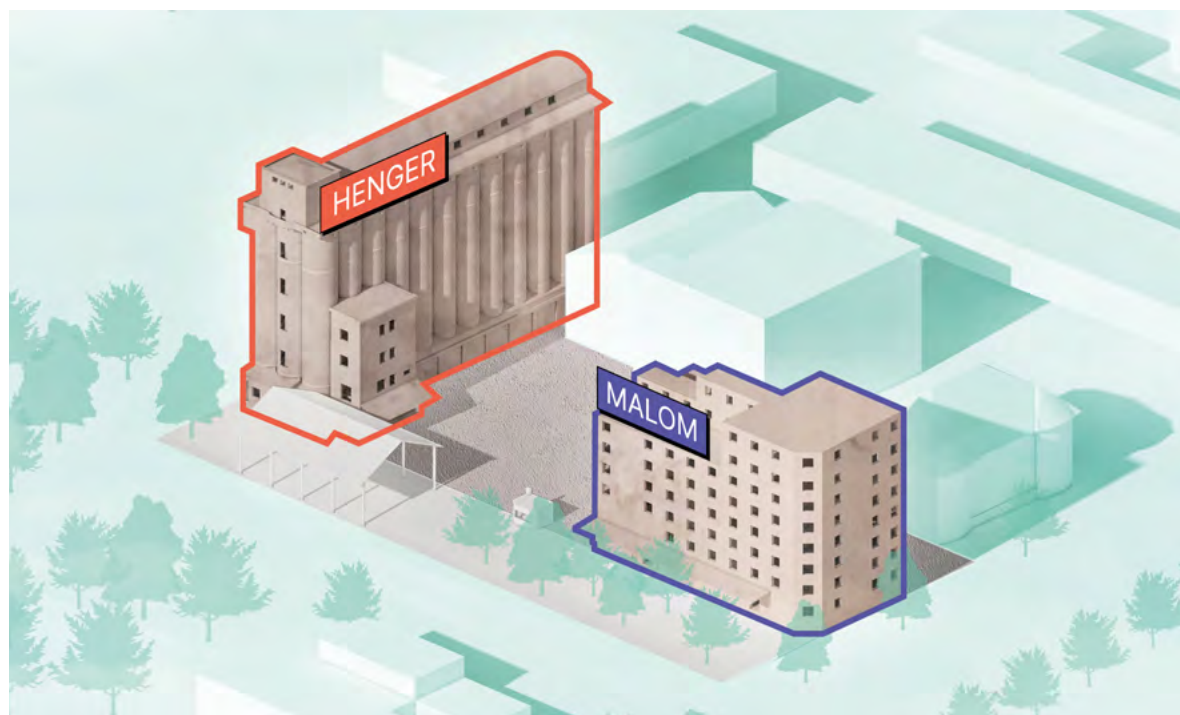
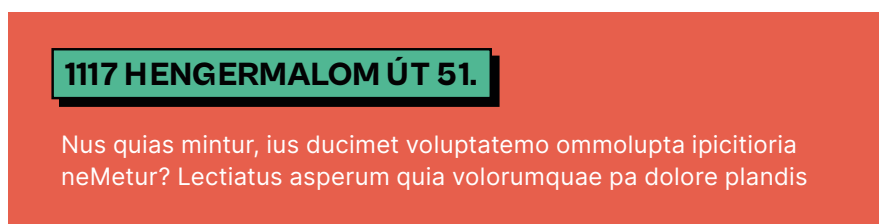
OFFLINE KOMMUNIKÁCIÓS FELÜLETEK

EGYÉB MEGJELENÉSEK

LOGO, ARCULATI ELEMÉK

A Hengermalom projektnek modern, minimalista logója született, amely egyszerre szimbolizálja az ipari örökséget és a megújulást. Egyszerű, könnyen felismerhető logót terveztünk, melyhez a kiindulást a Hengermalom silója jelentette. A silók hengerei a helyszín emblematikus elemei, amelyek használata egyszerre biztosította a helyszínre való egyértelmű utalást, miközben nyitott értelmezési lehetőséget is kínált - tükrözve a projekt nyitottságát és a születendő közösségi tér jövőbeli lehetőségeit.

Továbbá, a logóban - bár nem direkt módon - megjelenik a projekt kezdőbetűje is, amely az arculati elemek arányvilágával harmonizál, erősítve a márka vizuális egységét.



A Hengermalom projekt márkájának értéke és arculata nem csupán egy vizuális identitást, hanem közösségi és kulturális értékrendet is képvisel, mely a fenntarthatóságot, közösségépítést és az ipari örökség megőrzését helyezi előtérbe. Értékei a progresszív városfejlesztési irányzatok iránti elkötelezettséggel fonódnak össze.

A kialakított arculat és az elért kommunikációs eredmények – a széles körű láthatóság, az érdeklődők aktivitása, a sajtómegjelenések és a közösségi média felületek statisztikái – alapján a következők jelenthetők ki:

A Hengermalom brand jól definiált,

A fővárosi nyilvánosság - a meghatározott célközönségek és azon túli közönségek - számára egyaránt látható,

Transzparens, hiteles kezdeményezés, melyhez a következetes és rendszeres közösségi média jelenlét és a sajtómegjelenések is hozzájárultak,

A Kelesztés programsorozat a projekt kulcsfontosságú eleme: a Hengermalom brand kialakításában döntő fontosságú volt, mivel nemcsak széles körű láthatóságot eredményezett, hanem egy stabil közönséget alakított ki, amely a brand növekedését hosszú távon fenntartja

A Hengermalom brand jövőbeni értéke a projekt fejlődésével függ össze: annak előrehaladtával a budapesti közösségi élet stabil, meghatározó pontjává válhat, az ipari örökségek újrashonosításának és fenntartható használatának inspiráló példája lehet.

ÖSSZEGZÉS

1. Környék szolgáltatói térkép
2. Környék szolgáltató adatbázis
3. Lakossági kérdőív és eredmények
4. Lakossági workshop képek
5. Szakértői interjúk táblázat
6. Bérközi Kérdőív
7. Bérközi Kérdőív Adattáblák
8. Kereskedelmi Ingatlanpiac Adattáblák
- 8.1. Kereskedelmi ingatlanpiac elemzés
- 8.2. Környéken működő cégek árbevetel szerint
9. Kelesztés fotók
10. Konceptiótervhez kapcsolódó táblázatok
- 10.1. 1. ütem költségvetés
- 10.2. 1. ütem idővonal
- 10.3. 2. ütem költségvetés
- 10.4. Keltető koncepció
- 10.5. Kulturális befogadótér koncepció
11. Arculati elemek (pl. logó, pl. hengerke illusztráció)
12. Hengermalom márka megjelenési felületek

HENGERMALOM

A Budai Hengermalom hasznosítási koncepciója

2024. december

Megbízó

Beltex Kft., Hajas Albert

Szerzők

Győrfi Dániel

Huszár Daniella

Balogh Kata

Fazekas Samu

Bulath Janka

Monhor Viktória

Tömör Miklós

Lohász Cecília

Holczmann Anita

Szakértők

Bindics Gábor

Kukucska Gergely

Polyák Levente

Rácz Lőrinc

Ongjerth Dániel

Szerkesztés, tördelés

Győrfi Dániel

Grafika

Jeney Szilveszter

Fotók

Kaszics Bálint

Simon Zsuzsi

Rácmolnár Milán

Kiadó

Város és Folyó Egyesület

1114 Budapest, Kosztolányi Dezső tér 7.

valyo.hu



Együttműködő partner

építész stúdió

Félix Zsolt

Hónich Richárd

Pálfy Sándor

Ábrahám Tamás

Kolossváry Detti

és



