

Kérdések és válaszok: Az “önkormányzati” és a “Bayer” Városközponti beruházásokról

A kérdéseinket Victora Zsolt képviselői kérdésként írásban Horváth Csaba polgármester úrnak, jegyzőnek és a hivatalnak megküldte. A polgármester által adott válaszokat is itt találod! A levélváltás 2021.decemberben történt

I. KÉRDÉSEK AZ ÖNKORMÁNYZATI (PIAC+SZTK+HIVATAL) VÁROSKÖZPONTRÓL

1. A tervezés miért közbeszerzés, miért nem nyilvános országos tervpályázat? („50 évente van Zuglóban ilyen jelentőségű”)

A 2006-ban elfogadott tanulmányterv készítése során már egy tervpályázatot lefolytatott az akkori kerületvezetés. Jelenleg azon dolgozunk, hogy az egyes funkciók minél jobb elhelyezésére találjuk meg a legjobb megoldást, erre készítettünk koncepciótervet. Ez alapján azonban indokolatlan egy újabb tervpályázat. A tervezett közbeszerzésben az épület megjelenésére továbbra is várunk tervezői javaslatokat, de ezt az önkormányzat részéről folyamatosan kontroll alatt kívánjuk tartani, amire tervpályázat esetén kevesebb lehetőség van.

2. Miért pont a Limától rendeltek meg tervet? hogyan választották ki és mennyiért?

Több árajánlatot kértünk be a koncepciótervek elkészítésére. Mind árban, mind elképzelésekben a Lima ajánlata volt a legkedvezőbb, legjobb.

3. Miért nincs egyeztetve az odakerülő közfunkciók köre?

Nem újkeletű ez a felvetés ezekre a funkciókra. Már 2006-os tanulmánytervek készítése során is ezeket a funkciókat tervezték egybefogni.

Zugló központjának hiánya ugyanis sok évtizedes probléma. A szolgáltatások szétszórta és rossz minőségben elérhetők a kerületben. A Városháza egy lakóházból átalakított épületben kapott helyet, amelyet mostanra teljesen fel kellene újítani gépészetileg és mindenhog. Így a rezsije, működési költsége is nagyon drága évente. Ugyanez elmondható a szakrendelőkről, az Örs vezér terei bár egy népes lakótelep közelében van, mégiscsak a kerület peremén, a Hermina úti pedig alkalmatlan a teljes körű, modern egészségügyi ellátásra. Ráadásul az elmúlt években mindkét rendelőben versenyt futott az Önkormányzat az enyészettel, hogy a zuglóiak megfelelő ellátást kaphassanak, de valójában mindkét épület pénznyelő. Felújításuk mai számítások szerint közel 7 milliárd forintba kerülne. A piac pedig adott, hiszen a Bosnyák tér meghatározó eleme, amely szintén komoly felújításra szorul.

Mindez megerősítette, hogy a korábban vázolt funkciókat jól határozták meg.

4. A Bosnyák téri piac jelenleg a főváros tulajdonában van, ezen épülne meg az új összevont (szakrendelő, piac, hivatal, házasságkötő terem, ügyfélszolgálatok,...) épületegyüttes. A Főváros döntött-e már arról, hogy a területet átadja a kerületnek?

A megállapodás és annak egyeztetése folyamatban van.

5. Kivel köt Zugló először szerződést a Bayerrel vagy a Fővárossal? (a Bayerrel közös szál, hogy ő építené az önkormányzati épületkomplexum alatt a mélygarázst)

A két beruházás nincs ilyen szempontból összekötve, de jelenlegi állás szerint nagyjából egyidőben történhet mindkét megállapodás elfogadása.

6. Mennyibe fog kerülni a közbeszerzéses tervezés és honnan van rá fedezet?

Mint az a közbeszerzési előterjesztésben szerepel 300 millió forint nettó összeggel lehet kalkulálni. Ez az összeg rendelkezésre áll a költségvetésben.

7. Miért nem előzi igényfelmérés és politikai (KT) döntés a polgármesteri **hivatal méretét** illetően? (ami az online ügyintézés és a távmunka miatt akár kevesebb munkahelyre is lehetne tervezett, vagy akár ellenkezőleg sokkal többre, ha az önkormányzatiság a nyugat-európai irányban visszaerősödik, több feladattal és több költségvetéssel)

Egy ilyen beruházás, egy ilyen komplex épület és létesítmény megvalósítása szakmai alapon kell, történjen. A felvetett szempontokat mind számításba vették a kialakítás során.

II. Kérdések és válaszok a kiemelt magán (Bayer) beruházásról

1. Mi a garancia arra, hogy holnap éjszaka nem hoznak egy kormányrendeletet azzal hogy minimum 6000 lakást és minimum 60 méteres épületeket KELL építeni?

Garancia a beruházóval kötendő szerződés lenne, az attól való eltérés súlyos jogi és pénzügyi szankciókkal sújthatná a magánberuházót az önkormányzat, vagyis nem érné meg a beruházónak az eltérés. Vagyis ha a valamikori kormány a kereteket egyoldalúan növelné, annak érdemi korlátokat az önkormányzattal szembeni milliárdos kártérítési kötelezettség adna.

2. Polgármester Úr szerint polgárjogi úton fogunk mindent érvényesíteni. A Kormányrendeletekkel szemben ez nehéz lesz. Az ígért 10 milliárd Ft közfejlesztés és a 10 milliárd Ft 10 éves adóbevétel, ha minden lakás lesz pl. nem teljesül. Letesz-e a beruházó 20 milliárd Ft bankgaranciát? Mert a polgárjogi szerződésnek ez az egyetlen garanciája, ami hihető.

Ezért szeretnénk olyan fékeket a szerződésbe beépíteni, amely garantálhatja a beépítési paramétereket.

3. A közterületek építésének a terveit miért nem látjuk?

A látványterveken szerepeltek a közterületek átalakításának, kialakításának koncepciói. A végleges tervek elkészítése a szerződéskötés után történik.

4. A tervezett épületek teljes tervdokumentációját nem láthatjuk?

A végleges terveket a szerződések elfogadása után kérhetjük be a magánberuházótól.

5. Közlekedési hatástanulmány és átgondoltság hiányában a kerület meg fog bénulni és lakhatatlanná válik. Ezért ki fog felelni? És a károkat ki fogja viselni?

A tervezés legfontosabb szempontja, hogy a tervezett forgalom a lehető legkisebb mértékű plusz terhelést jelentse a környékre. A beruházásra vonatkozóan forgalomszámlálás alapján készült forgalmi tanulmányterv. Ezek alapján a funkciók tervezett aránya a legkedvezőbb, mert az itt lakás és itteni munkavégzés mellett az itt élők bevásárlását is lehetővé teszi. Szakértők, várostervezők egyre gyakrabban hangoztatják, hogy az ideális város, a kompakt város, ahol lakjon az ember akár a peremkerületekben is, 10-15 perc alatt gyalog, biciklivel vagy közösségi közlekedéssel elérhető kell, legyen bármi, ami a mindennapi élethez szükséges, munkahely, iskola, bolt, orvosi rendelő vagy bármilyen ügyintézéshez szükséges létesítmény. Ezzel lehet minimalizálni az utazásból, vagyis autózásból származó zűfoltosság, légszennyezés, és egyéb kellemetlenségek hatását.

6. A Bayer a 2021 november 11-i KT ülés előtti éjszaka egy újabb kormányrendelettel tovább növelte a beépíthetőséget. Erről miért nem tájékoztatta eddig a képviselő testületet és a lakosságot?

A kormányrendelet egy kiegészítés, így az az előző rendeletbe beépült, építési paraméterek szempontjából nem történt változás.

7. A telekeladási pályázattal és a szerződéssel vállalta a telekvevője, hogy a beruházással kapcsolatos közérdekű fejlesztések költségét viseli. A 27 500 m² szintterület (kb. 300 lakás) lakásra vonatkozóan és a kormányrendelet 950 lakása, vagy a korlátlanságot kihasználva 4500 lakást épít, akkor az elmaradó adóbevételeket és a szükséges infrastruktúra építést a beruházó viseli?

A magánterület beruházójára eddig is hárultak bizonyos vállalások, pl. egy P+R parkoló megépítése abban az esetben, ha a 4-es metrót megépítik a Bosnyák térig. A jelenlegi megállapodás azonban ennél jóval kedvezőbb, több közcélú fejlesztést tartalmaz, ráadásul nem egy nehezen számon kérhető és a 4-es metró megépítéséhez kötött P+R parkoló helyett az azonnal megépíthető mélygarázzsal szemben.”

Megállapítás:

Sajnos a kérdésekre kapott válaszokat értelmezve megállapítottuk, hogy többek közt alapvető számítások és jogi környezet hiányában a zuglói Városközpont beruházás koncepciója nem lépett még ki az álmok birodalmából. Amíg nincs meg a megfelelő jogi környezet, társadalmi egyeztetés, valós párbeszéd, addig egy felelősségteljes képviselő-testülettől nem lehet elvárni, hogy döntsön egy Zuglót és zuglóiak életét több tíz évre erőteljesen befolyásoló beruházás szükségességéről.

több infó:

<https://ketfarkukutya.mkkp.party/2021/12/29/2021-ben-ezeket-csinaltuk-zugloban/>