

Megújuló kiskereskedelmi területek Budapest belvárosában

Egy évtizeddel az első pláza megnyitását követően megindult a belvárosi kereskedelmi területek újraéledése. Az egymás után megkezdett építkezésekkel a fővárosi kereskedelem fejlődése-fejlesztése új szakaszba lépett. A magánberuházások gyakran megelőzik és egyben felgyorsítják a környezetükben tervezett közterületi beavatkozásokat.

Budapest városfejlődésének kiemelt jelentőségű kérdése a belvárosi kiskereskedelem újraélesztése, és ennek feltételeként a városközpontban lévő kereskedelmi területek és azok környezetének megújítása. Ez nemcsak a főváros nemzetközi üzleti és turisztikai vonzerejének növelése felől nézve lényeges, de elengedhetetlen a belváros lakosság-megtartó képességének erősítése szempontjából is.

A belváros a Podmaniczky Programban

A belvárosi kiskereskedelem újraélesztése Budapest középtávú városfejlesztési programjának, a Podmaniczky Programnak hangsúlyos eleme. A Főváros és az érintett kerületi önkormányzatok által a célhoz rendelhető eszközök meglehetősen korlátozottak, ugyanakkor fontos katalizátorai, kísérői lehetnek a magánberuházók által megvalósítandó fejlesztési projekteknek. A program koncentrált közterületi és városépítészeti beavatkozásokat tart szükségesnek a széles értelemben vett belvárosban, azaz a Nagykörúton belüli zónában. A tervezett intézkedések elsősorban az autós és a gyalogos közlekedés rendezésére, az erőteljes forgalomcsillapításra, a közterületek felújítására és a Duna megközelíthetőségének javítására irányulnak. (A Kiskörúton belüli térség forgalmi rendjét kialakító, a kiskereskedelem élénkítését és a közterületek megújulását is eredményező beavatkozások a Budapest Szíve Programban kerületek összefoglalásra.) A magánberuházások orientálása szempontjából további lehetőséget jelentenek az olyan referencia értékű PPP projektek, mint a Közraktárak revitalizációja, vagy a Városháza tömbjének újrahasznosítása.

A fővárosi kereskedelmi beruházások új szakasza

Hosszú évek eseménytelenségét követően az elmúlt másfél évben Budapest belvárosában számos olyan nagyléptékű magánberuházás kezdődött el, melyek mérföldkövei a belvárosi kereskedelmi tér megújulásának. Azzal együtt, hogy a fejlesztéseket elindító társaságok nyilván számolnak a tervezett önkormányzati intézkedések jövőbeni kereslet-erősítő hatásával, az időszak építési eseményei jól mutatják, hogy a feltételek már most is adottak jelentős projektek megvalósításához.

A folyamatban lévő építkezések alapján azt is megállapíthatjuk, hogy nem igazolódtak be azok a korábbi félelmek, melyek a belvárosi kiskereskedelem elsorvadását és a bevásárlóközpontok és bevásárlóparkok hegemoniáját vetítették előre. Ezekkel a várakozásokkal szemben a folyamatot úgy értékeljük, hogy az első budapesti pláza megnyitását követően tíz évre volt szükség ahhoz, hogy megerősödjenek azok a vásárlói igények és a belőlük levezethető bérlői elvárások, melyek a hatalmas kereskedelmi-szolgáltató komplexumok és a városszéli üzletközpontok falain belül már nem elégíthetők ki.

Fejlesztések a Kiskörúton belül

A Kiskörúton belüli fejlesztések többsége a Vörösmarty térre és környékére koncentrálódik. A tér Duna felőli oldalán, a volt ORI-székház helyén egy lakásokat, irodákat és közel 6 ezer négyzetméter kereskedelmi területet magába foglaló épület kap helyet. A városképi szempontból is jelentős beruházás érdekessége, hogy PPP formában, az ING Ingatlanfejlesztő Kft. és a Művészeti és Szabadművelődési Alapítvány együttműködésével valósul meg. A ingatlanberuházók lehetséges közösségi szerepvállalása szempontjából példaértékű, hogy az ING pénzügyileg hozzájárul az alapítvány által működtetett, szomszédos Pesti Vigadó épületének felújításához is.

A tér túoldalán a Luxus Áruháznak helyet adó, múlt század eleji épület felújítása zajlik. A környék látványos építkezése az egykori Wurm-ház rekonstrukciójával létrejövő Palazzo Dorottya, melynek földszintjén 2 ezer négyzetméter üzlethelyiséget alakítanak ki. Budapest tradicionális bevásárló utcájának, a Váci utcának a presztízsét fogja erősíteni az Értéktőzsde műemléképületének felújítása is, mellyel közel 10 ezer négyzetméter új kereskedelmi területet hoz létre a belvárosi fejlesztésekben élenjáró Orco Property Group.

A közeljövő egyik izgalmas fejlesztésének fog helyet adni a Szervita tér. Az itt található parkolóház elbontását követően nemcsak egy felső kategóriás irodákat és üzlethelyiségeket tartalmazó, egyedi formavilágú épület jön létre, hanem sor kerül a létesítményt övező közterület rendezésére is. A környezet komplex újragondolását segíti az is, hogy a parkolóház mellett, a valamikori Teleki-palota helyén álló NKTH-székház hasznosítására kiírt pályázat nyertese a parkolóházat is birtokló Orco lett. A beruházás a szomszédba tervezett Városháza projekt megvalósíthatósága szempontjából is jelentőséggel bír. A Városháza tömbjének ellenkező oldalán meghúzódó Kammermayer térhez köthető a belvárosi közterületek revitalizációjának egy lehetséges módját modellező, az érintettek széles körének párbeszédén alapuló termégmentési mintaprojekt.

A közelben jelenleg is zajlik a Deák Ferenc utca századfordulós épületeinek rekonstrukciója. A Fashion Street nevet viselő fejlesztés keretében vezető divatmárkák üzleteit és vendéglátó létesítményeket alakítanak ki több mint 6 ezer négyzetméteren. A beruházó Immobilia Zrt. referenciája a szintén itt található Deák Palota üzlet- és irodaház, amely a most folyó belvárosi építkezések előfutáraként, még 2004-ben került átadásra.

Építkezések a sugárutak mentén: Andrassy út, Kossuth Lajos utca - Rákóczi út

A Louis Vuitton üzlet 2006. júliusi megnyitása egyértelművé tette, hogy Budapest luxusüzleteinek a Világörökség részét képező Andrassy út fog helyet adni. A Moszkva és Prága után a régió harmadik városaként Budapesten bemutatkozó luxusmárka korábbi megjelenését nem annyira a fizetőképes kereslet hiánya akadályozta, hanem sokkal inkább a elvárásainak megfelelő helyszín kiválasztásának öt évig tartó folyamata. (A nagynevű kereskedelmi cég választását persze az is befolyásolta, hogy első üzletét a párizsi operaház mellett nyitotta meg 1854-ben.)

A szimbolikus jeletőséggel is bíró Andrassy úti Louis Vuitton üzlet megnyitása a környék felértékelődéséhez és gyorsabb fejlődéséhez egyaránt hozzájárul. Az ingatlanfejlesztők egymás után indítják a luxuslakásokat, irodákat és üzleteket kombináló projekteket (Avenue Gardens, Andrassy 3133, Andrassy út 23.). A már említett Orco Property Group márciusban kezdte meg a Párizsi Nagy Áruház rekonstrukcióját, melynek eredményeképpen az első két szinten az eredeti kereskedelmi funkció kerül megőrzésre, míg a felső emeleteken luxusirodákat hoznak létre. Az Andrassy út kapcsán érdemes megemlíteni a már forgalomcsillapított Király utcában zajló építkezéseket, ahol számos megújuló kisebb üzlethelyiség mellett a Central Passage és a Gozsdu Udvar épületei fognak nagyobb kereskedelmi területeket kínálni.

Az Erzsébet hídra vezető Kossuth Lajos utca fejlődését továbbra is akadályozza, hogy az átmenő forgalom csillapítása csak rendkívül korlátozott mértékben lesz megvalósítható. Ennek ellenére a közelmúltban két jelentős szállodaberuházás indult itt el, a Klotild Palota átalakításával létrejövő ötcsillagos és az Úttörő Áruház helyére kerülő négycsillagos hotel kivitelezése. Az új szállodák utcafrontján nyíló üzlethelyiségek hozzájárulhatnak a környező boltok megmaradásához, esetleges megújulásához.

A Podmaniczky Programban a Blaha Lujza tér a városszerkezeti jelentőségű csomópontok között kerül említésre, melyek közterületi revitalizációja szintén kiemelt programelem. A Blaha Lujza tér esetében ezt a folyamatot gyorsíthatja fel az Ablon közelmúltban megkezdett építkezése. Az egykori sajtószékház helyén épülő Europeum szintén a szállodai és kereskedelmi funkciókat felvonultató épületkomplexumok sorát fogja gazdagítani.

Életre keltett épületek, továbbélő város

Végezetül meg kell említeni, hogy a szállodaberuházások és az irodafejlesztések mellett immár a kereskedelmi funkciók újbóli megtelepedésének is köszönhető, hogy egyre több nagy múltú, belvárosi épület kapja vissza eredeti pompáját. A meglévő építészeti értékek megtartásával, illetve helyreállításával járó épületfelújítások nemcsak a leendő bérlők és vásárlók számára teremtenek különleges környezetet, hanem hozzájárulnak Budapest épített környezetének megújulásához, kulturális örökségének megőrzéséhez.