

INTERJÚ DR. SCHRANCZ MIHÁLYAL  
A BUDAPART BERUHÁZÁS FEJLESZTÉSI IGAZGATÓJÁVAL

# AZ EGYÉN, A KÖZÖSSÉG KÖRÉ ÉPÍTÜNK



Fotó: Bujnovszky Tamás

**Hogyan mutatná be röviden az építészeti iránt érdeklődők számára a BudaPart projektet?**

A BudaPart egy önálló városrész-fejlesztés projekt, ahol körülbelül 30 000 város lakó, 6-7000 lakó és 23-25 000 itt dolgozó talál otthonra és munkahelyre. A Lágymányosi-öböl körül fekvő területnek a kiterjedésén túl elképesztő adottságai vannak: a természeti környezet, a Duna közelsége, valamint az itt élő flóra és fauna önmagában is lenyűgöző. A Kopaszi-gáton korábban kialakított park mára önálló branddé vált, ez jelenleg Budapest hatodik

legnagyobb közparkja, ami a projekt keretében még tovább bővül. A terület szinte Budapest szívében van, légvonalban mindössze 3,5 kilométerre helyezkedik el a városközponttól. A projektterület összesen 54 hektár –összehasonlításképpen a Margit-sziget 100 hektár –, aminek az egyik érdekessége, hogy a 11 hektáros Lágymányosi-öböl is a projekthez tartozik. A beruházási zóna ennél valamivel nagyobb, hiszen számos olyan közmű és közlekedési infrastruktúrafejlesztést is végrehajtottunk, mely a BudaPartot körülölelő közterületekre esik. A mai kortárs urbanisztika alapelveinek

megfelelő, egyes funkciójú városnegyedet terveztünk. Nemzetközi példákat hosszán elemezve, a lépték, az arány, a karakter tekintetében, valamint a kontinens belüli, új városrészek tanulságai alapján formáltunk a városnegyedet a lassan feltárolkozó képére a dán ADEPT várostervező irodával közösen. Fejlesztési igazgatóként én fogom össze azt a munkát, amelynek keretében összesen 15 lakó- és 13 irodaházat, 15 000 m<sup>2</sup> kiskereskedelmi területet, valamint egy 180 szobás hotelt hozunk létre 620 000 m<sup>2</sup> föld felett építhető szintterületen, de lesznek óvodák, orvosi

rendelők, sportpályák, játszótérek, közösségi kertek is. A BudaPart egyszerre kínálja majd egy nyüzsgő belváros atmoszféráját, és a páratlan rekreációs környezetet.

**Milyen egyedi – építészeti, beruházói – megoldásokkal rendelkezik a projekt?**

Egy ekkora méretű városnegyed létrehozása elképesztő felelősség, a komplexitásból adódóan számtalan kihívással találkoztunk. A két legjelentősebb ezek közül, hogy a beköltözők szempontjából már az első pillanattól élhető környezetet alakítsunk ki, de emellett arra is nagyon oda kellett figyelni, hogy úgy fejlesszünk egy új beépítést, hogy azzal hozzátegyünk Budapest karakteréhez, ne pedig elvegyünk belőle. Ami az egyedi építészeti megoldásokat illeti, talán a kialakult beépítési struktúrát leginkább meghatározó gesztust emelném ki példaként. Készítettünk egy tanulmányt Budapest utcáiról, légtéraranyairól, elemeztük a csatlakozó udvarokat, köztereket, hogy megértsük, mely léptékek adnak igazán jól élhető környezetet. A dán kollégák alapgondolata alapján a csupa középmagas épületstruktúra helyett egy változatosabb tömeg- és magassági rendszert alakítottunk ki, mellyel az utcán sétálók és a környéken élők nézőpontjából oldani tudjuk a sűrűséget. Jól strukturálva a rendszert, javítani tudtuk a tömbök benapozását és ezzel a dunai panorámával rendelkező lakások számát is növelni lehetett. Ez a fejlesztői csapatunk által kialakított struktúra adja leginkább a BudaPart egyediségét. A hazai gyakorlatban nem jellemző, hogy ilyen módon térben is terveznek a várost, és hogy egy erős építészeti gesztusból vezetik le szabályozási tervet, de erre mi a BudaPartnál nagyon odafigyeltünk. A magaspontok kialakításával – meglátásom szerint – egy sokkal izgalmasabb, az utcán sétáló nézőpontjából sokkal inkább emberibb léptékű szerkezet jött létre.

**Milyen kihívásokkal találkozhatunk egy komplex városnegyed létrehozásánál?**

**Milyen, a szakma számára is fontos újdonságokat emelne ki?**

A fejlesztői munka során a cél az volt, hogy egy tényleg klassz belvárosi hangulat jöjjön létre, így a tájépítészetre nagy hangsúlyt fordítottunk: megvalósulnak kis teresedések, melyek saját identitással rendelkeznek, és nagyobb közösségi terek is. Létrehozunk egy bevásárlóutcát, mely a belvárosias hangulatot fogja tovább erősíteni boltokkal, kávézókkal, pezsgő étellel, emellett lesz korcsoportos játszótérünk, melynek a metszéspontjában egy kávézót tervezünk, ahonnan a szülő rálát majd a gyerekeire. Ezek azok a finomságok, amelyekről élhető lesz a környezet. Nem beszélve arról, hogy itt vagyunk a Duna-parton, egy igazi rekreációs környezetben, sportpályákkal, és már most is van futópályánk. Nagyon fontos, hogy amit az első ütemben létrehozunk, az olyan legyen, hogy az ide látogatók, a vevőink, bérlőink azonnal lássák: itt tényleg új minőség jön létre. Azt gondolom, hogy a BudaParton

az egy négyzetméterre jutó gondolatok száma nagyon magas. Lehet, hogy nem költünk sokkal többet, mint más fejlesztők, de nagyon alaposan végiggondoljuk, hogy mit miért csinálunk, és ennek nagyon sok finom vonatkozása van. A mi projektünkben a közösség, valamint az egyén jó érzete a legfontosabb szempont, e köré építkezünk. Egy ekkora fejlesztésnél abból kell kiindulni, hogy ha szereti a végfelhasználó, amit létrehozunk, elkezdenek épülni a közösségek – ez adja a projekt üzleti gerincét is.

**Az előnyök mellett a közvélemény a területen kialakuló lakosságsűrűsödés miatt a közlekedési problémákat említi leggyakrabban: megnövekedett autóforgalom, a tömegközlekedési kapcsolatok kiépíthetlensége. Ön erről mit tud mondani?**

A fejlesztési csapat egyik fontos feladata, hogy az ütemezetten megvalósuló városnegyeddal párhuzamosan, az autós és tömegközlekedési rendszerek is fejlődjenek. A BudaPart körül hat lámpás közlekedési csomópont kerül kialakításra, mely megfelelő méretű egységekre tagolja a városnegyedet. Az ütemezett megvalósításból adódóan a tervezett autómennyiség nem egyszerre adódik hozzá a környék forgalmához, hanem évek alatt, fokozatosan. A Budafoki úton buszsávot építünk, de a kerékpárhálózatot is fejlesztjük. A tömegközlekedés már most sem rossz, az 1-es villamos egy rendkívül fontos fővárosi közösségi közlekedési tengely, de már megáll az első olyan buszjárat is a BudaPart

GATE irodaházunk mellett, melynek útvonalát a projekt okán módosították. További 5-6 új, vagy módosított útvonalú buszjárat fogja érinteni a városnegyedünket, de a legfontosabb fejlesztés az új fonódó villamos vonal lesz, mely a felső rakparton, majd a Szabadság hídon végigfutva összeköti a BudaPartot a belvárossal. A villamos projekt tervei, engedélyei rendelkezésre állnak, a fővárosi polgármesterekből és kormánytagokból álló közfejlesztések tanácsa már jóváhagyta, így reményeink szerint hamarosan megindulhat a megvalósítás is. Azt gondolom, az említett fejlesztések eredményeként lényegesen javul majd a városnegyed elérhetősége. A dél-budai és dél-pesti régióknak rendkívül fontos lenne, hogy az Új Duna-híd megvalósuljon 4-5 éven belül, ami jelentősen csökkentené a környék terheltségét.

**Végül azt kérdezném, hogy fejlesztési igazgatóként mire a legbüszkébb az elmúlt 3 évben?**

Nemcsak létrehoztuk Magyarország egyik legnagyobb ingatlanfejlesztő vállalatát, de kialakult egy remek csapat, egy jó struktúra, egy rendszer, amely mára csúcsteljesítményre képes. A BudaPart Budapest történetének talán legnagyobb, de minden bizonyítással az egyik legkomplexebb városnegyed méretű projektje, költségvetését, a beköltöző város lakók számát, a fejlesztésszakmai és mérnöki kihívások mennyiségét és összetettségét tekintve. Ez a lépték az ingatlanfejlesztésben bárhol a világon top liga.

