

Ady Endre u. 75/c panel tömblakás

Felújítási javaslata a KÉK 2011 panelprogramra lehetőségei



Tárgy: Tájékoztató KÉK 2011 panelprogram lehetőségeiről

Az előkészítésben részt vett: - eur.ing. Szabó Albert

Veszprém 2010. december

Tisztelt Lakóközösség!

A városrehabilitáció az Európai Unió „Urban” közösségi kezdeményezésének magyar adaptációjának tekinthető. Az EU-ban már évtizedes hagyománya van olyan integrált városfejlesztési programok megvalósításának, amelyek célja a leromlott, elavult építési technológiák és a település részek adta funkcionális hiányosságainak felemelése.

A leszakadással és szociális problémákkal fenyegetett városrészek integrációja megjelenik az Új Magyarország Fejlesztési Terv Közép-Dunántúli Operatív Programjában is, valamint a KÉK program keretein belül.

Az országos szervek az eddigi támogatási rendszert felülvizsgálta és ennek hatására dolgozta ki a KÉK programot, amely esélyt ad a kis projekteknek valamint a komplex projektek finanszírozására is.

A finanszírozás lényege az, hogy minél jobban csökkentes az épületek felújításával a fenntarthatósági költség annál jobban elmaradnak a szociális támogatások formái a különböző közüzemi költségeknél. Tehát érdeke kell, hogy legyen a lakóközösségnek, hogy a befektetéseket végrehajtsa.

E támogatási és pályázati feltételek, rákényszerítse a lakókat és lakóközösségeket arra, hogy mihamarabb a lakásukat vagy a házukat energia hatékonyan, azaz a fenntarthatóság minimális költségeinek elérésével áttervezzék. A ház felújításakor, akkor tudunk különböző bonuszokat azaz nagyobb támogatást elérni, ha nem csak az épületet, hanem annak környezetének jobbítását is figyelembe vesszük(pl. játszótér modernizálása, vagy az óvoda és iskola modernizációja.)

Megyei jogú városok számára ugyanakkor 2013-ig kötelező legalább egy városrész rehabilitáció pályázatot benyújtani és végrehajtani.

A KÉK Finanszírozás Mechanizmus fő célja a komplex projektek kiemelt támogatása, a komplex megközelítés elterjesztése. Komplex felújítási projektnek az tekinthető, melynek célja az épület energiahatékonyágának jelentős javítása legalább a B kategória elérésével és legalább két, esetenként három kategória ugrással. A hatékonyság javítás mértékének megállapításához épületenergetikai szakértőt kell bevonni. A kategóriába sorolás a 7/2006 (V.24.) TNM rendeleten és a 176/2008 (VI. 30.) kormányrendeleten alapszik.

A pályázó és beruházó önkormányzat nevében a projektet az akcióterületi tervek megvalósítására létrehozott Pro Veszprém Kft.-nek kell végrehajtania.

A lehatárolt akcióterületen megvalósuló programnak ugyanis kötelezően kell tartalmaznia lakóépület felújítást, a lakótelepek esetében felújítási tevékenységnek az akcióterületen lévő lakóépületek min. 20%-át kell érintenie.

Vagyis a felújításba az érintett lakások tulajdonosainak fizikailag és anyagilag (önerővel) is be kell kapcsolódnia.

A többlakásos társasházak és lakásszövetkezetek közös részeinek felújítása az energiahatékonyság javításának szempontját lehetőség szerint szem előtt tartva ki kell terjednie:

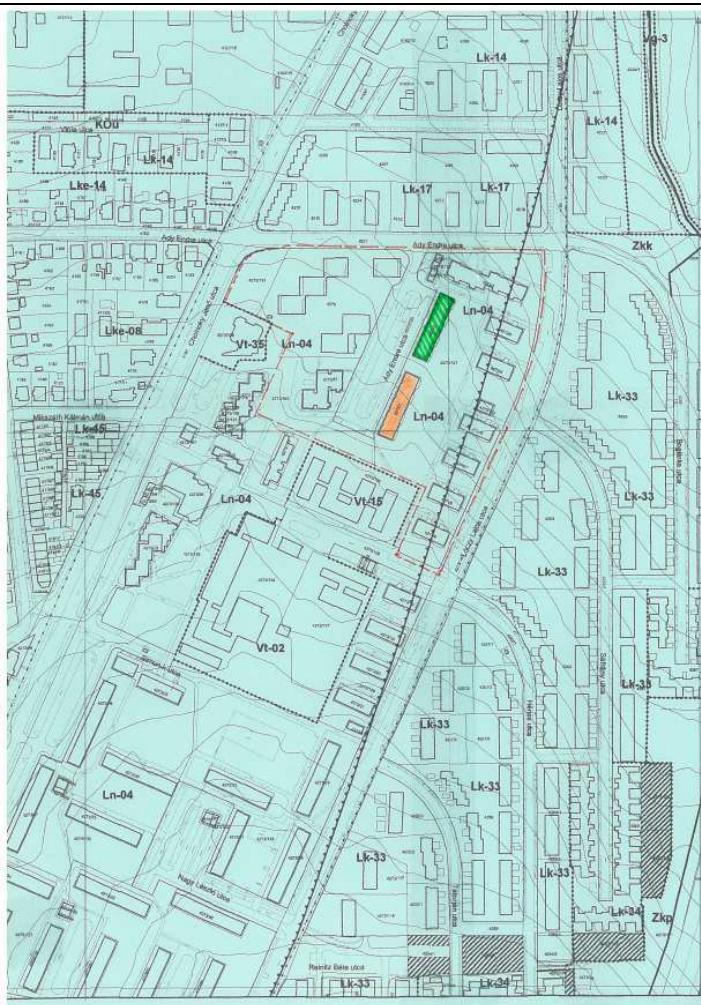
- - Az épület fő strukturális elemeinek felújítására:
 - a tartószerkezeti elemek, tető, homlokzat, födémek felújítására, szigetelésére,
 - a homlokzaton lévő ajtók és ablakok felújítására és cseréjére,
 - a lépcsőház, külső és belső folyosók, bejáratok felújítására.
- A külső teherhordó szerkezetek utólagos hőszigetelésére az új előírások szerint, ami az épületnek min. 50 % energia megtakarítást hoz létre
- Alternatív energia hasznosítása (szél generátor, napkollektorok- áram és melegvíz előállítására valamint hőszivattyúk alkalmazása)
- Szürkevíz és esővíz hasznosítása
- Valamint az épület gépészeti berendezések felújítására, cseréjére (víz, csatorna, fűtési fővezetékek, lift, termofor gyűjtőkémények, stb.).

A pályázat elbírálásakor a megújuló energia alkalmazása külön pontot kap, a fűtési rendszerek felújítása esetében a lakások fűtőtest cseréje azonban a kiíró **nem támogatja**. *A lakásokon belüli semmilyen felújítás és beavatkozás nem támogatható tevékenység.*

Ezen túl lehetőség van közterületek kisebb megújítására, és kötelező legalább két ún. „szoft” típusú közösségfejlesztő elem megvalósítása a projekttevékenységek között a leszakadás megakadályozása érdekében (pl. az esővíz hasznosításával vízi játszótér létrehozása, zöldfelületek modernizálása, stb.). A felzárkóztató programoknak arra kell irányulniuk, hogy a helyi hátrányos helyzetű lakosság képessé váljon arra, hogy élni tudjon a meglévő lehetőségekkel. Ez kisebb mobilizációval is járhat hiszen a cél a magasabb státuszú családok leromlott területekre való beköltözése, a hátrányos helyzetű családok magas koncentrációjának lazítása.

Jelen tanulmány célja, hogy bemutassuk, hogy az akcióterület további szűkítésében milyen fontosabb szempontok és elvárások játszanak szerepet, amikre figyelemmel a projekt támogathatóvá válhat.

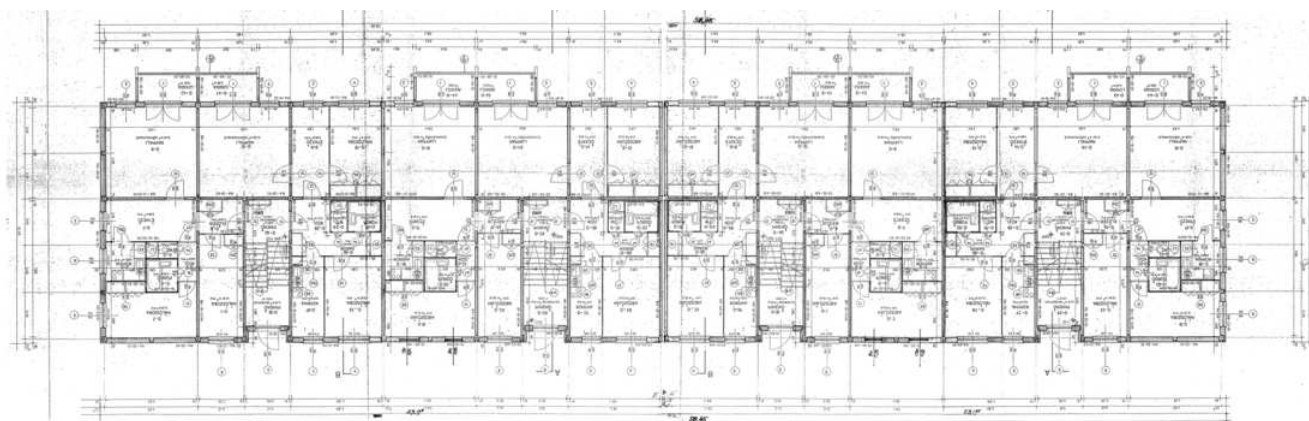
Ady Endre út menti lakóövezet Akcióterület
Megújult lakó- és rekreációs területek. Forrás: IVS



Fejlesztés sorszáma	Lehetséges fejlesztési elképzelés	Helyrajzi szám	Hatályos területfelhasználási egység	Megvalósításhoz szükséges területfelh. Egység	Jelenlegi övezeti jel	Megvalósításhoz szükséges övezeti jel	Rendezési terv módosítása szükséges-e
I/1	Vízi játszótér kialakítása ¹	4273/1	Nagyvárosi lakóterület	Nagyvárosi lakóterület	Ln-04	Ln-04	Nem

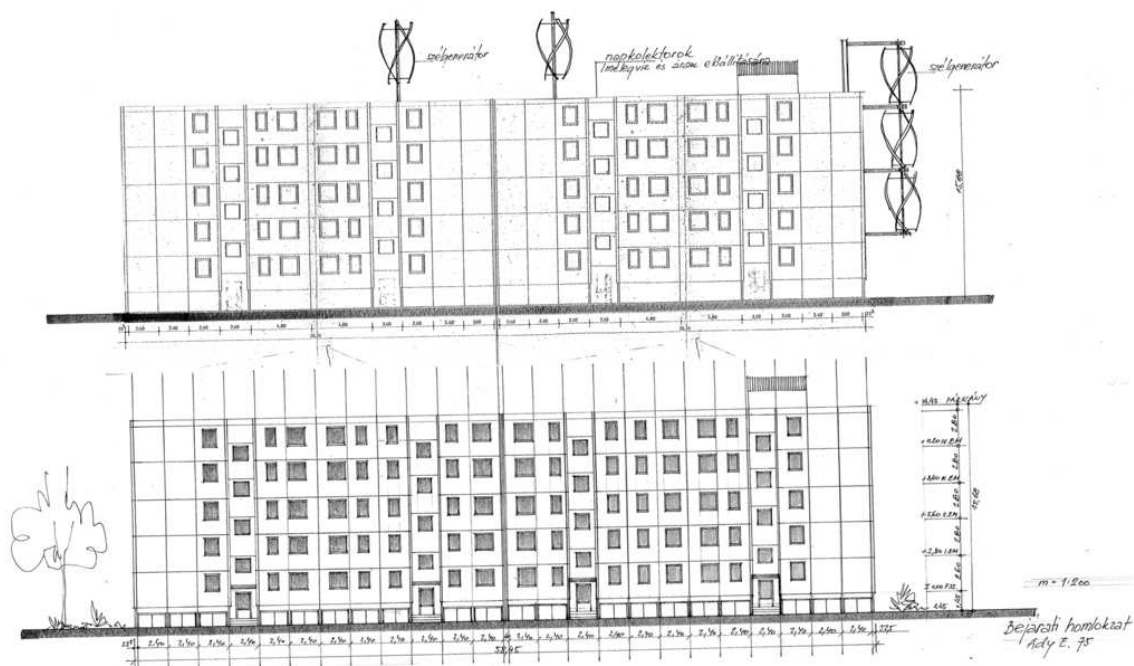
Lehatárolás:	Ady Endre utca- Ady Endre utca- Lóczy János utca- valamint a Cholnoky telep középületei határolnák le
Tevékenységek (általános felsorolás):	Panelrehabilitáció, közterület rehabilitáció, parkosítás, szociális és oktatási intézmények alternatív energiával való ellátása, vízi játszótér kialakítása .
Fejlesztendő funkciók:	Zöldfelületi; közösségi; lakó; város(rész)központi; rekreációs

¹ A vízi játszótér a projekt az akcióterületi fejlesztések egyik eleme, nem azonos a terület másik elemének a panel rehabilitációjának az elemével. A vízi játszótér a KÉK program keretein belül valósulna meg.



A mintaépület alaprajza





A mintaépület homlokzata felújítás előtt és után

Ahhoz, hogy e rehabilitációs panelprogram meg tudjon valósulni a következő adatokat, kell biztosítani a lakóközösségnek:

- az épület teljes műszaki felmérése a meglévő állapotról
- a meglévő épület energia felhasználás szerinti besorolása
- a lakosok nagyságát és annak lakóinak szociális helyzetét
- valós energia felhasználás az elmúlt két évben (lakásonként, össz energia felhasználása az egész épületnek (víz, szennyvíz, gáz, melegvíz, villany)

Mivel tudjuk elérni azt, hogy az energia megtakarítás min. 50 % legyen:

- a külső határoló szerkezetek utólagos hőszigetelésével (min. vastagság 10 cm)
- zöldtető kialakításával vagy a tető beépítésével, mellyel csökkenthetjük a beruházás értékét
- napkollektorok és hőpumpa alkalmazásával a fürdő és a fűtéshez szükséges melegvíz előállításához
- napkollektorok és szélgenerátorok elhelyezése a háztömb valamint a környező szociális intézmények ellátásához
- szürkevíz és esővíz hasznosítása az épületen belül valamint a vízjátszótér kialakításakor.

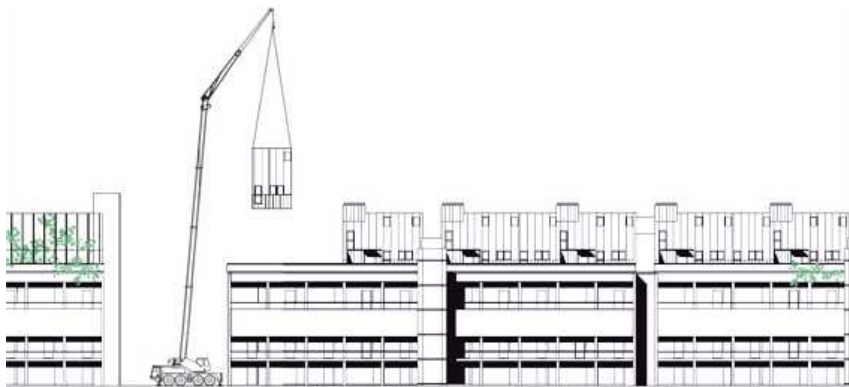
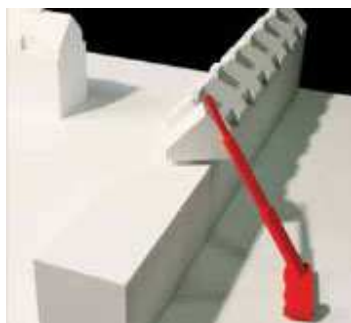
A szociális akcióterület lakossága a KSH adatbázis szerint az alábbi indikátorokkal jellemezhető:

Veszprém - indikátorok szociális város-rehabilitációhoz IVS²

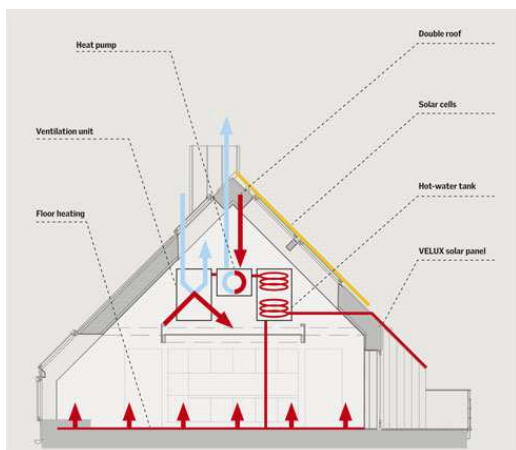
Forrás: 2001. évi népszámlálás, KSH adatbázis

Mutató, indikátor megnevezése	Ady Endre út menti lakóövezet
Lakónépesség száma	
Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya	
Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya	
Lakónépességen belül 60- x évesek aránya	
<i>Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül</i>	
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	
Lakásállomány (db)	
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	
Állandó népesség száma	
Legfeljebb általános iskola 8 osztályával rendelkezők aránya a 15-59 éves népesség körében	
<i>Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya</i>	
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya az akcióterületi lakónépességen belül	
<i>Munkanélküliek aránya az akcióterületen (munkanélküliségi ráta)</i>	
Tartós munkanélküliek (legalább 360 napig) aránya. (Számítás: tartós munkanélküliek száma/ munkanélküliek+foglalkoztatottak száma)	
Azon aktív korúak (15-59 éves) aránya, akiknek 2001-ben a jövedelemforrásuk kizárólag állami vagy helyi támogatás volt	
A komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya a lakott lakásokon belül	
Az egyszobás lakások aránya a lakott lakásokon belül	

² Az indikátoroknak való megfelelésről lásd az 1. sz. mellékletet.



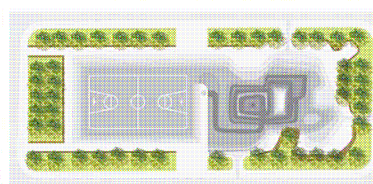
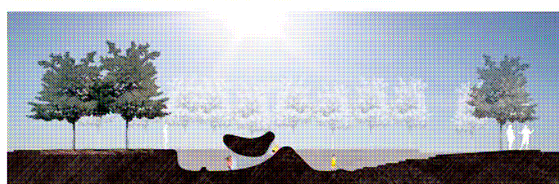
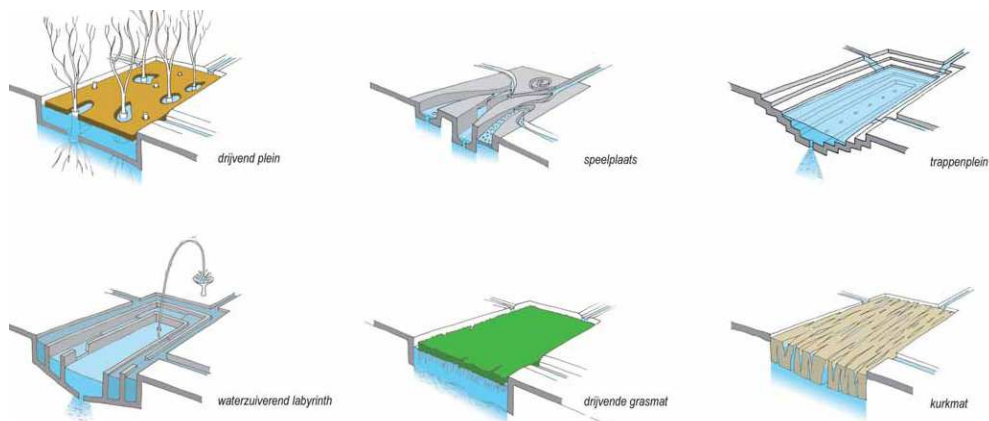
tetőtér beépíthetősége



Napkollektorok és hőpumpa felhasználásának lehetősége



Szélgenerátorok felhasználási lehetőségei



Az esővíz hasznosítása vízpark kialakításával

Főbb szempontok a szociális akcióterület szűkítésben:

A Város-rehabilitációs kézikönyv által a „szűken vett társadalmi problémákat koncentráló területnek” vagy röviden: „krízisterületnek” nevezett helyszín lehatárolása a szociális akcióterület

azon kisebb területe, ahol a projekt támogatható tevékenységei megvalósulnak és ahol a támogatás felhasználásra kerül.

Ez a terület jellemzően rosszabb műszaki állapotban van, mint a városi átlag és az ingatlanárak csökkenése figyelhető meg, a szegregációs folyamatok még nem érték el azt a szintet, amikor már az egyetlen megoldás a célterületen lévő lakások szanálása de már az indikátorok a lakosság státuszának kezdődő hanyatlását jelzik.

A rehabilitáció kijelölése során arra kell törekedni, hogy a projekt a legrosszabb összetételű lakosságra fókuszáljon, és, hogy a kijelölt területen minél több lakóépület kapcsolódjon be a felújítási folyamatba, azok is melyek több problémával küzdenek, hiszen a program lakótelepi szinten csak így érheti el pozitív hatását.

Ha egy lakótelep vagy annak egy jól lehatárolható része jogosult az uniós városrehabilitációs támogatásra, akkor érdemes úgy ütemezni a felújításokat, hogy a kezdeti, kisebb önerőt igénylő és már energia-megtakarítást is eredményező felújítási beavatkozásokat az uniós támogatások segítségével lehessen finanszírozni, és a további felújítási tevékenységekhez igénybe lehet venni a panel programot. Ezt az indokolja, hogy a kétféle támogatás a jelenlegi szabályozás miatt egyszerre nem vehető igénybe, ugyanakkor a megindított kisebb műszaki beavatkozást jelentő felújítások ösztönzöt jelenthetnek a lakóközösségeknek azok folytatására.

Mivel az uniós támogatási keret egy adott lakótelep esetében korlátozott összeget jelent, a támogatást úgy kell elosztani, hogy minél több épület részesüljön belőle és azt ne a legkönnyebben beszervezhető egy vagy két ház teljeskörű felújítására fordítsák.

A projekt előkészítésének ütemezése:

A szociális városrehabilitációs program előkészítése általában lényegesen hosszabb időt igényel, mint egy funkcióbővítő belvárosi rehabilitációé, mert célja szerint minél több lakos életét kívánja közvetlenül pozitívan befolyásolni, ehhez pedig a lakosokkal, lakóház tulajdonosokkal kapcsolatba kell lépni.

Ugyancsak nagyobb a szerepe a széles körű partnerségnek, mert a fenntartható programok kialakítása több szervezet, intézmény összefogását igényli. A társadalmi helyzet felmérése, a széleskörű partnerség kialakítása, a célcsoport megszólítása, a felújításra kijelölt lakóépületekkel való kapcsolat kiépítése mind-mind időigényes feladat. Tapasztalatok mutatják, hogy a nem kellően előkészített szociális városrehabilitáció a megvalósítás – és különösen a pályázati rendszer feltételei közé szorított megvalósítás – szakaszában konfliktusokat eredményezhet.

Az ajánlások az előkészítés során folyamatos munkacsoport működtetését javasolják a főbb érdekeltelk részvételével és a lakossággal való folyamatos konzultáció biztosításával, ezáltal a felmerülő érdekkonfliktusok az előkészítés során tisztázhatók. Ha az akcióterület nagysága indokolja, akkor célszerű az akcióterületen egy rehabilitációs irodát is felállítani, mely az

információs szolgáltatás és a kapcsolattartás fő központja lehet a helyi közösség és civilszervezetek felé.

A szociális városrehabilitáció megvalósítása fokozottan igényli a horizontális koordinációt az önkormányzati hivatal irodái között, hiszen nem egyszerűen a terület építészeti megújításáról van szó, hanem a területen élő hátrányos helyzetű lakosság felzárkóztatásáról is. Ennek megvalósítása pedig szükségessé teszi az infrastrukturális tervezés (városfejlesztési iroda, városrendezés, vagyonkezelés) és a humán ágazatok (szociális ágazat, oktatási ágazat) szoros együttműködését.

Ugyancsak nem hagyható ki a szervezeti modellből a helyi erőforrások (lakosság, civilek) bevonása sem, mert akarata és közreműködése ellenére senki számára nem alkotható hosszú távon is fenntartható városfejlesztési modell.

A szociális rehabilitáció előkészítését és végrehajtását ezért a kézikönyv szerint érdemes a hivatali keretből kiemelni és egy önálló koordinációs szervezethez telepíteni, ez a kiemelés Veszprém esetében a Pro Veszprém Városfejlesztési és Beruházás-ösztönzési Kft. bevonását jelenti.

A 2009. évi költségvetési előirányzatok felhasználásával idén az Előzetes Akcióterületi Terv első munkaközi változata készülhet el, amelyet a KDRFÜ Kft.-vel lefolytatandó további egyeztetések alapján lehet véglegesíteni jövő év elején.

A szociális városrehabilitáció első forduló pályázati anyagának a benyújtása ezért a jövő év első felében tervezett, a projekt végrehajtása pedig a funkcióbővítő belvárosi akcióterület fejlesztést követően legkorábban 2011. végén, 2012-ben indulhat el.

A projekt benyújtásáról és tervezett ütemezéséről lásd a 2. sz. mellékletet.

Kérem a Tisztelt Bizottságokat és a Közgyűlést a tájékoztató elfogadására!

Veszprém, 2010-12-06.

eur. ing. Szabó Albert
vezetőtervező-építész,

Mellékletben:

1. sz. melléklet: *A szociális városrehabilitációs projekttől elvárt indikátorok*
2. sz. melléklet: *A projekt előkészítésének előzetes ütemezése*

1.sz. melléklet: A szociális városrehabilitációs projekttől elvárt indikátorok

Szociális célú rehabilitáció esetén az akcióterület kijelölésénél elsődleges szempont, hogy a területnek lakónépessége min. 1000 fő legyen, a „krízisterületnek” az alábbi 6 indikátor közül legalább 3-nak kell megfelelnie, amennyiben támogatásra pályázik:

Indikátor típusa	Határérték a hagyományos városi beépítésű területeken	Határérték a lakótelepeken
1., ALACSONY ISKOLÁZOTTSÁG (Az indikátornak való megfeleléshez a mutatószámokból legalább egyet teljesíteni kell.)		
Legfeljebb általános iskola 8 osztályával rendelkezők aránya a 15-59 éves népesség körében magas volt 2001-ben Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok	Minimum 30%	minimum 20%
Felsőfokú végzettségűek aránya a 25 év felettiek körében alacsony volt 2001-ben	Maximum 8%	maximum 14%
2., ALACSONY GAZDASÁGI AKTIVITÁS (Az indikátornak való megfeleléshez a mutatószámokból legalább egyet kell teljesíteni.)		
Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportok magas aránya 2001-ben (7,8,9 kategóriájú foglalkoztatási főcsoportúak/foglalkoztatottak) Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok	Minimum 38%	Minimum 35%
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya az akcióterületi lakónépességen belül magas volt 2001-ben Adatforrás: KSH, Népszámlálás adatok	Minimum 65%	Minimum 60%
3., MUNKANÉLKÜLISÉG MAGAS SZINTJE (Az indikátornak való megfeleléshez a mutatószámokból legalább egyet kell teljesíteni.)		
Munkanélküliek aránya az akcióterületen magas volt 2001-ben Számítás: Munkanélküliek száma / (Munkanélküliek + foglalkoztatottak száma) Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok	Közép-Dunántúl: minimum 11%	Közép-Dunántúl: minimum 8%
Tartós munkanélküliek aránya az akcióterületen magas volt 2001-ben (legalább 360 napos munkanélküliek aránya) Számítás: tartós munkanélküliek száma / munkanélküliek+foglalkoztatottak száma Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok	Közép-Dunántúl: minimum 3%	Közép-Dunántúl: 2,2%

4., SZEGÉNYSÉG ÉS KIREKESZTETTSÉG MAGAS SZINTJE (Az indikátornak való megfeleléshez a mutatószámokból legalább kettőt kell teljesíteni.)		
Magas azon aktív korúak (15-59 éves) aránya, akiknek 2001-ben a jövedelemforrásuk kizárólag állami vagy helyi támogatás volt	Közép-Dunántúl 10%	Közép-Dunántúl, 7,8%
Önkormányzati tulajdonú lakások aránya magas az akcióterületen (jelen időszakban) Adatforrás: Önkormányzati nyilatkozat	Minimum 10%	Minimum 8%
Az akcióterületen az önkormányzat által elosztott rendszeres szociális támogatásokból a lakásszámhoz viszonyított városi átlaghoz képest több támogatás (darabszám) került kiosztásra. (Beszámítható támogatásformák: rendszeres szociális segély, lakásfenntartási támogatás minden formája, rendszeres gyermekvédelmi támogatás, adósságcsökkentési támogatás.) Számítás: összes rendszeres szociális támogatás darabszáma a városban/összes háztartás a városban aránya a célterületre kiosztott támogatások száma/célterületi lakások száma Adatforrás: Önkormányzati nyilatkozat	A rendszeres szociális támogatások száma a háztartások számához képest legalább 1,5-szerese a városi átlagnak.	A rendszeres szociális támogatások száma a háztartások számához képest legalább 1,3-szorosa a városi átlagnak.
A legfeljebb 3 éves (gyártási év + két naptári év, azaz pl. 2007-ben a 2005-2006-2007-es gyártási évű) gépjárművek alacsony aránya a lakások számához képest Adatforrás: önkormányzati nyilatkozat a gépjárműadó nyilvántartás alapján (az üzemben tartó lakhelye szerinti nyilvántartás alapján)	A maximum 3 éves gépjárművek száma a lakások számához képest legfeljebb 60%-a városi átlagnak	A maximum 3 éves gépjárművek száma a lakások számához képest legfeljebb 65%-a városi átlagnak

5., ERŐSEN LEROMLOTT KÖRNYEZET (Az indikátornak való megfeleléshez a mutatószámokból legalább egyet kell teljesíteni.)	
<p>Az 5 szintnél magasabb lakóházakban található lakott lakások magas aránya az 50.000 fő lakónépességnél nagyobb városokban.</p> <p>A nagy lakásszámú épületekben található lakások magas aránya az 50.000 főnél kisebb lakónépességgel rendelkező városokban</p>	<p>Minimum 60% az 5 szintnél magasabb épületekben található lakások aránya a legalább 50.000 fő lakónépességgel rendelkező városokban</p> <p>Minimum 50% a legalább 40 lakással rendelkező lakóépületekben található lakások aránya az 50.000</p>
<p>Magas volt a maximum egy szobás lakások aránya a lakott lakásokon belül, 2001-ben</p> <p>Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok</p>	<p>Minimum 30% a legalább 50.000 fő lakónépességgel rendelkező városokban, és minimum 20% az 50.000 főnél kisebb lakónépességgel rendelkező városokban</p>
6., A LAKÓÉPÜLETEK ALACSONY ENERGIAHATÉKONYSÁGA	
<p>Magas azon lakóépületekben található lakások aránya, amelyek rossz energiahatékonyági jellemzőkkel rendelkeznek. A területen található lakóépületek rossz energiahatékonyágúnak minősülnek jelen projekt szempontjából, ha 1982 dec. 31-e előtt épültek, illetve 83. jan. 1. után akkor, ha eredeti csomóponti tervekkel igazolható, hogy a panelcsomópontoknál a hőszigetelés vastagsága kisebb, mint a szendvicspanelek belső részein. Az 1982 dec. 31-e előtt épült lakóépület csak akkor tekinthető rossz energiahatékonyágúnak, ha nem született olyan támogató döntés vele kapcsolatban az iparosított technológiájú épületek energiatakarékos felújítását támogató projekt – LKFT-LA-2 – során, amely a homlokzat hőszigetelését vagy a nyílászárók cseréjét eredményezte.</p> <p>Adatforrás: önkormányzati nyilatkozat</p>	<p>A rossz energiahatékonyágú épületekben található lakások aránya minimum a célterület lakásállományának minimum 50%-a.</p>

2.sz. melléklet: A projekt előkészítésének előzetes ütemezése

Projekt tevékenység	2009			2010.												2011.					
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
A szűkített akcióterület meghatározása, célcsoport és indikátorelemzés																					
Konzorcium kialakítása (társasházak, civil szervezetek)																					
Konceptcionális tervezés (építészeti, civil programok)																					
Előzetes akcióterületi terv elkészítése és elfogadása																					
Kiemelt projekt dokumentáció összeállítása																					
Kiemelt projektjavaslat első körös benyújtása																					
Kiemelt projektjavaslat első forduló értékelése és elbírálása																					
Engedélyes építészeti tervek elkészítése																					
Végleges Akcióterületi Terv kidolgozása és elfogadása																					
Második forduló projektdokumentáció összeállítása																					
Kiemelt projektjavaslat második körös benyújtása																					
Kiemelt projektjavaslat második forduló értékelése és elbírálása																					
Támogatási szerződés																					