

# Miskolc vastartaléka

## *Közérthető összefoglaló a Diósgyőri Acélmű revitalizációs tanulmányáról*

A Diósgyőri Acélmű, vagy ahogy Miskolcon sokan ismerik, a DAM, nem egyszerűen egy régi gyárterület. A város egyik legfontosabb történelmi, ipari és gazdasági helyszíne: olyan terület, amely köré városrészek, munkahelyek, közösségek és miskolci identitások épültek. A vasgyári múlt nemcsak emlék, hanem olyan adottság, amely ma is lehetőséget jelenthet Miskolc számára.

A tanulmány egy közel 130 hektáros, több mint 250 éves ipari múlttal rendelkező terület jövőjét vizsgálja, amely méreténél, elhelyezkedésénél és történelmi jelentőségénél fogva nemcsak városrészi, hanem egész Miskolcot érintő fejlesztési kérdés.

A revitalizációs tanulmány azt vizsgálja, hogy a tanulmány készítésekor milyen állapotban volt a DAM területe, milyen akadályok nehezítik a hasznosítását, és milyen feltételekkel válhat újra Miskolc fejlődésének egyik kulcsterületévé. A tanulmány megállapításai alapján a DAM jövője csak akkor alakítható érdemben, ha a város nem kívülről figyeli a terület sorsát, hanem aktív, felelős szereplőként vesz részt annak rendezésében és fejlesztésében.

A teljes tanulmány részletesen foglalkozik a terület jogi, gazdasági, környezetvédelmi, közlekedési, közmű-, építészeti, energetikai és pénzügyi kérdéseivel.

Ez az összefoglaló a legfontosabb megállapításokat mutatja be közérthető formában.

## **Több, mint rozsaövezet**

A DAM ma nem üres terület, és nem is egyszerűen csak egy elhagyott ipari zóna. A területen jelenleg is működnek vállalkozások, amelyek fémipari, gépipari, hulladékhasznosítási, kereskedelmi és más tevékenységeket végeznek. A tanulmány szerint a területen több száz ember dolgozik, és jelentős gazdasági teljesítmény keletkezik.

A tanulmány készítésekor a DAM területén tulajdoni hányaddal rendelkező 75 vállalkozás közül 41 végzett érdemi termelő vagy szolgáltató tevékenységet. A területen mintegy 650 ember dolgozott, az itt működő vállalkozások teljes árbevétele pedig évente körülbelül 25–26 milliárd forint volt. A legnagyobb gazdasági teljesítmény a fémiparhoz és a gépiparhoz kapcsolódott: a tanulmány szerint a fémipari tevékenységek 15,9 milliárd forint, a gépipari tevékenységek 3,4 milliárd forint nettó árbevételt jelentettek.

Ez azért fontos, mert a DAM jövőjéről nem lehet úgy gondolkodni, mintha egy teljesen üres, előzmények nélküli fejlesztési terület lenne. A működő cégek, a meglévő ipari tudás, az ipari infrastruktúra maradványai és az ipartörténelmi örökség mind olyan adottságok, amelyekre építeni lehet.



Ugyanakkor a jelenlegi állapot nem teszi lehetővé, hogy a terület egésze rendezett, korszerű, befektetők és a város számára is vonzó fejlesztési területként működjön. A DAM ma részben használt, részben leromlott, jogilag bonyolult, infrastrukturálisan fejlesztésre szoruló terület.

## Miért nem fejlődött eddig?

A DAM fejlesztésének egyik legnagyobb akadálya a rendezetlen és elaprózott tulajdoni helyzet. A terület osztatlan közös tulajdonban volt és máig abban van, sok tulajdonossal, eltérő érdekekkel, bejegyzett terhekkel és több olyan tulajdoni helyzettel, amely önmagában is nehezítette a továbblépést.

A tanulmány készítésekor a területnek 144 tulajdonosa volt: a tulajdonosok több mint fele vállalkozás, jelentős része magánszemély volt, miközben az állami és önkormányzati tulajdoni hányad akkor mindössze néhány százalékot tett ki. Ez jól mutatja, miért volt nehéz egységes fejlesztési irányt kialakítani. A vizsgált állapot szerint a tulajdonosok mindössze 8 százaléka birtokolta a teljes terület 76 százalékát, miközben a fennmaradó részen több mint 130 tulajdonos osztozott. Ez a szerkezet önmagában is megnehezítette a közös döntéshozatalt és a fejlesztések előkészítését.

Ez közérthetően azt jelenti, hogy a DAM sokáig nem olyan terület volt, mint egy üres telek, amelynek van egy tulajdonosa, aki egyszerűen dönthet a fejlesztésről. Sok szereplő, sok jogi érdek, sok használati viszony és több, egymással összefüggő probléma volt/van jelen. Ezért a terület jövője önmagában egyetlen vásárlással vagy egyetlen beruházási döntéssel nem oldható meg teljesen.

A tulajdoni helyzet rendezésének megkezdése ugyanakkor szükséges első lépés ahhoz, hogy a város érdemi szereplőként tudja alakítani a DAM jövőjét. A tanulmány egyik fontos következtetése éppen az, hogy a fejlesztés első feltétele a tulajdoni, használati és szervezeti viszonyok rendezése. Enélkül nem lehet megbízhatóan tervezni, befektetőket bevonni, infrastruktúrát fejleszteni vagy hosszú távú városi célokat érvényesíteni. Az osztatlan közös tulajdon feloldása hosszú folyamat lesz, sok jogi és szabályozási feladatot kell megoldani.

## Mit vizsgált a tanulmány?

A revitalizációs tanulmány elsősorban döntés-előkészítő dokumentum. Célja, hogy feltárja, milyen állapotban van a terület, milyen lehetőségei vannak, és milyen feltételek szükségesek ahhoz, hogy a DAM újrahasznosítása reális legyen.

A dokumentum több mint 400 oldalon vizsgálja a DAM helyzetét, a helyzetelemzéstől az ipari hasznosításon, jogi és környezetvédelmi kérdéseken át a közlekedési, közmű-, energetikai, engedélyezési, kockázati és pénzügyi fejezetekig.

A tanulmány többek között vizsgálta:

- a DAM történeti és városszerkezeti jelentőségét;



- a terület jelenlegi gazdasági használatát;
- a tulajdonosi és jogi helyzetet;
- a környezeti állapotot és a szennyezettség kérdését;
- a meglévő épületállományt és ipari örökséget;
- a közlekedési és logisztikai kapcsolatokat;
- a közmű- és energetikai feltételeket;
- a lehetséges ipari, technológiai, szolgáltató, kulturális és közösségi funkciókat;
- a fejlesztés költség- és ütemezési kérdéseit;
- a legfontosabb kockázatokat.

A tanulmány tehát azt mutatja meg, hogy milyen irányokban érdemes gondolkodni, milyen akadályokat kell rendezni, és milyen döntések szükségesek ahhoz, hogy a terület fejlesztése rendezett pályára álljon.

## Milyen jövőképet vázol fel?

A DAM jövője a tanulmány szerint nem az, hogy eltűnik róla az ipar, és nem is az, hogy a terület pusztán ipartörténeti emlékhellyé válik. A javasolt irány egy korszerű, vegyes használatú ipari-városi negyed kialakítása.

Ez azt jelenti, hogy a modern ipari és technológiai funkciók mellett helyet kaphatnak szolgáltató, kereskedelmi, kutatás-fejlesztési, kreatívipari, kulturális, sport-, rekreációs és közösségi funkciók is. A cél egy olyan városrész kialakítása, amely egyszerre kapcsolódik Miskolc ipari múltjához és a város jövőbeli gazdasági lehetőségeihez.

A tanulmány több fejlesztési változatot is vizsgál. Ezek közös eleme, hogy a DAM déli részén nagyobb összefüggő ipari terület jöhet létre, míg más részeken szolgáltató, közösségi, kreatívipari, zöldfelületi vagy rekreációs funkciók is megjelenhetnek. A terület szívében gyalogos és kerékpáros kapcsolatok, zöldfolyosók, közösségi terek és a városrészeket összekötő útvonalak jöhetnek létre.

A tanulmányban tárgyalt egyik fejlesztési változat a DAM déli oldalán több mint 30 hektáros, egybefüggő ipari terület kialakításával számol, amely nagyobb területigényű befektetők számára is alkalmas lehet. Az északi területen egy másik változatban 14,5 hektáros iparterület jelenik meg, közvetlen közúti kapcsolattal és visszaállítható vasúti kapcsolattal.

A jövőkép lényege, hogy a DAM újra bekapcsolódjon Miskolc városi életébe.

## Környezeti kérdésekről öszintén

A DAM nehézipari múltú terület, ezért a környezeti állapot vizsgálata kiemelten fontos. A tanulmány foglalkozik a korábbi ipari tevékenységből eredő szennyezettséggel, a nehézfémekkel, a salakfeltöltéssel és egyes lokális szennyezési gócpontokkal.

A tanulmány szerint a DAM szinte teljes területe a salakfeltöltés miatt enyhén nehézfém-szennyezett, egyes kisebb körülhatárolható területeken pedig közepes, vagy magasabb



fém-szennyezés is kimutatható. Megállapítja, hogy jelenleg sincs olyan mérési eredmény, vagy monitoring vizsgálat, ami a szennyeződés talajvízbe, vagy felszíni vízbe való kijutását mutatná.

Szintén a salakfeltöltés miatt a vizsgált minták mintegy negyedében a szennyezettségi határértéket meghaladó PAH-koncentrációt mértek, és néhány lokális, foltszerű szénhidrogén-szennyezést is azonosítottak. A tanulmány 3 gócpontot azonosít, ahol javaslatot is tesz további vizsgálatra.

A tanulmány ugyanakkor nem azt állítja, hogy a terület fejleszthetetlen, hanem azt, hogy a fejlesztés feltétele a pontos feltárás, az egyes gócpontok célzott kezelése és az új funkciók környezeti adottságokhoz igazított megtervezése.

A lényeg az, hogy a DAM fejlesztésének egyik alapfeltétele a pontos környezeti feltárás és a szükséges kármentesítés. A fejlesztési irányokat, az építési munkákat és a későbbi funkciókat a környezeti adottságok figyelembevételével kell meghatározni.

Vagyis a kérdés nem az, hogy van-e ipari örökségből eredő környezeti feladat. Van. A kérdés az, hogy ezt tudatosan, szakmai alapon, a fejlesztéssel összehangolva kezeli-e a város és a fejlesztésben érintett szereplők.

## **Infrastruktúra nélkül nincs fejlesztés**

A DAM újrahasznosítása nemcsak épületekről, csarnokokról vagy befektetőkről szól - terület fejlesztésének alapja a közlekedési, közmű- és energetikai infrastruktúra rendezése.

Szükség van a belső úthálózat, a megközelítés, a közműellátás, az elektromos kapacitás, a víz- és szennyvízrendszer, a csapadékvíz-kezelés, valamint az energiaellátás átgondolására. A vasúti kapcsolat, a közösségi közlekedés, a gyalogos és kerékpáros kapcsolatok szintén fontos elemei lehetnek annak, hogy a DAM ne elszigetelt ipari zárványként, hanem a várossal összekapcsolódó fejlesztési területként működjön.

A tanulmány ezért nemcsak azt vizsgálja, hogy mi kerülhet a területre, hanem azt is, hogy milyen alapfeltételek kelljenek ahhoz, hogy bármi tartósan és biztonságosan működni tudjon rajta.

A tanulmány külön foglalkozik a közúti megközelítéssel, a belső úthálózat fejlesztésével, a vasúti kapcsolat lehetőségével, valamint az ivóvíz-, szennyvíz-, csapadékvíz-, gáz-, elektromos és hírközlési hálózatok kérdésével. Vagyis a DAM újrahasznosítása nem egyetlen épület vagy csarnok kérdése, hanem teljes városrészi infrastruktúra-fejlesztési feladat.

Az energetikai koncepció a megújuló energiatermelés lehetőségét is vizsgálja: a tanulmány például a kevésbé piacképes vagy erősebben szennyezett területeken mintegy 10 hektárnyi naperőművi hasznosítással és körülbelül 15 MW csúcsteljesítménnyel is számol.



## Mennyibe kerülhet?

A tanulmány hosszú távú, több évtizedes moduláris költségbecslést tartalmaz. Ez az egyik legfontosabb pont, amit pontosan kell érteni: a költségbecslés nem azt jelenti, hogy a városnak egyedül, rövid időn belül kellene ekkora összeget elköltenie, és nem is azt, hogy egyetlen beruházás indulna el.

A tanulmány a teljes terület 100 százalékos, minden épületre, területre és alapinfrastruktúrára kiterjedő fejlesztésére több modellváltozatot is számol. Ezek 30-40 éves időtávban vetítenek előre százmilliárdos nagyságrendű beruházásokat. A beruházásokba értendők a magánberuházások (ipari és kereskedelmi), a közösségi célú, vagy infrastrukturális beruházások, a befektetői, az állami, önkormányzati és az EU-s források is.

Fontos hangsúlyozni: ez nem azt jelenti, hogy Miskolc rövid időn belül ekkora összeget költene el. A számok a teljes DAM-terület hosszú távú, több évtizedes, minden elemre kiterjedő, elméleti fejlesztési nagyságrendjét mutatják, amely csak ütemezve, több szereplő és többféle forrás bevonásával képzelhető el.

A tanulmány egyértelműen rögzíti: DAM fejlesztése csak több ütemben, több szereplő részvételével, állami, önkormányzati, piaci, befektetői és egyéb hazai és uniós források kombinációjával képzelhető el.

A következő időszak legfontosabb feladata ezért nem a teljes fejlesztés azonnali megvalósítása, hanem a fejlesztés feltételeinek megteremtése: a még fennálló tulajdoni és jogi kérdések rendezése, a szükséges vizsgálatok elvégzése, a fejlesztési szervezeti modell kialakítása, az első ütemek kijelölése és a lehetséges források feltárása.

## Mi az önkormányzat szerepe?

A DAM jövője nem pusztán ingatlanfejlesztési kérdés, hanem Miskolc hosszú távú városfejlesztési és gazdaságfejlesztési ügye. Ezért különösen fontos, hogy a város ne kívülről figyelje a területen zajló folyamatokat, hanem aktív, tulajdonosi és városfejlesztési szerepből alakítsa a következő lépéseket.

A tanulmány készítésekor feltárt, rendkívül széttagolt tulajdoni szerkezethez képest a város ma már érdemi pozícióból tudja folytatni a rendezés előkészítését. Ez azonban nem szünteti meg automatikusan az összes jogi, környezeti, infrastrukturális és finanszírozási feladatot.

Az önkormányzat feladata ugyanakkor nem az, hogy egyedül, saját forrásból valósítsa meg a teljes DAM-fejlesztést. Egy ilyen méretű és összetettségű terület újrahasznosítása csak több szereplő együttműködésével, több ütemben, állami, önkormányzati, piaci és egyéb források bevonásával képzelhető el.

A város szerepe elsősorban az, hogy irányt adjon, koordináljon és megteremtse a fejlesztés feltételeit. Ez magában foglalhatja a még fennálló tulajdonosi és jogi kérdések rendezését (a fejlesztést leginkább akadályozó osztatlan közös tulajdon feloldását), a szabályozási és



fejlesztési keretek kialakítását, a működő cégek bevonását, az állami, piaci és egyéb források keresését, valamint a nyilvánosság biztosítását.

A város tulajdonosi szerepvállalása fontos előrelépés, de nem a folyamat vége, hanem annak feltétele, hogy a DAM jövője rendezett, átlátható és Miskolc érdekeihez igazodó fejlesztési pályára álljon.

## Mi következik most?

A tanulmány nyilvánosságra hozatala nem a folyamat vége, hanem egy fontos új szakasz kezdete. A következő lépés az, hogy a város, a még érintett tulajdonosok, a működő vállalkozások, a szakmai szereplők és a miskolciak közösen megértsék, milyen lehetőségek és milyen korlátok vannak a DAM jövőjében.

A legfontosabb következő feladatok:

- a még fennálló tulajdonosi és jogi kérdések rendezése;
- a környezeti és infrastrukturális feladatok pontosítása;
- a fejlesztés irányítására alkalmas szervezeti és működési modell kidolgozása;
- az első, reálisan elindítható beavatkozások kijelölése;
- a lehetséges források feltárása,
- szakmai és lakossági párbeszéd indítása.

A DAM jövője nem egyetlen döntésen múlik. Azon múlik, hogy Miskolc képes-e hosszú távon, következetesen és több szereplőt bevonva újra városi, gazdasági és közösségi értéké formálni az egykori acélmű területét.

A tanulmány fő üzenete ezért egyszerűen összefoglalható:

**A DAM Miskolc egyik legnagyobb történelmi és gazdasági tartaléka. Ma még jogilag, környezetileg és infrastrukturálisan bonyolult terület, de a tulajdoni helyzet rendezésének megkezdésével és tudatos előkészítéssel reális esély nyílik arra, hogy modern ipari-városi negyeddé váljon, amely egyszerre őrzi a vasgyári örökséget és új fejlődési lehetőséget ad a városnak.**

---

Az összefoglaló alapjául szolgáló tanulmányt a Nemzetgazdasági Minisztérium felkérésére, a Miskolci Egyetem megbízásából az Ex Ante Tanácsadó Iroda Kft., a DANU Mérnök és Tervező Kft. és az EX-ACT Project Tanácsadó Iroda Kft. készítette.

---

