

ROZSDÁBÓL SÖR? – A VOLT DREHER SÖRGYÁR TERÜLETÉNEK MEGÚJULÁSÁT AKADÁLYOZÓ TÉNYEZŐK

SIPOS FANNI – TÓTH BÁLINT ZOLTÁN

A BEER DISTRICT FROM RUSTY LAND? REVITALISATION'S LIMITATIONS
AND GAPS AT THE OLD BREWERIES OF KÖBÁNYA

Abstract

The development and renewal of brownfield sites have now evolved into an inevitable task in urban planning. Indeed, these areas are considered as potential and hidden reserve areas for cities due to the different urbanisation processes and urban planning trends (urban sprawl, compact city approach, etc.). However, the process of revitalisation is not always a 'smooth journey.' One reason is that merely physical regeneration is not sufficient to reintegrate the area into the urban fabric. It is essential to identify the economic, environmental, and social processes that have an impact on the area, to pinpoint the local actors/stakeholders, and to map the characteristics of the neighbourhood and the internal and external factors that hinder its overall regeneration. Therefore, a detailed and in-depth study should be conducted prior to revitalisation. In this research we examined and prepared a case study of a brownfield site in Budapest (the breweries of Kőbánya in Budapest – which used to be known as the "Hungarian Munich" in the 19th century). We identified the main external and internal factors, as well as local and district particularities and obstacles to regeneration.

Keywords: brownfields, urban planning, city marketing, industrial heritage

Bevezetés

Európában a 20. század második felében bekövetkezett ipari struktúraváltás révén a városokban dezindusztrializációs folyamat indult el, mely többek között a nagy alapterületű gyárak megszűnéséhez vezetett. Az említett folyamatok következtében számos európai ipari létesítmény, gyárépület eredeti hasznosítása szűnt meg részlegesen vagy teljesen. A gazdasági trendek átalakulása következtében pedig az ipari területeket, épületegyütteseket megtöltő eredeti funkciók leépültek, ezáltal úgynevezett rozsdaovezetek/barnamezős területek alakultak ki (RIZZO, E. et al. 2015). A barnamezős területek kialakulása és problémaköre mindazonáltal egy permanens folyamatként értelmezhető. A rozsdaterületek nem csak a fent említett gazdaságtörténeti folyamatok „hagyatékai” lehetnek, hanem a jelenleg is folyamatban lévő, igencsak gyors és intenzív lefolyású gazdasági trendek – például innovációs és technológiai fejlesztések –, termelési struktúraváltások, urbanizációs folyamatok „mellékhatásaiként” tarthatók számon. Tehát a városok is – ahol ezen, fent említett folyamatok lezajlanak és ahol a városi térben új barnamezős területek alakulnak ki, alakulnak át vagy korábbiak tűnnek el – folyamatos változásban vannak (COUCH, C. et al. 2003). Hazánk szintén „bővelkedik” barnamezős területekben, a rendszerváltást követően jelentősen összezsugorodott az aktív ipari termelésbe bevont területek aránya, számos ipari épület, raktár maradt üresen, használaton kívül (KUKELY GY. 2006). Ettől kezdve ezek a területek számos negatív hatást gyakoroltak, és gyakorolnak ma is közvetlen és közvetett környezetükre. Ilyen hatás lehet a korábbi ipari tevékenységekből fakadó talajszennyezés, környezetterhelés és az épületek leromlott fizikai állapotából eredő negatív városkép kialakulása is (GRIMSKI, D.–FERBER, U.

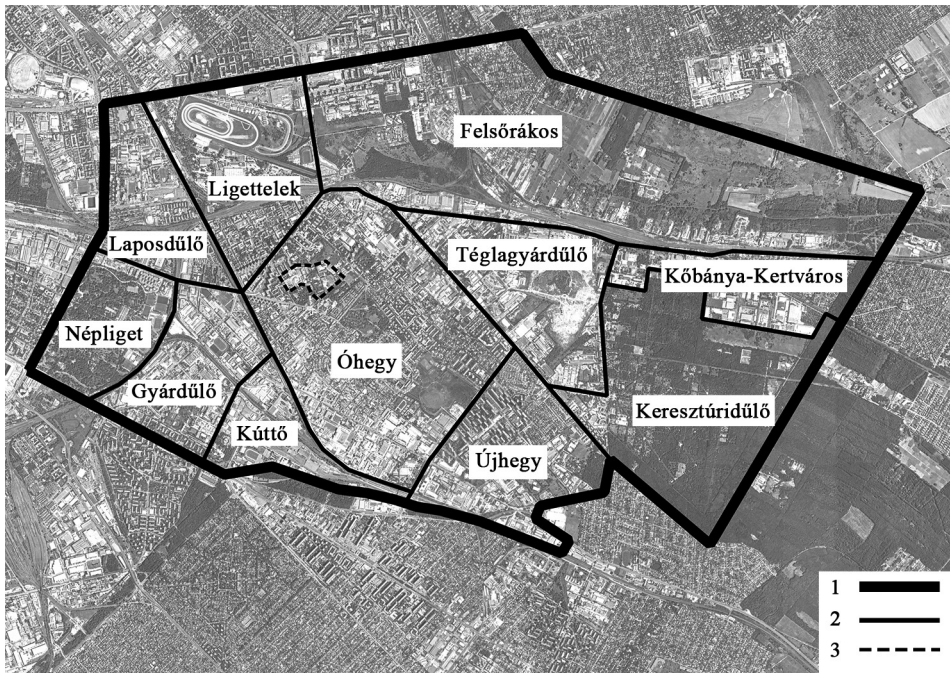
2001). Az elmúlt évtizedben a nagyvárosok vonzáskörzetében végbemenő szuburbanizációs folyamatokhoz tartozó, úgynevezett városi szétterülés és annak kísérőjelenségei szintén hozzájárultak ahhoz, hogy a barnamezős területek mára a városok kihasználatlan erőforrásaiként értelmezhetők (OLIVER, L. et al. 2005). A fent említett folyamatok által a rozsdáövezetek revitalizálásában rejlő lehetőségek, fejlesztésük szükségyszerűsége mindinkább perspektivaként jelenik meg a hazai várostervezésben is (DANNERT É. 2016). Azonban komoly kihívást jelent a barnamezők városi szövetbe való „visszaolvasztása”, a hosszútávon működő funkciók kiválasztása és a revitalizáció mikéntje. Ennek egyik oka, hogy a területek sok esetben területileg kevésbé egységesen, hézagos formákban jelennek meg (OLIVER, L. et al. 2005; KUKELY Gy. et al. 2006). A revitalizációt szintén megnehezíti, hogy az egykori hatalmas gyárterületek mára elaprózódtak, hazánk esetében pedig nem ritka, hogy az átláthatatlan privatizációs folyamatok miatt a területet mai napig tisztázatlan tulajdonviszonyi rendszer jellemzi, ezáltal – több esetben – ellentétes és széthúzó érdekek is korlátozzák a fejlesztés útját (KUKELY Gy. 2006). A barnamezős területek környezeti, társadalmi és gazdasági aspektusainak megértéséhez és felderítéséhez elengedhetetlen megvizsgálni a területeket körülvevő és a területeken végbemenő folyamatokat, valamint az érintettek közötti kapcsolatokat. Az egyes területek egyedisége, lokalitása mind egy komplex és bonyolult rendszer része. Ezáltal nem meglepő, hogy számos különböző hazai – és kifejezetten fővárosunkra, Budapestre reflektáló – szakirodalmi tanulmány és empirikus kutatás vette górcső alá a magyarországi rozsdaterületeket. Kutatásunkban egy budapesti barnamezős területet vizsgáltunk meg és készítettünk esettanulmányt – azonosítottuk annak meghatározó külső és belső tényezőit, valamint a megújulást akadályozó helyi, kerületi sajátosságokat, problémákat.

A kutatás célja

A tanulmány egy budapesti barnamezős terület megújulásának akadályozó tényezőit vizsgálja a Kőbányai sörgyárak „S1” terület példáján (*l. ábra*). A kutatás célja volt feltárni a funkcióváltást befolyásoló, és a területre jellemző külső-belső tényezőket, sajátosságokat. Kutatásunkban ezért a kerületi szereplők egy tematikus körére fókuszáltunk, melyet a kerület gazdag söripari múltja, valamint a vizsgálatba bevont szereplők ehhez kapcsolódó aspirációi indokoltak. Figyelembe véve a volt Dreher sörgyári területének belső adottságait, a korábbi funkcióját, az ezekhez kapcsolódó egyedi épített, valamint infrastrukturális örökséget, a látványörfözést, az élményvásárlás növekvő népszerűségét, a külföldön már megvalósult jó példákat, felmerül az „S1-terület” söriparhoz, sörturizmushoz kapcsolódó részleges megújulása, melyben kifejezetten nagy szerep juthat az említett érintetteknek.

Barnamező: probléma vagy lehetőség?

A 20. század második felében bekövetkező globalizációs, valamint dezindustrializációs folyamatok jelentős mértékben átalakították Európa nyugati, valamint keleti felének városi tereit (VAN NEUSS, F. 2018; EGEDY T. 2021). A Vasfüggöny keleti oldalán bizonyos városfejlődési mintázatok jellemzően késve, és a nyugati folyamatoktól némiképp eltérő módon jelentkeztek (SAILER-FLIEGE, U. 1999; ENYEDI Gy. 2011; BERKI M. 2014). Azonban a Nyugat-Európa könnyű, illetve nehéziparra, valamint bányászatra berendezkedett városai, térségei már az 1970-es években megtapasztalták az ipari szerkezetváltással járó



1. ábra Az „SI” terület elhelyezkedése a városi szövetben (X. kerület) 1: Kerülethatár, 2.: Városrész határa, 3: „SI” sörgyárak területe

Figure 1 The „SI” area’s location in the urban fabric (district X.) 1: District’s border; 2: Boroughs’ borders; 3: “SI” area

Forrás: Saját szerkesztés a Google Maps adatai alapján
Source: Own editing based on Google Maps

problémákat (INGHAM, M.–INGHAM, H. 1992; NAGY A. J. 2015; COUCH, C. et al. 2003), Európa keleti felén a barnamezők jelentős része a rendszerváltást követően jelent meg (BERKI M. 2012; KUNC, J. et al. 2014). Európai kontextusban a „barnamező-mint definíció országonként is eltérő jelentéstartalommal bírhat (ALKER, S. et al. 2000; OROSZ É. 2012; REY, E. et al. 2022), a szakirodalom jellemzően a CABERNET (Concerted Action on Brownfields and Economic Regeneration Network) által kidolgozott meghatározással dolgozik (THORNTON, G. et al. 2007; OSMAN, R. et al. 2015; RIZZO, E. et al. 2015; REY, E. et al. 2022), mely szerint a barnamező „*olyan terület, amelyre hatással van saját, valamint a közvetlen környezetének korábbi hasznosítása, felhagyott, vagy alulhasznosított, vélt vagy valós szennyezettséggel terhelt, főképp fejlett városi térségben található, újra használatba vétele pedig beavatkozást igényel*” (NATHANAIL, P. et al. 2007). A szakirodalom megkülönböztet többek között agrár, valamint katonai barnamezőket is (REY, E. et al. 2022), azonban jelen tanulmányban kifejezetten egy élelmiszeripari barnamező kerül fókuszba. A lakosság és a szolgáltatások szuburbanizációjára, végső soron a város szétterülésére a városi barnamezők, rozsdáövezetek (KUKELY GY. et al. 2006) jelenléte is hatással van, hiszen ezen kihasználatlan, vagy alulhasznosított terek gyakran a város – többek között ingatlanpiaci szempontból – értékes területein helyezkednek el (BFVT. 2021); következésképp a barnamezők a kompakt, 15 perces városi szövet elérését nehezítik (LE CLERCQ, F.–DE VRIES, J. S. 2000; NEWTON, P.–GLACKIN, S. 2014). A szuburbanizáció, a város szétterülése sok esetben kéz a kézben jár a zöldmezős beruházásokkal (SÝKORA, L.–OUREDNEK, M. 2007; KOVÁCS Z.–TOSICS I. 2014; SALVATI, L.–LAMONICA

G. R. 2020), mely hozzájárul a természetközeli, mezőgazdasági területek csökkenéséhez (FRENKEL, A. 2004; ZHOU, X.–WANG, Y. 2011), valamint a CO₂-kibocsátás növekedéséhez is (KAHN, M. E. 2000; KOVÁCS Z. et al. 2020). A barnamezők jelenlétéből adódó problémahalmaz rendkívül szerteágazó, ezt bizonyítja, hogy egy-egy barnamezős terület rehabilitációjának számos pozitív hozadékát tárta már fel a szakirodalom. Kétségtelen, hogy a kreatív, magasan képzett munkaerő jelentős mértékben befolyásolja egy város, illetve térség versenyképességét (LEVER, W. F. 2002; BONTJE, M.–MUSTERD S. 2009; PLUM, O.–HASSINK, R. 2014; SÁEZ, L.–PERIÁÑEZ, I. 2015; OLIINYK, O. et al. 2021), és több esetben egy-egy funkcióváltáson átesett, korábbi barnamezős területen jelennek meg a jól kvalifikált munkaerőt hasznosítani képes munkahelyek (BAJI, P. 2015; LAWLOR, L. 2016; PERJO, L.–FREDRICSSON, C. 2017; MARIAN-POTRA, A. et al. 2020). Mindemellett a rehabilitációval jellemzően növekszik – többek között – a jó minőségű zöldfelületek aránya (DE SOUSA, C. A. 2003, 2006; GREEN, T. L. 2018), a szolgáltatások sokszínűsége és a városrész társadalmi státusza (ESSOKA, J. D. 2010; ANDRES, L.–GOLUBCHIKOV, O. 2016; BERÉNYI B. E. 2016; REY, E. et al. 2022), de a funkcióváltás hozzájárul a kompakt városi szövet megteremtéséhez is (GREENBERG, M. et al. 2001). Fontos rámutatni, hogy mindez nem csak a magasan képzett, kreatív munkaerő számára jelent hívószót (VARGA, V. et al. 2019), de az imént felsorolt városi tényezők és jellegzetességek ugyancsak részei (GERE L.–CZIRJÁK R. 2019; SÁEZ, L. et al. 2020) a globális városversenyt egyre inkább meghatározó (ACUTO, M. et al. 2021) élıhetőségi, valamint versenyképességi indexeknek. A barnamezők rehabilitációja elé azonban számos akadályt görgetnek ezen területek sajátosságai, melyek egy része a fent idézett definícióban is megjelenik. Mindenekelőtt nagyon fontos kiemelni a barnamezős területek korábbi hasznosításából adódó jellegzetességeket, melyek számos probléma forrását jelentik. Habár sok esetben éppen a korábbi funkcióknak helyet adó ipari épületek azok, melyek megadják egy rehabilitált barnamező karakterét és értékét (LAWLOR, L. 2016; MARIAN-POTRA, A. et al. 2020; NAVRATIL, J. et al. 2018; SZABÓ M.–BOZSOKI F. 2020), ezek akadályozhatják is a megújulást, leginkább, ha romos, esetleg védett épületekről beszélünk (SORIN, F.–POMPEI, C. 2012; DUŽI, B.–JAKUBÍNSKÝ, J. 2013). Rendkívül költségessé és nehezzé teszi a funkcióváltást, ha a barnamező területe, esetleg környezete a korábbi hasznosítás örökségeként szennyezett (SONG, Y. et al. 2019), vagy ha terület tulajdonszerkezete szétaprózódott. Ez utóbbi kifejezetten problémássá teszi a funkcióváltást, hiszen végeláthatatlan egyeztetési folyamatok várnak arra a vásárlóra vagy beruházóra, amely egy több száz tulajdonossal rendelkező barnamezőt kíván megújítani (ADAMS, D. et al. 2001). A nehézségek hozzájárulnak a rehabilitáció magas költségeihez (SORIN, F.–POMPEI, C. 2012), ami valóban, szinte lehetetlenné teszi a megfizethető lakások építését (SQUIRES, G.–HUTCHISON, N. 2021), de jelentősen befolyásolja az általános befektetői érdeklődést is (HUTCHISON, N.–DISBERRY, A. 2015; OSMAN, et al. 2015). Fontos rámutatni, hogy amennyiben sikeresen meg is történik a barnamező megújulása, ha – többek között – az új funkció nem megfelelően kerül kiválasztásra, esetleg nincs piaci kereslet a megjelenő szolgáltatásokra, a gazdasági fenntarthatóság is veszélybe kerül (LANGE, D.–MCNEIL, S. 2004; SCHÄDLER, S. et al. 2011). Nyilvánvalóan, az akadályok korántsem leküzdhetetlenek, ehhez azonban többek között a köz-, illetve a privátszféra széleskörű együttműködésére (REY, E. et al. 2022), kreativitásra (O'MALLEY, S. 2008), megfelelő befektetői érdeklődésre, piaci keresletre és szabályozási környezetre (HUTCHISON, N.–DISBERRY A. 2015), a lakosság bevonására (LI, X. et al. 2022), zöld, fenntartható megoldásokra (Green, T. L. 2018), valamint – sok esetben, nem utolsósorban – számottevő forrásra van szükség (SQUIRES, G.–HUTCHISON, N. 2021).

Egyes akadályok leküzdése érdekében célszerű kiemelt figyelmet fordítani a terület megújulásában érdekelt helyi szereplők azonosítására, a szereplők közötti kapcsolatok vizs-

gálatára (POLYÁK, L. 2016), ugyanis számos példa bizonyítja, hogy sok esetben az alulról szerveződő (bottom-up) folyamatok és cselekvések azok, amelyek felhívják a figyelmet a területre és annak (rejtett) értékeire (POLYÁK, L. 2016; ANDRES, L. – GOLUBCHIKOV, O. 2016). Mindemellett az olyan közegben, ahol a helyi szereplők között sűrű és összetett kapcsolati háló alakul ki, (például szerteágazó együttműködések, partnerség stb.) ott az érdekelt felek által kitűzött célok elérési potenciálja is magasabb (mind az egyéni és mind a közös nagy cél vonatkozásában). Ezért az érdekelt helyi szereplők képesek lehetnek közvetlenül befolyásolni a terület megújulását (GRANOVETTER, M. 2006; BERKI, M. 2017).

Barnamezők Budapesten

A 20. század második felétől a szovjet érdekszférában egyértelműen a gyorsított, erőltetett iparfejlesztés került a gazdaságfejlesztés – valamint a városfejlesztés – fókuszába is, ennek szinterei pedig egyértelműen a városok voltak (KONDOR A. Cs. 2013). A Szovjetunió felbomlását követően a rendszerváltás jelentős politikai, társadalmi, gazdasági átalakulással járt a kelet-közép, valamint a kelet európai országokban (SAILER-FLIEGE, U. 1999). Habár a rendszerváltást megelőzően épp azon városok „prosperáltak”, melyek gazdaságfejlesztési, iparfejlesztési, illetve politikai okokból kitüntetett szerepet kaptak (HORVÁTH G. – CSÜLLÖG G. 2012), a rendszerváltás időszakában, a dezindusztrializációval, a KGST-piacok összeomlásával épp ezen városi terek kerültek a legnehezebb helyzetbe (SAILER-FLIEGE, U. 1999; TSENKOVA, S. 2008). A rendszerváltás Budapest esetében is rendkívüli térbeli, társadalmi, valamint gazdasági hatással járt, a fővárosban pedig egészen addig példa nélküli városfejlődési mintázatok jelentek meg (KOC SIS J. B. 2015). Jelentősen összezsugorodott az aktív ipari termelésbe bevont területek aránya; számos ipari épület, raktár maradt üresen, használaton kívül (KUKELY GY. 2006). Budapest 2021-ben 2817,8 hektár barnamezős területtel rendelkezett, melynek számottevő része, közel 65 százaléka található a fővárosi átmeneti övezetben. Itt található vizsgálatunk szintere is, Kőbánya, melyen 278,6 hektár, a budapesti barnamezők majdnem 10 százaléka található (BFVT. 2021).

Kitekintés – Rozsdából sör?

A fenti fejezetekben a barnamezős területek kialakulásának mikéntje és problémaköre került bemutatásra, azonban fontos kiemelni, hogy egyes területek épületállományainak megőrzése fontos feladat az utókor számára, hiszen az adott korszakokra jellemző termelési technológiák, gazdasági és ipari folyamatok emlékét őrizték meg. Az épített örökség tehát gazdag történelmi háttérrel rendelkezhet, a fennmaradt épületállomány egyedi építészeti stílusjegyeket hordozhat magával (NÉMETH GY. 2005). A fentiekre kiváló példa a kanadai Torontóban lévő *Distillery District*, ahol a viktoriánus korban whisky- és egyéb szeszgyártás zajlott. A régi, leromlott ipari terület mára egy külső „vigalmi negyedde” alakult, a lepárlóüzemekből és raktárakból éttermeket, „pub”-okat, galériákat, kávézókat, színházakat, üzleteket és bisztrókat alakítottak ki (MATHEWS, V. 2010). A terület revitalizációja során ügyeltek az arculatmegőrzésre, az autentikus, „indusztriális milió” megtestesítésére. Felidézi a sétálóutcák/sétányok kellemes légkörét mindeközben egy New York-i pezsgő SoHo-hoz hasonló modern, kreatív és innovatív közeg, mely vonzza a kreatív rétegeket, előidézi az „alkotási vágyat”, és a „valami új létrehozásának gondolatát” (MATHEWS, V. – PICTON, R. M. 2014). A „torontói modellhez” hasonlóan jó példának tekinthetők az angliai Birminghamben megvalósult barnamezős kreatív-kulturális

megújulások is. A „*Gas Street Basin*” és környéke egy korábbi, kanálisok hálózatából álló ipari központ része volt, mely egykor a nyersanyagok, gyors vízen való szállítását szolgálta. Mára a régi raktárakból, üzemekből kávézók, klubok és bárók létesültek, az egykori ipari csatornákat sétahajózásra használják. Birmingham egyik leglátogatottabb rekreációs és szabadidőközpontjává vált a funkcióváltásnak köszönhetően (WALLACE, A. – WRIGHT, K. 2022). Hasonló példa a szintén Birminghamben található *Jewellery Quarter* ahol a 18. század végétől ékszerkészítő céhek telepedtek meg. Azonban az első világháborút követően egyre több épület kiürült, elhagyatottá vált. Végül önkormányzati kezdeményezésre megújulhatott, a revitalizációnak köszönhetően beilleszkedett a városi vérkeringésbe (NÉMETH Gy. 2005). Az önkormányzat a terület lehetőségeit/adottságait kiaknázva több, különböző fejlesztési terv elkészítését kezdeményezte, annak érdekében, hogy az örökség szerves része lehessen ismét a városnak. Bővüljön funkcióellátottsága, növelje befektetői potenciálját, különös tekintettel az épített örökségek megtartására és a gazdag történelmi háttér jelentőségére. A terület ma nem csak lakófunkciót tölt be, hanem kreatív és kulturális negyedként is funkcionál, ahol ékszerkészítő múzeum és pénz múzeum, egyetemi campus, éttermek, ”pub”-ok létesültek a még néhány fennmaradt ékszerkészítő üzem mellett, mely a revitalizációt követően új esélyt kapott a hagyományok megtartására, a magas hozzáadott értékkel készülő termékek forgalmazására és az ékszerkészítési tradíciók öregbítésére (NÉMETH Gy. 2005). A *Distillery District* és *Jewellery Quarter* jól szemlélteti és alátámasztja azt, hogy egy egykori, karakteres ipari terület (mely gyakran hatással volt egész városrészekre is) hogyan képes funkciót váltani, milyen rejtett értékeket, adottságokat hordozhat magával, mely akár egy volt ipari csatorna, vagy szeszgyári épület is lehet. A történelmi múlt felhasználása és a terület egyedisége köré fűzött, jól felépített városmarketing és „branding” meghatározó szerepet játszhat a barnamezős területek megújulásában (EVANS, G. et al. 2006; POLYÁK, L. 2016). Hasonló „miliője” és értékei vannak a Kőbányai sörgyáraknak is, ezért a fent említett példákat érdemes figyelembe venni az esetleges jövőbeni fejlesztések során.

Kőbánya, a „magyar München”

Budapest X. kerületének mészkőbányáit már a középkorban ismerték. A bányászati tevékenység során kialakult pincerendszer volt az, mely az 1800-as évektől hozzájárult a kőbányai bortermelés, majd a söripar sikereihez – utóbbit Kőbánya kiváló minőségű vizei is támogatták (KATONA Cs. 2015). Miközben Kőbánya elbitorolta a sörfőzés központi szerepkörét a pesti belvárostól, az 1890-es években tomboló filoxéravész – a bortermelés csökkenésével – további lökést adott a kőbányai söriparnak: a települést ebben az időszakban „magyar Münchenként” emlegették (KATONA Cs. 2015). A 20. század elején a négy uralkodó sörgyár – a Dreher, a Részvény, a Polgári, valamint a budafoki Hagenmacher Királyi Főzde – a Királyi Főzde területén alapította meg a Kőbányai Malátagyár Rt.-t, mely a hazai sörttermelés 90 százalékát adta (HOLLÓ Cs. 2011). Erre az időszakra a nagyüzemi sörgyártás a csőd szélére sodorta a kisebb sörfőzdeket (KATONA Cs. 2015), melyek kevésbé bírták felvenni a versenyt a magas színvonalon működő, nagyobb volumenben termelő vállalatokkal (PILSITZ M. 2016). Az első világháborút követően azonban hozzávetőlegesen 2 millió hektoliteres (PILSITZ M. 2016) sörttermelés 1923-ra 300 ezer hektoliterre csökkent (SZIKLAINÉ LENGYEL Zs. 2019). Kezelve a válságos helyzetet, a Hagenmacher és a Dreher család összevonta sörgyárait (SZIKLAINÉ LENGYEL Zs. 2019), és csokoládét, egyéb édességeket, szeszt, valamint textilt kezdett gyártani (HOLLÓ Cs. 2011). A söripar helyzetét tovább nehezítette, hogy az állam felhalmozott borkészlete miatt csökkent annak ára,

a sörre pedig adókat vetettek ki (SZIKLAINÉ LENGYEL Zs. 2019). A második világháború után a hat kőbányai sörfőzde Kőbányai Sör- és Malátagyár néven olvadt össze, a Dreher család pedig elhagyta az országot (SZIKLAINÉ LENGYEL Zs. 2019).

Módszertan

Az empirikus kutatás kvalitatív módszereken alapult, mely során félig-strukturált szakértői interjúkat készítettünk 2021 utolsó negyedében és a 2022-es év első felében a területre közvetett és közvetlen hatást gyakorló csoportokkal/érintett szereplőkkel annak érdekében, hogy feltárjuk a terület fejlesztését akadályozó külső és belső tényezőket. Feltérképeztük az érintettek közötti kapcsolatrendszert, megismertük saját érdekeiket és nem utolsósorban azt, hogy milyen perspektívákat látnak a terület megújulását illetően. Az interjúk és a terepi megfigyelések tették lehetővé továbbá, hogy feltárjuk a területre hatást gyakorló helyi szereplők közötti kapcsolati kohéziót. A kutatás részeként fontosnak tartottuk, hogy megfelelő hangsúlyt kapjon a terepi megfigyelés is – mint empirikus kutatás – a terület fizikai adottságainak megismerése érdekében. Szekunder adatforrásként szolgált a kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiája, gazdaságfejlesztési tervei, valamint egy, a barnamezőkhöz szorosan kapcsolódó kerületi programindító tanulmány.

Sörgyár 1, a vizsgált terület bemutatása

Az úgynevezett „S1 terület” (avagy Sörgyár 1) a volt kőbányai sörgyárakat és területét (az S1 esetben 1994-ben állt le véglegesen a sörgyártás) és a Havas/Dreher villát (Csajkovszkij park felőli terület) foglalja magában, összesen 22 hektáros területen, melyet a Halom utca, Ászok utca, Bánya utca, az Ihász utca és az Előd köz határol. Többségében önkormányzati tulajdonban áll. Megközelíthetősége körülményes, nehézkes, tekintettel arra, hogy a fent említett nagy kiterjedésű gyáripari terület csupán három – személygépjárművel is behajtásra alkalmas – kapubejáróval, illetve bejárattal rendelkezik, amely a Halom utcáról, Előd közről és az Ászok utcáról nyílik. Habár az S1 területétől 400 méterre, a Körösi Csoma Sándor úton közlekednek a 3, 28, 28A 37, 62, 62A és 69 jelzésű villamosok, valamint a 9, 185 és 217-es autóbuszok, elérhetősége mégis kedvezőtlen a belvárostól a Körösi Csoma Sándor útig. A terület jelentős része alatt a korábbi bányászati tevékenység révén létrejött pincerendszer húzódik, melyet jelenleg csak ideiglenesen, évente néhány alkalommal hasznosítanak. Átmeneti hasznosításként futóversenyeket rendeznek az alagútrendszerben, fényfestéssel és nyilvános bejárással összekapcsolt programokkal igyekeznek megismertetni a budapesti lakosokkal a pincerendszer történetét. A fennmaradt épületgyüttesek többsége országos (műemléki), fővárosi vagy helyi/kerületi védelem alatt áll (az 1918 előtt létesült sörgyári épületgyütteseket és a hozzá tartozó kertet a 11/2006. (V.9) NKÖM rendelet értelmében műemlékké nyilvánították, az építészeti, ipartörténeti, kerttörténeti értékeinek megóvása érdekében). A gyáregység nagy része rossz állapotban van, több épület omladozik, ezért ezek lezárásra kerültek. Néhány épületrész pedig már olyan rossz állapotban volt, hogy az elbontásuk vált szükségessé. A területen a meglévő közműrendszerek elavultak. Az épületek további degradációjának megelőzését az önkormányzat állagmegőrző beavatkozásai segítik, melyek csupán ideiglenes megoldást jelentenek. A területen a köztes/átmeneti hasznosítás jellemző, több helyiséget az önkormányzat bérleményként ad ki leginkább kis- és középvállalkozások

számára (például műhelyként vagy raktárként funkcionálnak). A terület jelentőségét növeli, hogy a kerület központi részén helyezkedik el, végleges, teljeskörű hasznosítása azonban továbbra sem megoldott. A felszíni burkolat a legtöbb esetben feltört és elvadult növénytársulásokkal borított, a terület jelenleg körbekerített és őrzött.

A vizsgálatban résztvevő helyi szereplők érdekei, céljai az „S1-es terület” külső és belső sajátosságainak tükrében

Kőbánya Önkormányzata

A Kőbányai Önkormányzat a volt sörgyári területen egyszerre tölti be önkormányzati, közfeladatot ellátó, valamint a tulajdonosi szerepkört is. Ezáltal a terület esetében nem csupán a „befektetői” gondolkodásmódot/szemléletet képviseli, hanem a kerület számára, a lakosság számára előnyös (munkahelyteremtés, lakosság helyben tartása, nyugodt lakókörnyezet, rekreációs lehetőségek stb.), lakossági igényeket figyelembe vevő fejlesztési irányvonalat is. Ez egy nagyon nehéz és komplex feladat, hiszen a piac, valamint a lakosság igényei sok esetben jelentősen eltérnek egymástól (széthúzó érdekek és szélsőséges igények jelennek meg). A kerületben sok esetben keverednek a lakó- és gazdasági funkcióval ellátott területek, melyek szintén nehezítik az önkormányzat helyzetét, hiszen a városvezetésnek törekednie kell arra, hogy a lakosság és az egyes gazdasági szereplők számára is előnyös helyzetet teremtsen. Ennek megfelelően az önkormányzat csak olyan ügyeket, fejlesztéseket támogat, melyek összeegyeztethetők a lakossági érdekekkel is.

A kerületben létesült újjépítésű társasházakba beköltözők részéről felmerül az igény, hogy tisztában legyenek azzal, melyek azok az – esetleg zavaró – funkciók, melyek a jövőben, hosszútávon is működni fognak a környéken. A lakásvásárló joggal kíváncsi rá, hogy a közeli, még működő gazdasági terület átalakul-e a jövőben, amennyiben igen, akkor egy új, kellemes, számára hasznos funkció létesül, vagy egy újabb barnamező „megszületésnek” lesz-e majd tanúja. Ez egyrészt erősíti a korábban már említett feladat jelentőségét, a lakó-, illetve a gazdasági funkciók szétválasztását, de felveti a lakosság magasfokú információigényét is. Cél, hogy hosszútávon prosperáló funkciót kaphasson a terület, továbbá az önkormányzat számára egyértelmű prioritás a sörgyártás hagyományainak megtartása, söripari tradíciók öregbítése, egyfajta vonzóerő, „brand” kialakítása és kiépítése. Ezt bizonyítja, hogy az önkormányzat továbbra is fent kívánja tartani partneri viszonyát többek között a Dreher Sörgyárak Zrt.-vel, valamint a volt Globus Konzervgyár területén működő kisüzemekkel. A Dreher Sörgyárak Zrt., valamint az önkormányzat között folyamatos az együttműködés, utóbbi segítő partnerként szeretne fellépni a vállalat, valamint a gyárterület fejlesztésében. Habár az önkormányzat rendszeres egyeztetéseket folytat a kerületben tevékenykedő nagy piaci szereplőkkel, mégis a kisebb vállalatok motivációit, terveit sokkal nehezebb megismerni. Ez némiképp csökkenti az önkormányzat, ennek tükrében pedig a lakosság „látótávolságát” is.

A fejlesztést akadályozó tényezők közül a legjelentősebb a forráshiány, mint a probléma gyökere, bár az önkormányzat kihangsúlyozta, hogy szem előtt szükséges tartani azt is, hogy minél inkább fenntartható és hosszútávú megoldásokat/funkciókat válasszanak meg. Ez szintén nehéz feladat, mivel a terület egyedi adottságait is szem előtt szükséges tartani. Összességében elmondható, hogy az önkormányzat támogató, de nem kezdeményező. A kapcsolatokat szükségszerűen és időlegesen ápolja a többi érintettel, segítséget nyújt, amennyiben arra lehetősége van vagy hatáskörébe tartozik, de jelenleg ennél jelentősebb vagy nagyobb szerepet és feladatot nem kíván vállalni a terület fejlesztését illetően.

A rendszerváltást követően a komoly anyagi gondokkal küzdő Kőbányai Sörgyár Részvénytársaságot felvásárolta a SAB (Dél-Afrikai Sörgyárak). A Nagykanizsai Sörgyárakkal való egyesülés után a vállalat ma is – immár az Asahi Group Holdings tulajdonában – de továbbra is Dreher Sörgyárak Zrt. néven, a korábbi Első Magyar Részvényserfőzde területén, a budapesti Dreher Antal úton működik. A Dreher Sörgyárak Zrt. jelenleg az egyik legnagyobb gazdasági szereplő Kőbányán, a kerületnek számottevő iparüzési-, valamint építményadó-bevétele származik a gyárból. A volt Részvényserfőzde területének gyárépületeit mindig az adott gyáripari technológiának, építészeti kornak megfelelően alakították ki, ezáltal a Dreher Sörgyárak Zrt. 19. századi klasszicista, de modernebb, vasbetonvázás épületekkel is rendelkezik – a terület ennél fogva építészeti-leg kevésbé egységes képet mutat. A gyárterület építészeti örökségét, belső adottságait tekintve kifejezetten hasonló az „S1-területhez”, különösen, ha figyelembe vesszük a gyárterület alatt húzódó, jelenleg kihasználatlan, 70 ezer négyzetkilométernyi földalatti termet, folyósót, mely a korábbi mész-kőbányászat emlékéét őrzi.

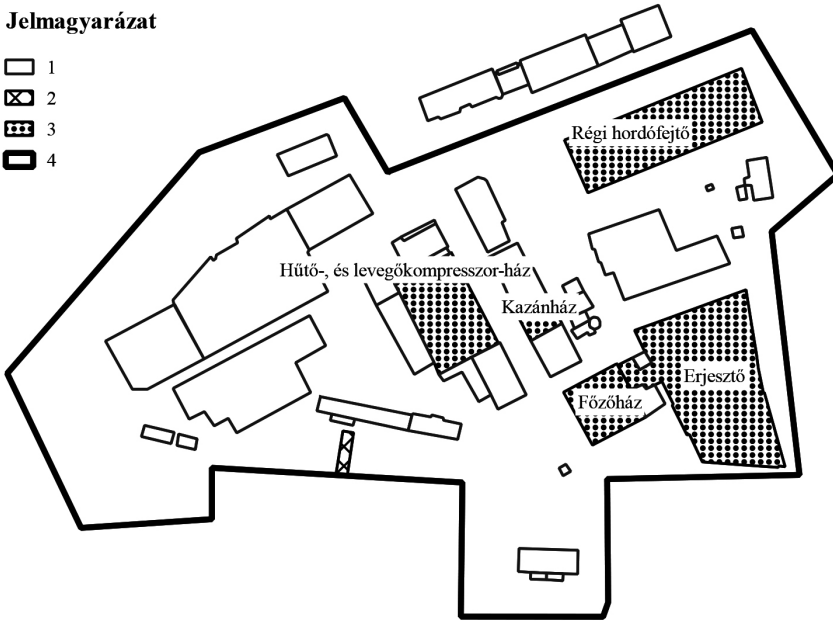
Kiemelendő azonban, hogy az egykori Részvényserfőzde területe – néhány kisebb önkormányzati ingatlant, valamint egy, a terület szélére beékelődött trafóházat leszámítva – teljes egészében a vállalat saját tulajdona. A jelenlegi, használt, valamint használaton kívüli – valóban megőrzésre érdemes – épületállomány megóvását, kezelését nem csak a rendezett tulajdonviszonyok, hanem a vállalat stabil piaci, anyagi helyzete, valamint proaktív hozzáállása is elősegíti. A söripar fejlődésével az egyes üzemi berendezések egyre kevesebb helyet foglalnak, a technológia kezd kiürülni a Dreher Sörgyárak Zrt. épületeiből. A vállalat számára ennél fogva egyre kevésbé gazdaságos azon hatalmas épületek fenntartása, melyre a korábbi századok technológiájának még szüksége volt. A magas karbantartási, fenntartási, adó, valamint energiaköltségek mind-mind egyre kisebb, olcsóbban fenntartható épületekbe terelik a zsugorodó ipari berendezéseket. Ennél fogva, habár a Dreher Sörgyárak Zrt. gyárterülete összességében nem alulhasznosított, egyre több itt található – sok esetben védett, kívül és belül igen impozáns – ingatlan veszti el korábbi funkcióját, így válva „barnamező-szigetekké” egy prosperáló gyárterületen (2. ábra).

Tekintettel a nem használt, nagy kiterjedésű épületek jelentős fenntartási költségére a Dreher Sörgyárak Zrt.-re hárul a feladat, hogy fenntartható, gazdaságos funkciót találjon azon termelésből kivont épületeknek, melyeket azok védettsége miatt nem bonthat le. Mindez látszólag nem is áll a vállalat szándékában. Az immár harminc éve a vállalatnál dolgozó, nagy szakmai megbecsülésnek és bizalomnak örvendő vállalati főépítész elkötelezett az impozáns, védett épületek megtartásában és fenntartásában. A vállalat jelenleg használaton kívüli tereire, épületeibe – beleértve az egykori mész-kőbánya járatait – változatos, kreatív – akár önkormányzati együttműködéssel megvalósuló – funkciókat vizionál, melyekkel, megőrizhető az impozáns építészeti örökség. Ezt támogatja, hogy a vállalat stratégiájában kiemelten fontos a hagyományőrzés, valamint a Dreher márka fenntartása is. Erre jó példa a korábbi, 5 évet megért Dreher-feszt, mely a gyár területen került megrendezésre, de a Dreher Sörgyárak Zrt. emellett már több projektet, kezdeményezést is indított a kerület sörkultúra felemelése érdekében. A legutóbbi, ehhez kapcsolódó beruházás a Keg hall (hordófejtő épület) revitalizációja, korszerűsítése volt, mely megújulása után közép-európai vállalatok többnapos rendezvényeinek is helyszínt biztosított.

Kutatásunk egyik célkitűzése, hogy rávilágítsunk azon – a Dreher Sörgyárak Zrt.-t befolyásoló – tényezőkre, melyek akadályozzák, vagy épp elősegítik az „S1-területen” megtelepedő söripari, sörturisztikai, élménykereskedelmi funkciók megtelepedését. Habár a vállalatnak megvan a kellő gazdasági, piaci ereje, együttműködési hajlandósága, vala-

Jelmagyarázat

- 1
- 2
- 3
- 4



2. ábra A Dreher Sörgyárak Zrt. üzemi területe és ingatlanjai. 1: Működő épület; 2: Lebontott épület; 3: Hamarosan funkcióját veszítő épület; 4: Üzemi terület. A megjelölt épületek funkcióvesztésének várható ideje: Régi hordófejtő: 2022-2024.; Erjesztő tetőtér: 2022; 2026-2028; Főzőház: 2029-2031; Kazánház: 2027-2029; Hűtő-, és levegőkompresszor-ház: 2025-2028.

Figure 2 The Dreher Brewery's industrial area and its properties. 1: Functioning building; 2: Demolished building; 3: Soon-to-be-defunct building; 4: Industrial area. Expected time of loss of function of the identified buildings: old keg house: 2022-2024; fermentation loft: 2022; 2026-2028; brewhouse: 2029-2031; boiler house: 2027-2029; refrigeration and air compressor house: 2025-2028.

Forrás: Dreher Sörgyárak Zrt. nyomán saját szerkesztés / Source: Own editing based on the Dreher Brewery's data

mint szakértelme ehhez hasonló beruházásokban való részvételhez, ennek valószínűsége kifejezetten csekély. Mindez részben az Asahi Group Holdings saját tulajdonú, valamint a volt Dreher Sörgyár „S1” területének jellegzetességeire vezethető vissza. A két terület belső tulajdonságai részben megegyeznek: az eklektikus – jelenleg használaton kívüli, valamint jövőben funkcióját veszítő – gyakran védett épületek, a nagy kiterjedésű mészkőbánya-járatok jelenléte mind-mind „feladatot”, de lehetőséget is ad a mindenkori tulajdonosnak. Habár az „S1-területen” számtalan ehhez kapcsolódó kiaknáztatlan lehetőség rejlik, a Dreher Sörgyárak Zrt. ugyanezeket a saját ingatlanján is megtalálja – a fejlődő technológia révén a használaton kívüli területek, épületek száma pedig a jövőben is gyarapodni fog. Tehát a Dreher Sörgyárak Zrt. nyitott az együttműködésre, azonban igen csekély a valószínűsége, hogy a saját tulajdonú területein – akár önerőből – megvalósuló beruházások helyett érdekeltségeit az önkormányzat tulajdonában álló, gyenge közlekedési kapcsolatokkal rendelkező „S1-terület”, hatalmas költségeket felemészítő, kooperációval és kompromisszumokkal terhelt fejlesztése felé fordítaná.

Kisüzemek

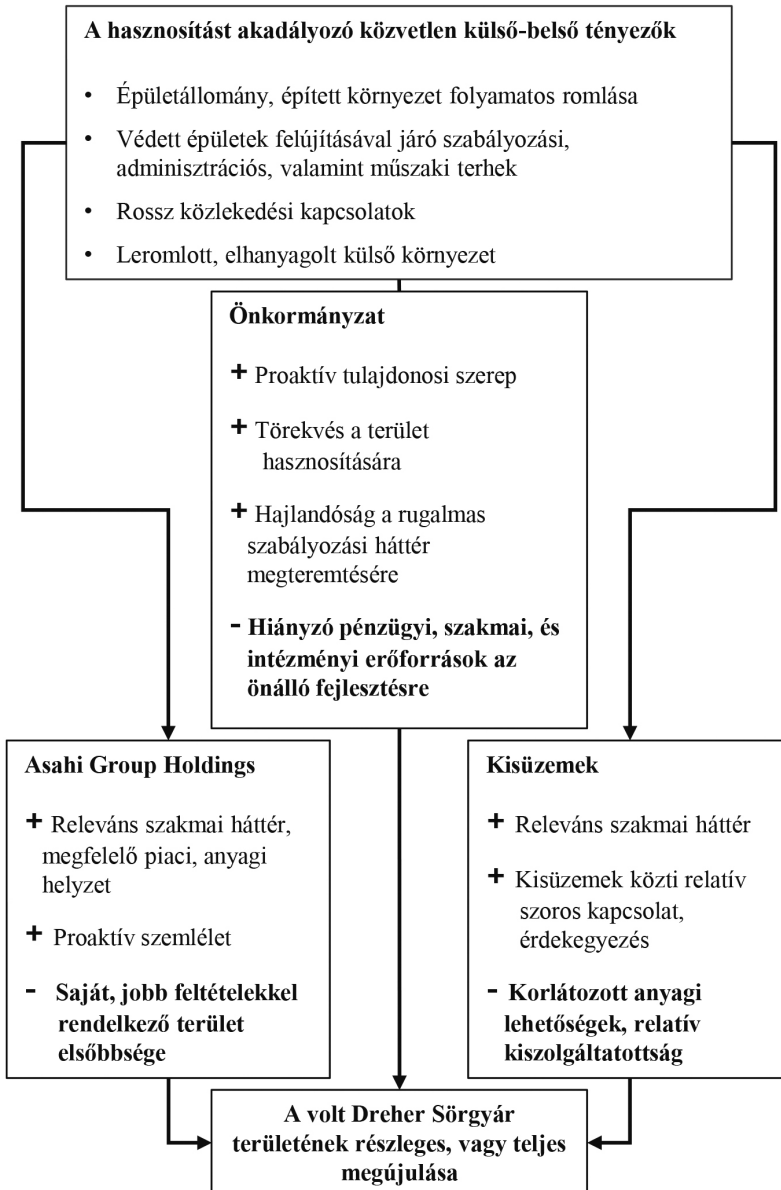
Az államosítást követően a Fővárosi Sörfőzde helyén 1950-ben konzervgyár létesült (SZIKLAINÉ LENGYEL Zs. 2019), mely jelenleg az M47 vállalkozói parkként üzemel. A park kiadó ingatlanjait, helységeit jelenleg kisebb vállalkozások bérlik, köztük három kisüzem-

mi sörfözde – a Hoptop, Horizont, a Mad Scientist, (korábban a Monyo is) – melyek az utóbbi években kezdték meg a működésüket a vállalkozói parkban. A volt konzervgyár területére a Monyo érkezett elsőként 2014 tavaszán. Az ezt követő években kezdte meg működését a Mad Scientist, mellyel a Monyo már korábban is szoros piaci kapcsolatokat ápolt. A Mad Scientisttel hozzávetőlegesen egy időben vált bérlővé a Hoptop, mely hivatalosan 2016-ban kezdett termelésbe, nem sokkal korábban, mint az utolsóként érkező Horizont sörfözde. A kisüzemek a Fözdepark nevet adták a területnek. Fontos azonban rámutatni, hogy a Monyo kutatásunk idején kezdte meg költözését az új, Gyömrői úti telephelyére. A négy kisüzemi sörfözdét leginkább az M47 ipari park, a korábbi sör-, később konzervgyár meglévő infrastrukturális adottságai vonzották a területre, mely a korábbi évtizedek élelmiszeripari tevékenysége miatt ideális helyszín egy főzde létrehozásához, valamint üzemeltetéséhez: az említett vállalatok kisebb ráfordítással, megfelelő infrastrukturális háttérrel tudták megkezdeni a termelést. A helységek csempézettek, így ebből a szempontból is megfelelnek az élelmiszeripari előírásoknak, közművesített is. Mindezen tulajdonságok bizonyos mértékig egyensúlyozni tudják az M47 ipari park bizonyos hátrányait, köztük a gyenge közlekedési kapcsolatokat. A sörfözdék között általánosságban jó a kapcsolat, egészséges baráti verseny alakult ki, az egyik főzde marketing menedzsere szerint a főzdek „távolról barátok, közelről vetélytársak”.

A négy kisüzemi sörfözde hasonlóan nyilatkozik az M47 ipari park fejlesztéséről, valamint egy lehetséges sörkulturális központ létrehozásáról is az „S1-es területen”. Elmondható, hogy a Mad Scientist, valamint a Horizont sörfözdék hosszú távon is az M47 ipari parkban tervezik a jövőjüket. Ennek oka, hogy előbbi nem közvetlenül az M47 vállalkozói parknak fizet bérleti díjat, hanem egy külső befektetőnek, mellyel igen szoros kapcsolatot ápolnak. A Horizont sörfözde relatíve különleges helyzetben van, hiszen sörfözdék közül egyedülként saját tulajdonú épületegyüttesben működik. Az „S1-terület” relatív vonzerejére, valamint az M47 vállalkozói park hiányosságaira mutat rá, hogy a kisüzemek közül korábbi terveik szerint közösen kívántak átköltözni a volt Dreher Sörgyár területére – erről pedig egyeztetéseket is folytattak az önkormányzattal. Az elképzelés végül nem valósult meg. A költözéssel kapcsolatos elképzeléseket mindkét sörfözde a raktározással kapcsolatos nehézségekkel indokolta – a termelői kapacitások növekedésével megnőtt a vállalkozások helyigénye, melyet a park már kevéssé tud biztosítani. Ennek oka, hogy az M47 tulajdonosai kisebb bérleményekre osztották a területet, több helységet pedig nem áll módjukban a vállalatok részére bocsátani. A bérlői szerep további hátránya, hogy a tulajdonosok mindössze egy évre kötik meg a bérleti szerződéseket, a bérleti díjakat pedig sűrűn emelik, kihasználva, hogy a főzdek az átlagnál jóval nehezebben tudnak költözni. Fontos továbbá rámutatni, hogy az M47-ben működő főzdek úgy látják, a tulajdonosok kevéssé tartják karban a vállalkozói parkot – az útburkolat, valamint az épületek állaga folyamatosan romlik. Azon sörfözdék, melyek bérlőként vannak jelen a parkban, jellemzően nem mernek, és nem is igazán szeretnék belevágni a terület, valamint az épületek fejlesztésébe, hiszen bérleti szerződésük bármikor felmondható.

A kisüzemek egyetértenek egy „sörkulturális központ” létrehozásának, egy „külső bulinegyed” megteremtésének szükségességében. Az interjúkban elmondottak alapján felmerülhet kis bemutató sörfözdek, illetve „taproomok” megnyitása a volt Dreher Sörgyár területén. Habár az „S1-es terület” potenciális célpontja lehetne egy ilyen „központnak”, a kisüzemek véleménye szerint pedig a kereslet is megfelelő mértékű, a főzdeket mégis eltántorítja a forráshiányuk, valamint az egyes szereplők széleskörű együttműködésének hiánya, melyet elengedhetetlennek tartanak a siker felé vezető úton. A kisüzemek aggályai között szerepelnek továbbá az „S1-es terület” külső, valamint belső sajátosságai, melyek már a korábbiakban is említésre kerültek. A kisüzemek nem rendelkeznek kellő erőfor-

rással ahhoz, hogy megbirkózzanak az „S1-es terület” épített örökségéhez kapcsolódó nehézségeivel: a rekonstrukcióval, rehabilitációval, ennek költségeivel, valamint az ezzel járó műemlékvédelmi, építészeti jogszabályokkal – az önkormányzat, mint tulajdonos felé vetett bizalmuk pedig rendkívül alacsony. Az egyes érintettek/helyi szereplők, a megújítást befolyásoló érdekeit, szempontjait a 3. ábra foglalja össze.



3. ábra A vizsgálatban résztvevő szereplők a volt Dreher sörgyár megújítását befolyásoló érdekei, szempontjai
 Figure 3 The stakeholders' aspects, perspectives, and interests which are influence the revitalisation of the Dreher Brewery
 Forrás: saját szerkesztés / Source: Own editing

A szereplők érdekei, egymás közötti kapcsolata, és ezek hatása az „S1-es terület” megújulására

A Kőbányai Önkormányzatot, valamint az itt tevékenykedő Dreher Sörgyárak Zrt. vállalatot, valamint kisüzemeket egyértelműen összeköti a kerület söripari múltja – a kutatásban részt vevő szereplők pedig mind-mind profitálnak ebből az örökségből. Ennek tükrében, a szereplők közti együttműködés, kapcsolattartás jelszava a helyi sörkultúra erősítése. Az önkormányzat, valamint a sörgyárak közötti kapcsolatra vonatkozóan minden, vizsgálatban résztvevő szereplőtől egyértelműen pozitív, az együttműködést helyeslő visszajelzéseket kaptunk, a kritika pedig rendszerint – mind az önkormányzat, mind pedig a sörgyárak esetében – a másik félre vonatkozott, kifogásolva a proaktivitást, a kapcsolatfelvétel hiányát, valamint a visszajelzések gyakoriságát. Élénkebb kapcsolat figyelhető meg azonban az önkormányzat, valamint a Dreher Sörgyárak között. Az önkormányzat – elmondása alapján – mindent megtesz, hogy támogassa a fejlődésben a Dreher Sörgyárak Zrt.-t, így ahol szükséges, megkönnyíti a területhasználat módosítását, mindaddig, amíg nem ütközik lakossági érdekekbe. A relatíve megfelelő önkormányzathoz fűződő kapcsolatot az Dreher Sörgyárak is megemlítette.

A kisüzemek, habár szerepelnek az önkormányzat, valamint a Dreher Sörgyárak Zrt. látóterében, viszonyuk leginkább csak „átlagos” munkakapcsolatként jellemezhető. Elmondható, hogy az egyes szereplők közötti kapcsolatok jelenleg kevésbé befolyásolják az „S1-es terület” bármilyen mértékű megújulását, együttműködésük minimális mértékű. Az említett – kivételt jelentő – tényező a Kőbányai Önkormányzat, valamint a Dreher Sörgyárak közötti kapcsolatra vonatkozik, mely – ironikus módon – valószínűsíthetően épp az „S1-es terület” megújulása ellen hat. A Dreher Sörgyárak Zrt. leginkább a saját ipari területének hasznosításában érdekelt, melyet megkönnyít többek között a terület rendezett tulajdonviszonya, relatíve megfelelő fizikai állapota és elhelyezkedése, a vállalat jelentős pénzügyi ereje, valamint – nem utolsósorban – az önkormányzat támogató hozzáállása is, mely viszonylag rugalmas szabályozási hátteret biztosít.

Összefoglalás

Az általunk feltárt szakirodalom, valamint a korábban említett jó példák alapján is elmondható, hogy az egyes szereplők együttműködése, kapcsolatrendszerük megfelelő működése rendkívül fontos tényező egy barnamező megújítása során. A kooperáció fontosságát a kutatásban résztvevő érintettek is megerősítették, ezt azonban leginkább felelősségük áthárítására, saját szerepük elhalványítására használták. Habár az együttműködés hiánya megemlítésre került az interjúkban, mint megújulást akadályozó tényező, a megkérdezett szereplők legjelentősebb aggályai, fenntartásai a terület külső, valamint belső tulajdonságaihoz kapcsolódtak. „A sörkultúra felélesztésének” jegyében a vizsgálatban résztvevő szereplők mindegyike számára kívánatos lenne egy olyan ikonikus terület megújulása, sörturisztikai funkciókkal való feltöltése, mint amilyen a volt Dreher Sörgyár. A Kőbányai Önkormányzat, a volt Dreher Sörgyár tulajdonosa ennek megfelelően kifejezetten eltökélt a terület eladásában, megújulásának előmozdításában.

A vizsgálatban résztvevő helyi szereplők aggályai jól tükrözik a barnamezők megújulását gátló olyan tényezőket, melyeket a széleskörű szakirodalom feltárt. Kiemelendő a terület gyenge közlekedési helyzete – melyre ugyan megoldás lehet a tömegközlekedési eszközök korszerűsítése, járatsűrítés, gyalogos-, és kerékpáros infrastruktúra létesítése,

kiepítése és a közbiztonság növelését szolgáló eszközök fejlesztése – és a rekonstrukciót nehezítő építési, műemlékvédelmi előírások. Habár piaci erejét, szakmai és ipartörténelmi relevanciáját tekintve a Dreher Sörgyárak Zrt. jelentős részt vállalhatna a megújulásban, fontos szempont, hogy a vállalat üzemében felszabaduló ingatlanok Kőbánya legnagyobb sörgyárának is számtalan lehetőséget, valamint feladatot adnak egy olyan ingatlanon, melynek sajátosságai sok szempontból túlszárnyalják a volt Dreher Sörgyár területét. Figyelembe véve a terület hiányosságait, leromlott épített környezetét, a bérleti szereppel járó kiszolgáltatottságot, az M47 vállalkozói park jelenleg sem nyújt tökéletes feltételeket az ott működő sörgyártó kisüzemeknek. A park hiányosságai több kisüzemet inkább távozásra ösztönöznek; jelen pillanatban a vizsgálatban résztvevő vállalkozások célkeresztjében azonban kevéssé a volt Dreher Sörgyár területe van, hiszen a jelenlevő, épületekkel, infrastruktúrával, közlekedési helyzettel kapcsolatos nehézségek a kisüzemeket is eltántorítják.

Habár az egyes szereplők közötti együttműködés valóban kulcsfontosságú egy barnamezős terület megújítása során, kutatásunk rámutatott, hogy az „S1-es terület” megújulásának folyamata még nem tart abban a szakaszban, hogy a fennálló, szereplők közötti kapcsolatrendszernek bármilyen érdemi hatása lenne a megújulásra. Kutatásunk rámutatott, hogy a vizsgálatban résztvevő szereplők közötti kapcsolatrendszer jelenleg kifejezetten indifferens az „S1-es terület” részleges megújulását, sörturisztikai funkciók megjelenését tekintve. A megújulás akadályai jelenleg kevéssé a szereplők közötti kapcsolatrendszerben keresendők, inkább az „S1 terület” olyan belső és külső tulajdonságaiban, melyeket a vizsgálatban résztvevő érintettek érdekei is jól reprezentálnak. Az aggályok és preferenciák bizonyos mértékig reprezentálhatják a megújulást gátló azon nagyobb léptékű városfejlesztési, gazdasági tényezőket, folyamatokat is, melyeket kutatásunk során nem tártunk fel.

Köszönetnyilvánítás

A kutatás a Budapesti Corvinus Egyetem által szervezett Corvinus Academy of Curiosity – Sustainability Talent Program keretében valósult meg és jelen tanulmány a kutatás eredményeit felhasználva készült el. A kutatásban részt vettek: Bauer Ádám, Dubány András, Fehér Zsófia, Gallai Péter, Kósa Áron, Muck Beatrix, Németh László, Sipos Fanni, Tóth Bálint, Végh Stella. Kutatást koordináló oktatók: Marjainé Dr. Szerényi Zsuzsanna, Dr. Kocsis János Balázs, Dr. Salamin Géza.

SIPOS FANNI

BCE Gazdaságföldrajz és Városfejlesztés Tanszék, Budapest
fanni.sipos@stud.uni-corvinus.hu

TÓTH BÁLINT ZOLTÁN

BCE Gazdaságföldrajz és Városfejlesztés Tanszék, Budapest
balint.toth3@stud.uni-corvinus.hu

IRODALOM

11/2006. (V. 9.) NKÖM rendelet egyes ingatlanok műemlékké nyilvánításáról, illetve műemléki védettségük megszüntetéséről.

- ACUTO, M.–PEJIC, D.–BRIGGS, J. 2021: Taking City Rankings Seriously: Engaging with Benchmarking Practices in Global Urbanism. – *International Journal of Urban and Regional Research* 45. 2. pp. 363–377.
- ADAMS, D.–DISBERRY, A.–HUTCHISON, N.–MUNJOMA, T. 2001: Ownership constraints to brownfield redevelopment. – *Environment and Planning* 33. pp. 453–477.
- ALKER, S.–JOY V.–ROBERTS, P.–SMITH, N. 2000: The definition of Brownfield. – *Journal of Environmental Planning and Management* 43. 1. pp. 49–69.
- ANAS, A.–PINES, D. 2008: Anti-sprawl policies in a system of congested cities. – *Regional Science and Urban Economics* 38. 5. pp. 408–423.
- ANDRES, L.–GOLUBCHIKOV, O. 2016: The Limits to Artist-Led Regeneration: Creative Brownfields in the Cities of High Culture. – *International Journal of Urban and Regional Research* 40. 4. pp. 757–775.
- BAE, C.-H. C.–RICHARDSON, H. W. 2004: *Urban Sprawl in Western Europe and the United States*. Routledge, London. 344 p.
- BAJIP. 2015: Az új gazdaság térnyerése Budapest városközpontjában. – *Földrajzi Közlemények* 139. 3. pp. 196–212.
- BENTO, A. M.–FRANCO, S. F.–KAFFINE, D. 2006: The efficiency and distributional impacts of alternative anti-sprawl policies. – *Journal of Urban Economics* 59. 1. pp. 121–141.
- BERÉNYI B. E. 2016: Dzsentrifikációkutatás a poszt-szocialista városokban – merre tovább? – *Földrajzi Közlemények* 140. 3. 204–215.
- BERKI M. 2012: Post-1990 Urban Brownfield Regeneration in Central and Eastern Europe: A Theoretical Concept. – In: CSAPÓ T.–BALOGH A. (szerk.): *Development of the Settlement Network in the Central European Countries: Past, Present, and Future*. Springer Berlin, Heidelberg. pp. 137–144.
- BERKI M. 2014: Return to the road of capitalism: Recapitulating the post-socialist urban transition. – *Hungarian Geographical Bulletin* 63. 3. pp. 319–334.
- BERKI M. 2017: A földrajzi lépték változó értelmezése és a cselekvőhálózat-elmélet. – *Földrajzi Közlemények* 141. 3. pp. 203–215.
- BFVT. (Budapest Főváros Vároépítési Tervező Kft). 2021: Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten: A kataszter adatállományának frissítése és üzemeltetése, Budapest. p. 46.
- BIBBI, E. S.–KROGSTIE, J.–KÄRRHOLM, M. 2020: Compact city planning and development: Emerging practices and strategies for achieving the goals of sustainability. – *Developments in the Built Environment* 4. 100021.
- BIDDLE, T.–BERTOIA, T.–GREAVES, S. P.–STOPHER, P. 2006: The Costs of Infill versus Greenfield Development – A Review of Recent Literature. – 29th Australian Transport Research Forum, Gold Coast, Queensland, Australia.
- BONTJE, M.–MUSTERD, S. 2009: Creative industries, creative class and competitiveness: Expert opinions critically appraised. – *Geoforum* 40. 5. pp. 843–852.
- BUNCE, S. 2007: The emergence of ‘smart growth’ intensification in Toronto: environment and economy in the new official plan. – *Local Environment* 9. 2. pp. 177–191.
- CHARMES, E.–ROUSSEAU, M.–AMAROCHE, M. 2021: Politicising the debate on urban sprawl: The case of the Lyon metropolitan region. – *Urban Studies* 58. 12. pp. 2424–2440.
- COUCH, C.–FRASER, C.–PERCY, S. 2003: *Urban regeneration in Europe*. Blackwell Science Ltd. 567 p.
- DANNERT É. 2016: *Terra incognita Barnamezők és kezelésük Európában, valamint Magyarországon*. – PhD értekezés. Pécsi Tudományegyetem Természettudományi Kar.
- DAVIS, Y. D.–PIJANOWSKI, B. C.–ROBINSON, K.–ENGEL, B. 2010: The environmental and economic costs of sprawling parking lots in the United States. – *Land Use Policy* 27. 2. pp. 255–261.
- DE SOUSA, C. A. 2003: Turning brownfields into green space in the City of Toronto. – *Landscape and Urban Planning* 62. 4. pp. 181–198.
- DE SOUSA, C. A. 2006: Unearthing the benefits of brownfield to green space projects: An examination of project use and quality of life impacts. – *Local Environment: The International Journal of Justice and Sustainability* 11. 5. pp. 577–600.
- DIELEMAN, F.–WEGENER, M. 2004: Compact City and Urban Sprawl. – *Built Environment* 30. 4. pp. 308–323.
- DUŽI, B.–JAKUBÍNSKÝ, J. 2013: Brownfield Dilemmas in the Transformation of Post-Communist Cities: A Case Study of Ostrava Czech Republic. – *Human Geographies* 7. 2. pp. 53–64.
- EGEDY T. 2021: A kelet-közép-európai városrégiók átalakulása a posztfordi korban – elméleti alapok. – *Földrajzi Közlemények* 145. 4. pp. 354–368.
- ELLIS, C. 2002: The New Urbanism: Critiques and Rebuttals. – *Journal of Urban Design* 7. 3. pp. 261–291.
- ENYEDI GY. 2011: A városnövekedés szakaszai – újragondolva. – *Tér és Társadalom* 25. 1. pp. 5–19.
- ESSOKA, J. D. 2010: The Gentrifying Effects of Brownfields Redevelopment. – *Western Journal of Black Studies* 34. 3. pp. 299–315.
- FRASER, C. 2003: Change in the European Industrial City. – In: COUCH, C.–FRASER C.–PERCY S. (szerk.): *Urban Regeneration in Europe*. Blackwell Science, Oxford. pp. 17–33.
- FRENKEL, A. 2004: The potential effect of national growth-management policy on urban sprawl and the depletion of open spaces and farmland. – *Land Use Policy* 21. 4. pp. 357–369.

- GARCÍA-PALOMARES, J. C. 2010: Urban sprawl and travel to work: the case of the metropolitan area of Madrid. – *Journal of Transport Geography* 18. 2. pp. 197–213.
- GERE L.–CZIRJÁK R. 2019: Budapest helye a globális városrangsorokban. – *Hungarian Geopolitics* 4. 4. pp. 30–41.
- GRANOVETTER, M. 2006: A gazdasági intézmények társadalmi megformálása: a beágyazottság problémája. – In: LENGYEL GY.–SZÁNTÓ Z. (szerk.): *Gazdaságszociológia*. – Aula, Budapest. pp. 32–47.
- GREEN, T. L. 2018: Evaluating predictors for brownfield redevelopment. – *Land Use Policy* 73. pp. 299–319.
- GREENBERG, M.–LOWRIE, K.–MAYER, H.–MILLER, K. T.–SOLITARE L. 2001: Brownfield redevelopment as a smart growth option in the United States. – *The Environmentalist* 21. pp. 129–143.
- GRIMSKI, D.–FERBER, U. 2001: Urban brownfields in Europe. *Land Contamination & Reclamation* 9. 1. pp. 143–148.
- HOLLÓ Cs. 2011: Válaszol az ipartörténet: Hogyan tudott kiemelkedni Magyarország a válságos gazdasági helyzetekből. – IV. Tudomány és Ipartörténeti Konferencia. I. Technikatörténet szekció. Erdélyi Magyar Műszaki Tudományos Társaság, Lakitelek. 2011. 06. 23–26.
- HORVÁTH G.–CSÜLLÖG G. 2012: Salgótarján (Hungary) – The Rise and Fall of a Mining and Industrial Region. – In: WIRTH, P.–ČERNÍČ MALI, B.–FISCHER, W. (szerk.): *Post-mining regions in Central Europe – Problems, potentials, possibilities*, Oekom, München pp. 40–52.
- HUTCHISON, N.–DISBERRY, A. 2015: Market forces or institutional factors: what hinders housing development on brownfield land? – *Journal of European Real Estate Research* 8. 3. pp. 285–304.
- INGHAM, M.–INGHAM, H. 1992: Strikes and deindustrialization in the European Community: 1970–86. *International Review of Applied Economics* 6. 1. pp. 93–113.
- JAKOVljeVIC, B.–PAUNOVIC, K.–BELOJEVIC, G. 2009: Road-traffic noise and factors influencing noise annoyance in an urban population. – *Environment International* 35. 3. pp. 552–556.
- KAHN, M. E. 2000: The environmental impact of suburbanization. – *Journal of Policy Analysis and Management* 19. 4. pp. 569–586.
- KATONA Cs. 2015: Töréspont. Az első világháború hatása a magyarországi sörgyártásra, különös tekintettel Budapestre. – In: TOMA K.–TÖRÖK P. (szerk.): *Budapesti hétköznapiak, 1914. A Nagy Háború Hátországának életképei*. Budapest, pp. 141–152.
- KOCSIS, J. B. 2015: Patterns of urban development in Budapest after 1989. – *Hungarian Studies* 29. 1-2. pp. 3–20.
- KONDOR A. Cs. 2013: Iparpolitika és Budapest a Kádár-korszakban. „A mechanizmus fojtogat bennünket”. – *Napvilág Kiadó* pp. 1–254.
- KOVÁCS Z.–HARANGOZÓ G.–SZIGETI C.–KOPPÁNY K.–KONDOR A. Cs.–SZABÓ B. 2020: Measuring the impacts of suburbanization with ecological footprint calculations. – *Cities* 101. 102715.
- KOVÁCS Z.–TOSICS I. 2014: Urban Sprawl on the Danube: The Impacts of Suburbanization in Budapest. – In: STANILOV, K.–SÝKORA, L. (szerk.): *Confronting Suburbanization: Urban decentralization in Postsocialist Central and Eastern Europe*, Wiley Blackwell pp. 33–64.
- KUKELY Gy. 2006: A nagyvárosok felértékelődése a külföldiműködőtöke-beruházások telephelyválasztásában. – *Tér és Társadalom* 20. 4. pp. 111–125.
- KUKELY Gy.–BARTA Gy.–BELUSZKY P.–GYŐRI R. 2006: Barnamezős területek rehabilitációja Budapesten. – *Tér és Társadalom* 20. 1. pp. 57–71.
- KUNC, J.–MARTINAT, S.–TONEV, P. 2014: Destiny of urban brownfields: Spatial patterns and perceived consequences of post-socialistic deindustrialization. – *Transylvanian Review of Administrative Sciences* 41. pp. 109–128.
- LANGE, D.–MCNEIL, S. 2004: Clean It and They Will Come? Defining Successful Brownfield Development. – *Journal of Urban Planning and Development* 130. 2. pp. 101–108.
- LAWLOR, L. 2016: Phoenix Within a Phoenix: Google Campus Warsaw and the Fascinating, Intentional Rebirth of Warsaw's Praga District. – *Studia Iuridica* 63. pp. 127–142.
- LE CLERCQ, F.–DE VRIES, J. S. 2000: Public Transport and the Compact City. – *Transportation Research Record* 1735. 1. pp. 3–9.
- LEVER, W. F. 2002: Two: The knowledge base and the competitive city. – In: BEGG I. (szerk.): *Urban competitiveness: Policies for dynamic cities*. Policy Press. pp. 11–32.
- LI, X.–WU, H.–HOU, H. 2022: Chapter 10: Local community in brownfield redevelopment: the Alphington Paper Mill Project in Melbourne. – In: TIWARI, P.–MIAO, J. T. (szerk.): *A Research Agenda for Real Estate*. Edward Elgar Publishing, Cheltenham. pp. 183–202.
- MARIAN-POTRA, A.–IȘFĂNESCU-IVAN, R.–PAVEL, S.–ANCUȚA, C. 2020: Temporary Uses of Urban Brownfields for Creative Activities in a Post-Socialist City. Case Study: Timișoara (Romania). – *Sustainability* 12. 19. 8095.
- MATHEWS, V. 2010: Place differentiation: Redeveloping the Distillery District in Toronto. *Doktori disszertáció*, Toronto. Department of Geography University of Toronto.
- MATHEWS, V.–PICTON, R. M. 2014: Intoxicating gentrification: Brew pubs and the geography of post-industrial heritage. – *Urban Geography*. 35. 3. pp. 337–356.

- NAGY A. J. 2015: A városmarketing és a gazdasági szerkezetváltás összefüggései Manchesterben. – *Tér és Társadalom* 29. 4. pp. 97–115.
- NATHANAIL, P.–MILLAR, K.–GRIMSKI, D.–FERBER U. 2007: Key findings from CABERNET – Europe’s sustainable brownfield regeneration network. – In: GRIMSKI, D. (szerk.): 2nd International Conference on Managing Urban Land: Towards a More Effective and Sustainable Brownfield Revitalisation Policies. Federal Environment Agency Germany, Stuttgart. pp. 59–64.
- NAVRATIL, J.–KREJCI, T.–MARTINAT, S.–PASQUALETTI, M. J.–KLUSACEK, P.–FRANTAL, B.–TOCHACKOVA K. 2018: Brownfields do not “only live twice”: The possibilities for heritage preservation and the enlargement of leisure time activities in Brno, the Czech Republic. – *Cities* 74. pp. 52–63.
- NÉMETH Gy. 2005: Ipari örökség és városkép. – *Regio* 3. pp. 27–46.
- NEWTON, P.–GLACKIN, S. 2014: Understanding Infill: Towards New Policy and Practice for Urban Regeneration in the Established Suburbs of Australia’s Cities. – *Urban Policy and Research* 32. 2. pp. 121–143.
- O’MALLEY, S. 2008: “Brownfield’s revitalization: It’s all about choices. – *WIT Transactions on Ecology and the Environment* 107. pp. 25–31.
- OLINYK, O.–BILAN, Y.–MISHCHUK, H.–AKIMOV, O.–VASA L. 2021: The Impact of Migration of Highly Skilled Workers on The Country’s Competitiveness and Economic Growth. – *Montenegrin Journal of Economics*, 17. 3. pp. 7–19.
- OLIVER, L.–GRIMSKI, D.–FERBER, U.–MILLAR, K.–NATHANAIL, P. 2005: The Scale and Nature of European Brownfield. University of Nottingham. – Land Quality Management Group, Nottingham.
- OROSZ É. 2012: A barnamező fogalmának változó értelmezése. – *Tér és Társadalom* 26. 2. pp. 73–88.
- OSMAN, R.–FRANTÁL, B.–KLUSÁČEK, P.–KUNC, J.–MARTINÁT, S. 2015: Factors affecting brownfield regeneration in post-socialist space: The case of the Czech Republic. – *Land Use Policy* 48. pp. 309–316.
- PARMAR, J.–DAS, P.–SANJAYKUMAR, M. D. 2020: Study on demand and characteristics of parking system in urban areas: A review. – *Journal of Traffic and Transportation Engineering (English Edition)* 7. 1. pp. 111–124.
- PERJO, L.–FREDRICSSON, C. 2017: Redeveloping brownfields in the Central Baltic region. – *Nordregio Policy Brief* 2. pp. 1–4.
- PILSITZ M. 2016: A 19. századi sörfőzdeipar épület- és építménytípusai – Söracsarnokok, logisztikai központok, jégtavak, jégvermek és hűtőházak. – *Architectura Hungariae* 15. 2. pp. 106–116.
- PLUM, O.–HASSINK, R. 2014: Knowledge bases, innovativeness and competitiveness in creative industries: the case of Hamburg’s video game developers. – *Regional Studies, Regional Science* 1. 1. pp. 248–268.
- POLYÁK L. 2016. The Culture of Brownfields: The Creative Revitalization of Industrial Spaces in Central Europe. – In: *Aspen Review Central Europe* 2/2016. pp. 26–33.
- POZOUKIDOU, G.–CHATZIYIANNAKI, Z. 2021: 15-Minute City: Decomposing the New Urban Planning Eutopia. – *Sustainability* 13. 2. 928.
- REY, E.–LAPRISE, M.–LUFKIN, S. 2022: Neighbourhoods in Transition: Brownfield Regeneration in European Metropolitan Areas. – *The Urban Book Series*, Springer. p. 248.
- RIZZO, E.–PESCE, M.–PIZZOL, L.–ALEXANDRESCU, F. M.–GIUBILATO, E.–CRITTO, A.–MARCOMINI, A.–BARTKE, S. 2015: Brownfield regeneration in Europe: Identifying stakeholder perceptions, concerns, attitudes and information needs. – *Land Use Policy* 48. pp. 437–453.
- RUBIERA-MOROLLÓN, F.–GARRIDO-YSERTE, R. 2020: Recent Literature about Urban Sprawl: A Renewed Relevance of the Phenomenon from the Perspective of Environmental Sustainability. – *Sustainability* 12. 16. 6551.
- SÁEZ, L.–HERAS-SAZARBITORIA, I.–RODRÍGUEZ-NÚÑEZA, E. 2020: Sustainable city rankings, benchmarking and indexes: Looking into the blackbox. – *Sustainable Cities and Society* 53. 101938.
- SÁEZ, L.–PERIÁÑEZ, I. 2015: Benchmarking urban competitiveness in Europe to attract investment. – *Cities* 48. pp. 76–85.
- SAILER-FLIEGE, U. 1999: Characteristics of post-socialist urban transformation in East Central Europe. – *Geo-Journal* 49. pp. 7–16.
- SALVATI, L.–LAMONICA, G. R. 2020: Containing urban expansion: Densification vs greenfield development, socio-demographic transformations and the economic crisis in a Southern European City, 2006–2015. – *Ecological Indicators* 110. 105923.
- SCHÄDLER, S.–MORIO, M.–BARTKE, S.–ROHR-ZÄNKER, R.–FINKEL, M. 2011: Designing sustainable and economically attractive brownfield revitalization options using an integrated assessment model. – *Journal of Environmental Management* 92. 3. pp. 827–837.
- SONG, Y.–KIRKWOOD, N.–MAKSIMOVIĆ, Č.–ZHENG, X.–O’CONNOR, D.–JIN, Y.–HOU, D. 2019: Nature based solutions for contaminated land remediation and brownfield redevelopment in cities: A review. – *Science of The Total Environment* 663. pp. 568–579.
- SORIN, F.–POMPEI, C. 2012: Urban industrial brownfields: constraints and opportunities. – *Carpathian Journal of Earth and Environmental Sciences* 7. 4. pp. 155–164.

- SPIRKOVA, D.–ADAMUSCIN, A.–GOLEJ, J.–PANIK, M. 2020: Negative Effects of Urban Sprawl. – In: CHARYTONOWICZ, J. (szerk.): AHFE 2020. Advances in Intelligent Systems and Computing, Springer, Cham. 1214. pp. 222–228.
- SQUIRES, G.–HUTCHISON, N. 2021: Barriers to affordable housing on brownfield sites. – *Land Use Policy* 102. 105276.
- SÝKORA, L.–OUREDNEK, M. 2007: Sprawling post-communist metropolis: Commercial and residential suburbanization in Prague and Brno, the Czech Republic. – In: RAZIN, E.–DIJST, M.–VÁZQUEZ C. (szerk.): Employment Deconcentration in European Metropolitan Areas. The GeoJournal Library 91. Springer, Dordrecht. pp. 209–233.
- SZABÓ M.–BOZSOKI F. 2020: Redevelopment of Brownfields for Cultural Use from ERDF Fund – The Case of Hungary between 2014 and 2020. – *Journal of Risk and Financial Management* 15. 4. 181.
- SZIKLAINÉ LENGYEL Zs. 2019: Drehertől Dreherig. – Dreher Sörgyárak Zrt., Budapest. p. 110.
- THORNTON, G.–FRANZ, M.–EDWARDS, D.–PAHLEN, G.–NATHANAIL, P. 2007: The challenge of sustainability: incentives for brownfield regeneration in Europe. – *Environmental Science & Policy* 10. pp. 116–134.
- TRUBKA, R.–NEWMAN, P.–BILSBOROUGH, D. 2010: The costs of urban sprawl – infrastructure and transportation. – *Environment Design Guide Gen* 83. pp. 1–6.
- TSENKOVA, S. 2008: Managing change: the comeback of post-socialist cities. – *Urban Research & Practice* 1. 3. pp. 291–310.
- VAN NEUSS, F. 2018: Globalization and deindustrialization in advanced countries. – *Structural Change and Economic Dynamics* 45. pp. 49–63.
- VARGA V.–SALAMIN G.–TEVELI-HORVÁTH D. 2019: Urban Factors Attracting the Creative Class from Budapest's Perspective. – *Hungarian Geopolitics* 2019. 4. pp. 128–137.
- WALLACE, A.–WRIGHT, K. 2022: The post-industrial English canalscape: from enclosure to enlacement. *Cultural Geographies*, 29. 3. pp. 185–202.
- WANG, M.–DEBBAGE, N. 2021: Urban morphology and traffic congestion: Longitudinal evidence from US cities. – *Computers, Environment and Urban Systems* 89. 101676.
- WEE, B.V. 2007: Environmental Effects of Urban Traffic. – In: GÄRLING, T.–STEG, L. (szerk.): Threats from Car Traffic to the Quality of Urban Life, Emerald Group Publishing Limited, Bingley, pp. 9–32.
- YE, L.–MANDPE, S.–MEYER, P. B. 2005: What Is “Smart Growth?” – Really? – *Journal of Planning Literature*, 19. 3. pp. 301–315.
- ZHOU, X.–WANG, Y. 2011: Spatial–temporal dynamics of urban green space in response to rapid urbanization and greening policies. – *Landscape and Urban Planning* 100. 3. pp. 268–277.

Internetes hivatkozások

- EVANS, G.–FORD, J.–GERTLER, M. S.–TESOLIN, L.–WEINSTOCK, S. 2006: Strategies for creative spaces: Lessons learned. London Development Agency.
<https://benefitshub.ca/entry/strategies-for-creative-spaces-and-cities-lessons-learned>