

# **Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata**

Akcióterületi terv

A városközpont értékmegőrző megújítása

2009. március 11.

HitesyBartuczHollai Euroconsulting Kft.

1124 Budapest, Németvölgyi út 114.

tel: [06-1]-319-1790

fax: [06-1]-319-1381

e-mail: [info@hbhe.hu](mailto:info@hbhe.hu)

[www.hbheuroconsulting.hu](http://www.hbheuroconsulting.hu)

# Tartalomjegyzék

<b>1.A FEJLESZTÉS INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁHOZ VALÓ ILLESZKEDÉSE.....</b>	<b>5</b>
<b>2.A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLET KIJELÖLÉSE, JOGOSULTSÁG IGAZOLÁSA</b>	
2.1.AKCIÓTERÜLET KIJELÖLÉSE .....	8
2.2.JOGOSULTSÁG IGAZOLÁSA.....	10
<b>3.HELYZETELEMZÉS .....</b>	<b>11</b>
3.1.TELEPÜLÉSSZERKEZET.....	11
3.1.1Történelmi belváros.....	11
3.1.2Várkerület.....	12
3.1.3A Várkerületen kívül eső belvárosi területek.....	13
3.2.KÖZLEKEDÉS, KÖRNYEZETI PROBLÉMÁK.....	13
3.3.A LAKÓNÉPESSÉG JELLEMZŐI .....	14
3.3.1Korstruktúra.....	14
3.3.2Iskolai végzettség .....	14
3.3.3Foglalkoztatás.....	14
3.4.LAKÁSHELYZET .....	14
3.5.VÁLLALKOZÁSOK.....	15
3.6.VÁROSKÖZPONTI FUNKCIÓK.....	15
3.7.MEGELŐZŐ VÁROS-REHABILITÁCIÓS TEVÉKENYSÉGEK BEMUTATÁSA.....	16
3.8.TULAJDONVISZONYOK , PIACI IGÉNYEK.....	17
<b>4.FEJLESZTÉSI CÉLOK ÉS BEAVATKOZÁSOK .....</b>	<b>19</b>
4.1.AZ AKCIÓTERÜLET FEJLESZTÉSI CÉLJAI, RÉSZCÉLJAI.....	19
4.2.ROP VÁROSRÉHABILITÁCIÓS PÁLYÁZAT - ELSŐ PÁLYÁZATI FORDULÓ (2007-2008) .....	21
Összefoglaló a tervezett beavatkozásokról .....	21
Helyszínrajzok.....	22
Tűztorony szerkezeti megerősítése .....	23
Múzeumi információs és fogadóközpont (Kulcspon).....	24
Belvárosi közterület rehabilitáció .....	25
Várfalsétány kialakítása.....	27
Városrehabilitációt támogató szemléletformáló és marketing akciók.....	30
Tevékenységek összefoglaló pénzügyi táblája.....	33
Bevonandó partnerek.....	34
Az Önkormányzat által ellátandó feladatok.....	34
4.3.A MAGÁNSZFÉRA ÁLTAL MEGVALÓSÍTANI KÍVÁNT PROJEKTEK A KÖZSZFÉRA FEJLESZTÉSEI NYOMÁN .....	35
Parkolóház építése .....	35
Szálloda fejlesztése.....	35
Irodaház fejlesztése.....	35
4.4.KAPCSOLÓDÓ FEJLESZTÉSEK A KÖZSZFÉRA MEGVALÓSÍTÁSÁBAN.....	35
4.4.1ROP városrehabilitációs pályázat - második pályázati forduló (2009-2010).....	35
Külkerület kiépítése.....	35
4.4.2ROP városrehabilitációs pályázat - harmadik pályázati forduló (2011-2013).....	36
Várkerület rehabilitáció .....	36
A történelmi belváros kereskedelmi, vendéglátó egységeinek portál felújítása, új egységek kialakítása .....	37
Helytörténelmi oktatás, tematika, tanterv, tananyag általános- és középiskolásoknak, nemzetiségieknek, marketing .....	38
4.4.3Egyéb kapcsolódó fejlesztések .....	39
A történelmi belváros utcaburkolat felújítása és a szükséges közműcserék megvalósítása .....	39
A történelmi belváros ingatlanfejlesztési tervének megvalósítása .....	40
A történelmi belváros házainak homlokzat felújítása .....	40
Ikva patak mederrendezése.....	40
Lenck villa felújítása.....	40
Borbemutató terem kialakítása .....	40
Civil központ kialakítása .....	40
4.5.VÁROSRÉHABILITÁCIÓS CÉLOK ELÉRÉSÉT SZOLGÁLÓ NEM FEJLESZTÉSI JELLEGŰ TEVÉKENYSÉGEK .....	41
4.6.TERVEZETT TEVÉKENYSÉGEK ILLESZKEDÉSE A CÉLCSOPORT IGÉNYEIHEZ .....	42
4.7.VÁROSRÉHABILITÁCIÓS PROJEKT VÉGREHAJTÁSI ÜTEMTERVE .....	43

4.7.1	Projekt menedzsment lebonyolítása .....	43
4.7.2	Kiviteli tervek elkészítése .....	43
4.7.3	Kivitelezésre, illetve eszközbeszerzésre vonatkozó közbeszerzési eljárás lefolytatása .....	43
4.7.4	Kivitelezési munkák .....	44
4.7.5	Városrehabilitációt támogató szemléletformáló és marketing akciók.....	44
	A projektelelem keretében tervezett tevékenységek .....	44
	Az eredmények kommunikációja .....	44
	A programelem részletes ütemezése .....	46
	Rendezvények .....	46
4.8.	TERVEZETT FEJLESZTÉSEK VÁRHATÓ HATÁSAI.....	47
4.8.1	Társadalmi-gazdasági hatások.....	47
4.8.2	Esélyegyenlőségi hatások.....	48
4.8.3	Környezeti hatások.....	48
4.9.	ILLESZKEDÉS A SZABÁLYOZÁSI TERVEKHEZ .....	49
4.10.	KOCKÁZATOK ELEMZÉSE.....	49
4.11.	PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSEK .....	50

## **5. MEGVALÓSÍTÁS INTÉZMÉNYI KERETE ..... 51**

5.1.	AKCIÓTERÜLETI MENEDZSMENT SZERVEZET BEMUTATÁSA.....	51
5.1.1	Kompetenciák.....	52
5.1.2	Jogi háttér .....	52
5.1.3	Feladatok .....	52
5.1.4	ROP pályázat menedzselése .....	53
5.2.	AKCIÓTERÜLETI TERV MEGVALÓSÍTÁSÁNAK NYOMON KÖVETÉSE, CIVIL SZEREPLŐK BEVONÁSA .....	54
5.3.	ÜZEMELTETÉS, MŰKÖDTETÉS .....	54
5.3.1	Szervezeti terv.....	54
5.3.2	Fejlesztési tevékenységek és szolgáltatások működésének leírása .....	54

---

## 1. A fejlesztés integrált városfejlesztési stratégiához való illeszkedése

Az Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS) az Akcióterületi Tervvel (ATT) párhuzamosan készült, bár korábban került véglegesítésre. Az ATT teljes mértékben illeszkedik az Integrált Városfejlesztési Stratégiájához.

---

*A városközpont értékmegőrző megújítása c. projektről a a Kormány 2008. szeptember 17-i ülésén döntött, amely alapján a projektjavaslat előzetes nevesítésre került a Nyugat-Dunántúli Akciótervben. A projektjavaslat maximális támogatási összege 600.000.000 Ft. A Kormány döntésében meghatározott feltételek, illetve az illetékes Közreműködő Szervezet időközben kiadott iránymutatásai, illetve a projektfejlesztés során történt változások, szerzett információk alapján az Akcióterületi terv módosításra és pontosításra került. Minden egyéb tekintetben az ATT teljes mértékben illeszkedik az Integrált Városfejlesztési Stratégiájához.*

---

Az IVS elkészítése előtt Sopron városa rendelkezett részstratégiákkal, amelyek közül az elmúlt 5 évben készültek a következők:

- Gazdaságfejlesztési stratégia helyzetfeltárás része 2007, Nyugat- magyarországi Egyetem
- Marketingstratégia- 2003, GKI
- Turizmus politika- 2006, Taschner Tamás
- Sopron Város Önkormányzata gazdálkodásfejlesztési koncepciója- 2004, GKI
- Közlekedésfejlesztési koncepció- 2006, Mezei Mérnökiroda
- Kistérségi szakképzés-fejlesztési terv- 2006, Kistérségi Iroda
- Kistérségi közoktatási feladatállítási fejlesztési terv- 2006, Kistérségi Iroda
- Településrendezési szempontú helyzetértékelés- 2006, Kuslits Tibor
- UrbAct: Helyzetfeltárás és javaslatok- 2007, Giorgio Risicaris

A felsorolt dokumentumok, valamint a 2001-ben készült szerkezeti terv feldolgozása mellett műhelymunkák segítették az IVS kialakítását, az alábbi területeken:

- Oktatás;
- Egészségügy;
- Szociális szolgáltatás;
- Kulturális szolgáltatás;
- Turizmus;
- Gazdaság;
- Közlekedés;
- Közmű;
- Épített és természeti környezet;
- Ingatlanfejlesztés;
- Kistérségi kapcsolatok fejlesztése.

A műhelymunkákon az adott szakterület prominens képviselői, intézmény, civil szervezet- és vállalat vezetői, önkormányzati referensei vettek részt. Az ágazati műhelymunkák mellett több konzultációt is folytattunk a fejlesztési célok meghatározása érdekében az önkormányzat vezetőivel.

Mindezen háttér munkák alapján az IVS célrendszere megfogalmazódott, és az átfogó cél röviden a következőképpen foglalható össze: „Sopron, Liszt városa legyen olyan határmenti kapu és térségi központi funkciókkal rendelkező város, egyben a Centrope régió egyik kulturális központja, nemzetközi turisztikai desztináció, melyben a minőségi életkörülmények hátterét modern szerkezetű gazdaság működése adja”. Sopron városa csak akkor lehet képes a lakosság igényeinek növekvő színvonalú kielégítésére, ha ennek pénzügyi feltételeit megteremti, bevételeit növeli. Ehhez

szükséges a gazdaság és ezen belül, Sopron kivételes adottságainak megfelelően, a turizmus versenyképességét javító fejlesztések megvalósítása.

Az átfogó célon belül a 4. tematikus cél az épített örökség megőrzése, egyben a város vonzóvá és az Óváros élővé tétele, melynek eszköze a városrehabilitáció.

Az Akcióterületi Tervben részletesen bemutatott tevékenységek legfontosabb típusai:

- épületek fel- és megújítása;
- épületek új típusú hasznosítása;
- a lakosságcserét lehetővé tevő szociális bérlakások kialakítása;
- közművek felújítása, kiépítése;
- közterületek megújítása;
- közlekedés-szervezés, fejlesztés.

Területi hatókör: a városrehabilitáció középtávú fejlesztéseinek területe a Belváros – Óváros. Cél e terület, mint első akcióterület funkcióbővítése.

A távlati tematikus cél eredményei mérésének legfontosabb mutatói a kijelölt rehabilitációs akcióterület vonatkozásában:

- lakosság szociális összetételének változása, fiatalodás;
- közigazgatási intézmények számának csökkenése;
- csak lakófunkciót szolgáló épületek számának csökkenése;
- kereskedelmi és vendéglátóhelyek számának növekedése;
- művészeti tevékenységgel foglalkozók számának növekedése;
- szociális bérlakások számának csökkenése.

Sopron belvárosa fejlesztésének fő célja tehát a jelenleg elsősorban szociális lakó- és igazgatási funkciójú történelmi Belváros kulturális funkciójának erősítése, a kereskedelmi, gazdasági funkció megtelepedése feltételeinek kialakítása, ezáltal a belvárosi élet újjáélesztése, a hagyományos belvárosi mag bevonása a városi életbe.

A cél elérését szolgálja közvetlenül a történelmi belváros és egyúttal Sopron jelképe, a Tűztorony statikai megerősítése, megóvása, a hozzá kapcsolódó a Borostyánkőút maradványát bemutató, múzeumi fogadó és információs központ kialakítása, a Borostyánkőút vonalának megjelenítése a Főtér burkolatán és a középkori várfalak mellett húzódó várfalsétány körbejárhatóvá tétele.

A történelmi belváros újraélesztését a kereskedők és vendéglátók megtelepedésének támogatása, az épület-rehabilitáció segítése az önkormányzati források felhasználásával, és a szisztematikus ingatlanpolitika teszi lehetővé, amelyek révén a belvárosi lakók igényeiknek jobban megfelelő, fenntartható lakásokhoz juttathatók a történelmi belvároson kívül.

A fejlesztés célja továbbá a jelenleg főleg közlekedési és szolgáltató funkciójú Várkerület eredeti közösségi funkciójának helyreállítása és a gazdasági funkció erősítése, ezáltal a történelmi negyed és a közösségi élet tereinek funkcionális összefoglalása, az üzleti negyed közösségi funkciókkal való kombinálása.

A Várkerület rehabilitációjának feltétele a forgalom csillapítása, az átmenő forgalom elterelése, és a parkolás Várkerületen kívüli elhelyezése. Ennek érdekében kialakítjuk a „Külkerületet”, amely a belvárost körülölelő körütként tehermentesíti az átmenő forgalomtól a Várkerületet és magántőke bevonásával parkolóházat építünk. A Várkerület kereskedelmi funkciójának erősítését a kereskedők, kézművesek, vendéglátóknak nyújtott portál felújítási támogatás szolgálja. Ehhez ugyanúgy, mint a történelmi belváros esetében kapcsolódik az önkormányzati lakóépület homlokzat felújítási források igénybevételeinek lehetősége.

2015 távlatában az output mutatók:

- az Óváros elhanyagolt lakásainak 60%-a felújításra kerül,
- 5 egyetemi tanár vagy művész beköltözik az Óvárosba;

- minimum 3 db, az egyetemisták alkotásait bemutató utcatárlatra kerül sor;
- 1 db, fiatal művészek és egyetemisták által működtetett design stúdió jön létre;
- 1 db jazz-klub /minőségi fiatalos szórakozó hely működik az óvárosban.

## 2. A településfejlesztési akcióterület kijelölése, jogosultság igazolása

### 2.1. Akcióterület kijelölése

Sopron város önkormányzata városrehabilitációs fejlesztéseinek megvalósítására elsődlegesen a Belvárost jelölte ki akcióterületként. A Belváros mint városrész és mint akcióterület egybeesik.

A soproni fejlesztés akcióterülete a belváros egésze (a térképen 1. számmal jelzett terület), amelyet a következő utcák határolnak:

Bécsi út- Bástya u.- Storno F. u.- Híd u.- Fapiac u.- Kőfaragó tér- Magyar u.- Kőszegi út- vasútvonal- Frankenburg u.- Vörösmarty u.- Táncsics u.- Faraktár u.- Höflányi u.- Lackner u.



1. ábra - Az akcióterület elhelyezkedése a városon belül

A Belváros kiválasztását a következők indokolták:

- Sopron városrehabilitációs tevékenységének középpontjában az Óváros élettél való megtöltése áll, úgy, ahogy a szomszédos Ausztria történelmi városaiban ez megfigyelhető.
- Az Óváros és az azt körülvevő Várkerület funkcióváltásának feltétele a Várkerületről a forgalom elvezetése és a Külkerület kiépítése. A Külkerületet a Belvárost határoló utcákon jelölte ki Sopron közlekedésfejlesztési koncepciója. A két fejlesztés összefüggése miatt volt szükséges az akcióterületet úgy meghatározni, hogy magába foglalja a kialakítandó Külkerület vonalát.
- Az Óváros élővé tétele, a belvárosi élet újjáélesztése Sopron gazdasági és városi fejlődését szolgálja. Ha az Óváros kereskedelmi és kulturális élete fellendül, az pozitívan hat az ott működő vállalkozások gazdasági eredményeire és remélhetőleg adómoráljára is.
- A vonzó város vonzó terep a befektetőknek is.
- Az épített örökség kellemes környezetben való bemutatása a turisták számára is vonzóbb, mint egy passzív múzeum-város.

- A helyi lakosok szemléletét, ízlését az akcióterületi terv megvalósítását kísérő soft akciók igyekeznek fejleszteni, így remélhető, hogy aki mindennap láthatja, az is észreveszi az építészeti- történeti értékeket.

Az Óváros étellel való megtöltése a városrész funkcióját nem változtatja meg, de erősíti a gazdasági és kulturális funkciót, és hozzájárul Sopron fő célja, a gazdaságfejlesztés, a turizmusfejlesztés és a lakók számára kedvező életlehetőség nyújtásának megvalósításához.

A 2007-2013-as Városrehabilitációs fejlesztés minden eleme, mindhárom üteme a Belváros akcióterületen valósul meg.

A fejlesztések elemei a következők:

- ROP 2007-2008-as pályázat
  - Tűztorony rehabilitáció
  - Múzeumi (Kulcspon terasz) információs és fogadóközpont kialakítása
  - Fő tér utcaburkolatának cseréje, a Borostyánkőút megjelenítésével
  - Várfalsétány kialakítása
  - Portál-, cégér-, utcabútor-, utcatábla-kutatásra és tervezésre vonatkozó pályázat a NYME AMI részvételével, szemléletformálás
  - Kísérő magánfejlesztés: parkolóház
- ROP 2009-2010-es pályázat
  - Külkerület kiépítése
  - Várkerület rehabilitációja I. ütem (nemzetközi tervpályázat alapján)
  - Helytörténeti iskolai oktatási tanterv, tematika, tananyag elkészítése
  - Szemléletformáló akciók folytatása
  - Kísérő magánfejlesztés: szállodaépítés
- ROP 2011-2013-as pályázat
  - Várkerület rehabilitációja II. ütem (nemzetközi tervpályázat alapján)
  - Portál program megvalósítása az AMI-s tervek felhasználásával a Várkerületen és az Óvárosban – magánfejlesztés

A beruházással párhuzamosan az első ütemben létrejön a Városfejlesztő Társaság, amely a város által megfogalmazott koncepció alapján operatív módon irányítja, szervezi és végrehajtja a város egész területén jelentkező rehabilitációs akcióterületek fejlesztését. Ennek keretében a területfejlesztést projektekre bontja, azokat előkészíti és ingatlanfejlesztő társaságok felé értékesíti - a város előírásainak megfelelő felújítási kötelezettséggel illetve a város céljainak megfelelő használat előírásával.

## 2.2. Jogosultság igazolása

Az AT Sopron teljes belvárosa, ahol megtalálható Sopron közintézményeinek, kulturális és kereskedelmi szolgáltatóinak döntő része.

Önkormányzati hivatal	4 db
Egyéb hivatalok	3 db
Múzeum	15 db
Iskola	15 db
Egyházi intézmények	7 db
Színházak	3 db
<b>Közösségi, közigazgatási vagy közszolgáltatási funkciót ellátó intézmények száma összesen</b>	<b>47 db</b>
Kereskedelmi egységek	618 db
Vendéglátó egység	151 db
Szálloda, panzió	20 db
Pénzügyi szolgáltató	20 db
<b>Kereskedelmi és vendéglátóipari szolgáltatóegységek, illetve üzleti szolgáltatóegységek száma összesen</b>	<b>809 db</b>

### 3. Helyzetelemzés

A Belváros lakosságát tekintve Sopron legnagyobb városrésze, csaknem 20 ezer fő lakik itt, azaz az összlakosság csaknem 35%-a. A városrész a történelmi városok fejlődésének megfelelően Sopron területének középső részét foglalja el, északon a 84-es út, észak-nyugaton a Jereván lakótelep határolja, dél irányban a vasút választja el a Lőverektől, keleten a Kurucdomb és a délkeleti Iparterület a szomszédja.

#### 3.1. Településszerkezet

A Belváros maga is több, jól elkülöníthető negyedből áll:

- az Óváros (avagy a történelmi belváros), amely a Belváros központi része - formájánál fogva is mintegy magja - és amelyet a Várkerület ölel körbe;
- a Várkerület;
- a Várkerületen kívüli belvárosi területek, amelyeknek két kiemelt része a Szent Mihály domb és környéke és a Kossuth utca és környéke.

##### 3.1.1 Történelmi belváros

Sopron történelmi városközpontja műemlékekben, védett épületekben, régészeti emlékekben az ország egyik leggazdagabb összefüggő, historikus és kompozíciós egységként ránk maradt együttese. A múlt század második felének nagyszabású, koncepciózus, történelmi értékeket felmutató átépítése, a „Velencei Charta” műemlék-helyreállítási elvein alapuló rekonstrukciója mára mind eszmei, mind funkcionális – szociális – mind pedig műszaki-fizikai értelemben avulttá vált, erodálódott.

A terület (értékőrző) fejlesztésének utolsó hullámát a II. világháború után kezdődött és a múlt század nyolcvanas éveiben lezáródott, a műemlékvédelem akkor korszerűnek tartott elveire alapozott rekonstrukció jelentette, mely a belváros épületeinek jelentős részére (50-60 %) terjedt ki és különös hangsúllyal érintette a kiemelkedő történelmi múltú épületeket. Bizonyos szakaszok épületeinek bontása révén régészeti emlékek, a város ókori állapotának részletei és többek között a soproni várfal eltérő építési periódusú szakaszai váltak láthatóvá.

A műemléki rekonstrukció funkcionális értelemben azt jelentette, hogy sajnálatos módon – a szakrális, oktatási és közigazgatási funkciójú épületek kivételével – jellemzően a kor divatja szerinti, nagy számú, rossz adottságú kislakások jöttek létre. Ez a tény mára négyfajta értelemben gazdasági, szociális, a történelmi értékeket érintő és funkcionális konfliktusokat teremtett:

- A kialakult helyzet történelmi értékeket sért, hiszen a belváros tipikus épületei építésük idején egyetlen család lakó- és gazdálkodási bázisát jelentették, csak jelentős megalkuvásokkal és az eredeti térszerkezetet eltorzításával lehetett bérház céljára használni ezeket. A gazdálkodás azt jelentette, hogy a földszinten nem voltak lakóhelyiségek, ott jellemzően a borászattal kapcsolatos és egyéb, alárendelt helyiségek kaptak helyet. A mocsaras területre telepített belváros vezérszintje eleve nem volt ideális lakóterek létrehozására. A mára kialakult helyzetben azonban az egyes belvárosi épületekben rossz adottságú az eredeti térszerkezetet roncsoló kislakások hálózata létezik.
- A kialakult helyzet szociális értelemben tragikusan kedvezőtlen, hiszen – nem utolsósorban a múlt század ötvenes éveinek sajátos szociálpolitikája következtében – a rossz adottságú bérlakások lakói szociális helyzetüknél és életkoruknál fogva nincsenek abban a helyzetben, hogy ingatlanjukat akár csak fenntartani képesek legyenek, vagy azon értéknövelő beruházásokat hajtsanak végre. A különleges adottságú épített környezet ráadásul szükségessé teszi, hogy csak értékőrző beavatkozások történjenek, melyek részben költségesebbek egy átlagos építési beruházásnál, másrészt kizárják másutt végrehajtható beavatkozásokat.

- A kialakult helyzet műszaki értelemben kedvezőtlen, hiszen a múlt század második felének rekonstrukciói óta 30-40, esetenként ötven év telt el, így az épületek épületgépészeti szerkezetei mára már jóideje ugyanúgy megújítandók, mind mindenféle épületszerkezetei.
- A kialakult helyzet kedvezőtlen a város funkcionális, működési szerkezete szempontjából is, mert a belváros épületeinek elhaló, önmagát fenntartani képtelen lakófunkciói elveszik a teret az itt organikus, a vitalitást biztosító különleges kereskedelmi és vendéglátó, szolgáltató, a belvárost életben tartó intézmények és funkciók elől.

A kialakult helyzet következménye, hogy Sopron történelmi belvárosa mára lételetelenné vált. Napközben a közintézmények, múzeumok és iskolák látogatói még biztosítanak némi forgalmat, este halott ez a városrész, nincsenek üzletek, kirakatok, az itt található néhány vendéglő a pincében van, kereskedelmi szálláshely mindössze kettő van. A turisták számára egy átlagos este a történelmi belváros riasztóan üres, nappal kissé unalmas. A soproniaknak általában nincs sok okuk arra, hogy idejüket, estéjüket ott töltsék, kivéve a helyben lakókat, akiknek jelentős része életkoránál és anyagi lehetőségeinél fogva bezárkózó, otthonülő életmódot folytat. A jelenlegi lakossági összetétel következménye az ellenállás a belváros élénkítését célzó rendezvényekkel szemben, a zajosabb esti megmozdulásokat ez a réteg nehezen tolerálja. Ugyanakkor a történelmi belváros redukált szolgáltató, kereskedelmi jellege kedvezőtlen az ott lakók számára is, akiknek távolabb kell bevásárlásaikat, ügyeiket intézniük.

A történelmi belvárosban a közúti forgalom csillapított jellegű. A forgalom a Várkerületen zajlik, ez számít az elsődleges parkoló területnek mind az ügyintézés, munkavégzés érdekében a történelmi belvárosba tartó soproniak, mind a turisták számára. Ezen kívül, mivel nincsenek üzletek, szállodák, a történelmi belváros jelenleg minimális forgalmat vonz.

### **3.1.2 Várkerület**

A várkerület Sopron legélénkebb kiskereskedelmi szolgáltató területe. Minden ház földszintjén divat-ékszer- és más üzletek, gyorsbűfék, vendéglők, bankfiókok stb. található, az emeleten orvosi rendelők, irodák vannak. A Várkerületen van Sopron patinás szállodája (amely egyúttal egészségügyi szolgáltató hely is). A Várkerület lakófunkciója kevésbé jelentős.

Abban az időszakban, amikor Sopron az osztrák bevásárló turizmus központja volt, a Várkerület kiemelten fontos kereskedelmi területnek számított. Azóta veszített jelentőségéből, amiben közrejátszott az árviszonyok kiegyenlítődése és a bevásárló turizmus visszaesése mellett a bevásárlóközpontok létrehozása.

Jelenleg Sopronban öt bevásárlóközpont működik, ebből 2007-ben nyitott meg kettő (Alfapark és Family Center). A helyi lakosság bevásárlásait már jelentős mértékben ezekben bonyolítja. A Várkerület üzletei közül azok, amelyek az olcsóbb árukra és a gyengébb fizetőképességű osztrák bevásárlókra szakosodtak nehéz helyzetbe kerültek, és a profilváltás kihívásával kell szembenéznük.

A kereskedelem helyébe a Várkerületen egyre inkább a szolgáltatás lép. Virágzik az egészségügyi, ezen belül a fogászati turizmus és a szépségipar (plasztikai sebészet, fodrász, kozmetikus, műköröm, szolárium stb.). Ezek a lakossági szolgáltatások még jóval olcsóbbak Sopronban, mint a határ osztrák oldalán.

A Várkerület építészetileg igen értékes terület, számos műemlék épülettel, Sopron karakterét adó apró, hangulatos kereskedő házakkal és értékes épületekkel. A korábbi századokban a belső várfal körüli lejtős területen voltak a piacok, közösségi találkozóhelyek.

A Várkerület városképi jelentősége és a történelmi belvárost körülölelő, bevezető, ráhangoló funkciója ma alig érvényesül, ugyanis a Várkerület jelenleg dominánsan közlekedési terület.

Ez Sopron harmadik legforgalmasabb útja (15,5 ezer egységjármű/nap) az ÉNY- DK-i átmenő forgalom jelentős részét bonyolítja, itt a legnagyobb a városban a buszforgalom. A parkolóterület és a közút a Várkerület felszínének több mint felét veszi el. A célforgalom az itt kialakított óras parkolók révén egészen a történelmi belvárosig behatol. A jelenlegi közlekedési, parkolási rend, jóllehet a várkerületi szolgáltatók megközelítését lehetővé teszi, de leértékeli a történelmi belvárost.

### 3.1.3 A Várkerületen kívül eső belvárosi területek

A Várkerületen kívüli belváros szintén nem homogén: észak-nyugaton a Szt. Mihály domb környékén található a volt Poncichter negyed, amelynek lakosságát a háborúig főleg németajkú, jómódú szőlősgazdák alkották. Kitelepítésük után máshonnan érkezők kapták meg házaikat. A szőlőművelés visszaszorulásával a lakónegyed hanyatlásnak indult. Mára a történelmi külváros, amely középkori templomokkal, az országban ritkaságszámba menő paraszt-barokk házakkal és hangulatos, a régi Tabánhoz hasonló utcákkal büszkélkedhetne, néhány példaszerű felújítástól eltekintve, inkább elszegényedő, pusztuló képet mutat. Lakosainak száma 2581 fő.

Hasonlóképpen külön egységet képez a hagyományos beépítésű Kossuth u. és környéke 3533 lakosával.

A Belvároson belül az ún. történelmi külváros hagyományos építkezésnek megfelelő, hosszú házas, közös udvaros beépítése ma problémagócot jelent két területen, a Pócsi u.- Magyar u.—Fapiac tömbben és a Petőfi tér- Hátulsó u.- Rákóczi F. u.- i tömbben. Itt az önkormányzati szociális bérlakások rossz állapotúak, a lakók szociális támogatásra szorulnak.

A Belváros másik némiképp elkülönülő építészeti és társadalmilag speciális része Sopron első lakótelepe, a Kőfaragó téri lakótelep (2024 fő). A lakótelep építészeti semmiképpen sem illik hagyományos építésű belvárosi környezetébe, lakossága jelentősen előregedett, az 1970-es évek fiatal beköltözői ma nagyrészt nyugdíjasok.

### 3.2. Közlekedés, környezeti problémák

A Belváros közlekedésére a zsúfoltság jellemző, a forgalomvonzó intézmények, szolgáltatások mind a központban találhatóak. A távolsági buszpályaudvar a Belváros nehezen megközelíthető pontján van, megközelítéséhez a Belváros zsúfolt utcáit kell igénybe venni.

Sopron legjelentősebb környezeti problémái (közlekedésből származó környezetterhelések) a belvárosban koncentrálnak. A településszerkezetből adódóan és valódi elkerülő út hiányában az átmenő forgalom jelentős része szükségszerűen a városközponton halad át, amit az ide irányuló turista forgalom tovább terhel. A közlekedésből származó környezetterhelés (zajterhelés és légszennyezés) szinte az egész belvárosban környezeti konfliktus forrása. Bár e városrészben jelentős zöldterületek (Deák tér, Széchenyi tér), zöldfelületi intézmények (sportterületek) találhatóak, a sűrű beépítés és a szűk utcák következtében jellemző csekély zöldfelületi borítottság miatt a Belváros összességében kevés kondicionáló felülettel rendelkezik.

A Belvároson túlnyúló, ám azt kiemelten érintő környezeti probléma az Ikva-patak kedvezőtlen állapota. Megjelenése méltatlan Sopron szelleméhez és hangulatához, a benne rejlő zöldfelületi potenciál kiaknázatlan. A rendezetlen parti sáv nemcsak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenésű, de a hulladékok előfordulása révén a vízminőségre is negatívan hat.

A soproni belváros tipikus, városi funkciókkal ellátott vegyes funkciójú terület, ahol a lakó, gazdasági, közigazgatási, kulturális, társadalmi funkciók mindegyike megtalálható. Itt vannak Sopron közintézményei, iskoláinak nagy része, egyetemének három intézménye (Közgazdaságtudományi Kar, Benedek Elek Pedagógiai Kar és Alkalmazott Művészeti Intézet), az egyesített orvosi rendelők, számos magánorvos és fogorvos működik itt, továbbá itt találhatóak a múzeumok, színházak, két szálloda, sportcsarnok stb. A Belváros egyúttal közlekedési központ is, a vasúti- és buszpályaudvarral, jelentős átmenő és célforgalommal.

A Belváros ugyanakkor folyamatosan meg is újul. A 2004-2006-os Nemzeti Fejlesztési Terv keretében a Deák tér - sokak által vitatott - rekonstrukciója valósult meg Európai Unió támogatásból (ROP 2.2. Városi területek rehabilitációja), előtte PHARE támogatásból a művelődési ház (Liszt Ferenc Konferencia Központ) átalakítása történt meg. Ezek voltak a legjelentősebb fejlesztések a Belvárosban, de mellettük az új Zeneiskola épülete, és számos szépen felújított magánház, udvar hívja fel magára a figyelmet.

### **3.3. A lakónépesség jellemzői**

#### **3.3.1 Korstruktúra**

A Belváros egészére (az Óvárosra vonatkozóan sajnos külön adatgyűjtés nem állt rendelkezésünkre) az elöregedés jellemző. A 65 évnél idősebb korcsoport aránya (19%) jóval meghaladja a soproni átlagot (13,8%). Különösen sok idős ember él a Kőfaragó téri lakótelepen, amelynek összlakossága kb. 2000 fő és 26%-uk 65 év fölötti. Az idősek nagyobb arányának megfelelően viszonylag kisebb a fiatal és közép korosztály aránya a soproni átlaghoz képest. Különösen kevés a fiatal a Kőfaragó téri lakótelepen (10,1% a 14 év alattiak aránya, Sopron egészében ez 14,5%).

Különösen riasztó, ha a 100 gyermekkorúra jutó időskorúak számát nézzük: ez 257 a lakótelepen, 149 a Belvárosban (Sopron egészére a mutató értéke 95).

#### **3.3.2 Iskolai végzettség**

A belvárosok a városfejlődés szakaszai szerint különböző mértékben, de hagyományosan a magasabb iskolai végzettségű rétegek lakóhelyei. A soproni Belváros egészére ez nem jellemző, különösen nem a Poncichter negyedre, ahol a felsőfokú végzettségűek aránya mindössze 9% (Sopron egészében ez 15,8%). Itt a 15 évesnél idősebb lakosság több mint 10%-ának nincs meg az általános iskolai végzettsége sem.

A Kossuth u. és környékén magasabban képzett lakosság él, a legmagasabbak között van a felsőfokú végzettségűek aránya (20%) és magas az adott korosztályon belül a középiskolát végzettek aránya is (53,3%).

A Kőfaragó téri lakótelepen alacsonyabb a felsőfokú végzettségűek aránya (11,2%), mint a város egészében. A Belváros többi területén viszont kissé magasabb (18,2%) az átlagnál.

#### **3.3.3 Foglalkoztatás**

A Belváros foglalkoztatási mutatói nem kedvezőek. A foglalkoztatottak aránya az átlagosnál alacsonyabb (38,3% - Sopron egészében ez 43,5%), a munkanélküliség átlagos, kivéve a Poncichter negyedben, ahol magasabb (6,6%, a város egészében 3,9%). Az inaktív keresők (nyugdíjasok) aránya az egész Belvárosban nagy (33,9%), a legnagyobb a Kőfaragó téri lakótelepen (44%), a soproni átlag 28%. A 100 foglalkoztatottra jutó inaktív kereső és eltartott arány a Belvárosban a legmagasabb: 168 fő (a soproni átlag 126 fő)

A foglalkoztatás ágazati szerkezetét tekintve itt a szolgáltatási ágazat a fő foglalkoztató. A lakók 72,6 %-a a szolgáltatásban dolgozik. A Poncichter negyedben ez az arány alacsonyabb (66,9%) és relatíve magasabb az iparban és építőiparban dolgozók aránya (31,8%) a soproni átlaghoz viszonyítva (28,3%). Jellemző, hogy a szűken vett Belvárosban a vezető értelmiségiek aránya magasabb (23,1%), a Poncichter negyedben az átlagnál jóval alacsonyabb ez a mutató (14,1%), és a Kőfaragó téri lakótelepen is kisebb (16,2%, a soproni átlag 19,2%). A lakótelepen az egyéb szellemi foglalkozásúak aránya dominál (25,2%).

### **3.4. Lakáshelyzet**

Sopronban ma még kevésbé jellemző, hogy a helyi beruházók a történelmi belvárosban kisebb lakóépületeket vásárolnának, és átépítéseket kezdeményeznének; a fejlesztők a – mesterséges gazdasági eszközökkel is felerősített, a természetes igények mértékét jócskán meghaladó lakáskeresletet a peremterületeken kiharcolt, túlnyomó többségében zöldmezős lakóterület fejlesztéseken valósították meg. E mögött kemény jövedelmezőségi megfontolások állnak. A folyamat rendkívül kedvezőtlenül hat a város egésze fenntartható fejlődése nézőpontjából közelítve – és hatványozottan káros a belváros megújításának lehetőségei szempontjából.

A belváros lakóházai jelenlegi állapotukban nem megfelelő státuszúak és minőségűek. A lakóházak elsősorban bérlakásként hasznosulnak, a bérlakások pedig a korábbi átalakítások miatt szociális státuszúakká váltak. Ehhez hozzájárul a közterületek rendezetlen, kulturálatlan állapota, a közszolgáltatások alacsony színvonala, a kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó szektor fokozatos leromlása, majd kivonulása a területről.

Mindezek következtében a Sopronban letelepedni kívánó aktív népesség ma nem a belvárosban keres lakást – és sajnálatos módon- ez különösen igaz a magasabb státuszú népességre. A peremterületeken kialakuló új lakóterületeken kompromisszumok nélkül lehet megfelelő méretű, beosztású, jó parkolási lehetőséget biztosító, jó műszaki állapotú, önálló tulajdonjogú lakást venni, vagy építeni. Ez a vásárlóerőt a központból elszívja. Vélhetőleg, ha nem lenne ilyen mértékű ez a kínálat, a betelepülő, vagy új lakást kereső réteg akkor is kerülné a belváros szlömösödő negyedeit, korszerűtlen lakásállományát. Ennek megfelelően, nem a keresleti, hanem a kínálati viszonyok átalakítása a helyzet megoldásának kulcsa.

A Belvárosban összesen 2033 lakóház van. A Poncichter negyedben a lakóházak háromnegyede földszintes és csaknem fele egylakásos, a lakótelepen nyilvánvalóan a földszintes házak aránya alacsony. Itt a 10 lakásosnál nagyobb épületek a jellemzők.

A Belváros többi részében a belvárosi jelleghez képest viszonylag sok, 54,6% a földszintes házak aránya, bár jóval kevesebb a soproni átlagnál (78%). A Belvárosban a többlakásos házak a jellemzőek (60%), jóval inkább mint Sopron egészében (32,4%).

A városrészben közel 8000 lakás van, a városi lakásállomány közel 40%. A szobaszámot tekintve kiugróan magas a Poncichter negyedben az egyszobás lakások aránya (32,7%), de az egész városrészben viszonylag magas az arányuk. A lakótelepen és a Belváros többi részében a kétszobás lakások a jellemzők, és jóval kisebb a nagyobb lakások aránya, mint a város egészében. Kivétel a Kossuth u. és környéke, ahol viszonylag sok a 4 szobás és nagyobb lakások aránya.

Komfortosság tekintetében a lakótelep a legkedvezőbb, a lakások közel háromnegyede összkomfortos, a többi komfortos. A Poncichter negyedben egy harmad az összkomfortos lakások aránya, a legtöbb a komfortos és települési átlagot meghaladó a félkomfort, komfort nélküli és szükséglakások aránya. A Belváros többi részében az átlagosnál némileg kevesebb az összkomfortos (55,2%), és több a komfortos lakás (35,6%) - a soproni átlag 69,8% összkomfortos és 21,7% komfortos lakás.

A városrészben 2002-ben viszonylag magas volt az önkormányzati lakások száma (összesen 1142 db) és aránya (14,4%), különösen a Poncichter negyedben (20,2%) és a szűken vett Belvárosban (18%) - a város egészében ez az arány 8,6%. A Kossuth u. környékén gyakorlatilag nincs önkormányzati lakás.

### **3.5. Vállalkozások**

A Belvárosban működik az összes soproni vállalkozás több mint 40%-a, 2252 db, a szűken vett Belvárosban (a Poncichter negyed, Kossuth u. és környéke nélkül) több mint negyede. A társas vállalkozások aránya (46,8%) nagyobb, mint a soproni átlag (42,6%), kivéve a Poncichter negyedet ahol jóval alatta marad (37,4%).

A Belváros az a városrész, ahol az ipari negyedek után a legnagyobb a társas vállalkozások aránya.

A vállalkozások ágazati megoszlására egész Sopronban a szolgáltatások magas aránya a jellemző. Sopronon belül a Belvárosban a legmagasabb ez az arány (84,8%), csak a Poncichter negyed mutatója alacsonyabb az átlagosnál (74,7%) - a soproni átlag 81,5%. A Poncichter negyedben az ipari és építőipari vállalkozások aránya viszonylag magas: 12, illetve 9,7%, a soproni átlag 9,4 és 6,8%).

A Belváros kereskedelme élénk, a kiskereskedelmi üzletek 70%-a itt található, különösen soka ruházati szaküzlet.(a városi összes üzlet 88%-a). ez az aránytalanság a népszámlálás időszakában még virágzó bevásárlóturizmusnak köszönhető.

A városi vendéglátóhelyek 54%-a van a Belvárosban és a kereskedelmi szálláshelyek közel 25%-a.

### **3.6. Városközponti funkciók**

Az intézményi ellátottság a területen egyenetlen: az igazgatási intézmények igen koncentráltan, a történeti Belváros magjában vagy annak közvetlen közelében helyezkednek el, ugyanakkor a helyi lakossági igényeket kiszolgáló kereskedelem a belváros külső területeire települt át – élvezve így a

nagyobb körzet és magasabb fajlagos vásárlóerő adta előnyöket. Emellett akár az oktatást, akár a kultúrát, vagy más intézményeket vizsgálva megállapítható, hogy vonzáskörzetük nemcsak a városra, de a környező településekre is kiterjed. Ügyfeleik, diákjaik, dolgozóik, túlnyomó többsége a Belvároson kívülről érkezik, ezzel jelentős célforgalmat generálva, amelynek a terhelése a meglévő városszerkezet adottságai következtében az ismert problémákat okozza.

A belvárosra készült igen részletes elemzést és javaslatot adó terv a belváros intézmény rendszeréről az alábbi megállapításokat teszi: „Az intézmények, amelyek szintén megtalálhatók a belvárosban, elsősorban nappali intézmények és szintén jobbra szociális szolgáltatást nyújtanak, adminisztratív szervezetek. Nem dinamizálják nappal sem a belvárost, nem teszik vitálissá, nem vonzanak olyan célcsoportokat a város magjába, akik az egyébként tetszhalott belvárost az intézmény szolgáltatásának igénybevétele után vitálissá tehetnék, egyéb szolgáltatásokat is igénybe vennének. A belváros esti és éjszakai élete éppen a szociális lakótelep jelleg miatt lassan végkép megszűnik, ahogy az egy tisztességes lakótelepen is lenni szokott.”

Sopron értéke egyrészt a jól látható, „materiális” térélményben testesül meg, amelynek elsődleges hordozója a belváros. Másodrészt a város szellemiségében gyökerezik, ez az az immateriális érték, amit a város művészeti identitása jelent(het). Bár sokkal nehezebb egy olyan virtuális, immateriális értéket megragadni mint a város művészi szellemisége, mégis ez lehet a város legfőbb egyedi specialitása, vonzereje, identitása, a minőségi városfejlődés egyik fő hajtóereje. Megteremthetőnek tűnik egy aktív művészeti és kulturális városidentitás, és ezzel együtt egy egyedi, sajátos „Sopron termék”: az élő belvárosi művészeti kulturális „témapark” kínálati struktúrával.

### 3.7. Megelőző város-rehabilitációs tevékenységek bemutatása

A projekt címe	SZT-LA-1 Hátulsó utcai bérlakás program
Megvalósítás időpontja	2004. december
A projekt céljai	A Belváros rehabilitációjának részeként a volt Húsgyár területén 43 lakásos önkormányzati bérlakás építése
A projekt rövid tartalma	43 bérlakás építése 2150 m <sup>2</sup> -en, és 750db autó számára mélygarázs, amely részben a házban lakók, részben a belváros szállodái és közintézményei számára enyhíti a parkolási gondokat
A támogatás forrása	Belügyminisztérium, Gazdasági Minisztérium

A projekt címe	Zeneiskola épületegyüttesének kialakítása
Megvalósítás időpontja	2003 május
A projekt céljai	A volt Jezsuita-Konviktus zeneiskolává történő átalakítása, bővítése
A projekt rövid tartalma	16 tantermes zeneoktatást szolgáló egység, 2 előadó terem, 26 férőhelyes mélygarázs kialakítása
A támogatás forrása	Címzett támogatás

A projekt címe	Deák tér rehabilitációja
Megvalósítás időpontja	
A projekt céljai	A Deák tér rehabilitálása és új funkciókkal való bővítése, a slumosodás megállítása
A projekt rövid tartalma	A tér infrastruktúrájának megújítása, tér fejlesztése új burkolatok és zöldfelület kialakításával: közösségi terek, sétára, kerékpározásra alkalmas közterület, egyéni

	és közösségi játékok, illemhelyek, színpad, kávézó, ajándéküzlet, vendéglátóhely mélygarázs, internet-pont kialakítása
A fejlesztés hatásai	
A támogatás forrása	ROP 2.2. – Városi területek rehabilitációja

### 3.8. Tulajdonviszonyok , piaci igények

Az akcióterület tulajdonviszonyainak részletes elemzését a Belvárosi ingatlangazdálkodási terv mutatja be.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a terület tulajdonjogi szempontból vegyes képet mutat, az önkormányzati tulajdon mellett egyaránt található állami, magán, egyházi, illetve vegyes tulajdon.

A terület fejlesztése iránti igény alapvetően az IVS készítése során került beazonosításra és elemzésre, a meglévő dokumentumok, stratégiák, illetve a workshopok alapján. A tervezett fejlesztések alapvetően két főbb célcsoport, Sopron lakossága és a soproni turisták szempontjából merülnek fel.

Az IVS megállapítja, hogy Sopron lehetőségeihez, illetve adottságaihoz képest nem megfelelő a turisztikai termékfejlesztés: hiányzanak a húzó termékek, elmaradnak az évek óta tervezett fejlesztések, a kínálat nem szervezett, gyenge a marketing.

A város jelentős történelmi emlékekkel (kelta, római, középkori, barokk súlypontokkal) rendelkezik, ezek hazai viszonylatban jó állapotban vannak megőrizve. A történelmi belváros, egy jelentős műemléki épületegyüttes, amely azonban turisztikai szempontból nem működik, a lakó funkció dominanciája, az idős lakosság túlsúlya, a minőségi szolgáltatások hiánya, lezárt udvarok, nem megfelelően karbantartott épületek miatt. Ugyanakkor beindultak a magán kezdeményezések, magánforrásokból történő fejlesztések, felújítások: a belvárosi ingatlanok felvásárlása és felújítása, a belváros imázsába illeszkedő kulturális tevékenységek indítása (pl. Körmenyi-Csák galéria, Liszt Emlékház projekt), illetve szállodaépítések jelzik a fejlesztési igényeket az önkormányzati fejlesztések elindítására.

Viszonylag sok a múzeum, de kisebbek és nem korszerűek: nem megfelelően rugalmas a nyitvatartás, nem modern a múzeumok felszereltsége, hiányoznak programok - hasonló méretű települések kevesebb múzeummal több látogatót vonzanak. Problémát jelent, hogy az épületek műemlék jellege miatt fogadóterek nem alakíthatók ki megfelelő módon.

A Belváros óvárosi részében jellemzően a műemléki épületek, a múzeumok, illetve néhány szolgáltató egység (vendéglátás) található. A szép, történelmi környezet problémája a lakó- és adminisztratív funkció dominanciája, a valódi „turistacsalogató” élet hiánya. Mindeközben az Óvárost körülvevő Várkerület ad otthont a szolgáltatók nagy részének (ide koncentrálódik a mára visszaszorult bevásárló turizmust kiszolgáló heterogén kiskereskedelem, illetve az egészségturizmust fogadó rendelők, szépségszalonok jelentős része). A Belvárosban a szálláshelykínálat viszonylag csekély, bár itt található az egyik legnívósabb soproni szálloda és néhány minőségi panzió is, s gyönyörű apartmanok állnak majd – részben – a turisták rendelkezésére az Óvárosban jelenleg folyó ingatlan-felújítások eredményeként. Az Óváros közterületeinek az elhanyagoltsága azonban ellehetetleníti a terület felértékelődését, szolgáltató és vendéglátó egységek számára ideális terek kialakítását. A Várkerületen megjelenő forgalmat, illetve az azokat kiszolgáló gazdasági egységeket nincs ami „bevonzza” az Óvárosba.

Problémát jelent a kevés városi rendezvény, illetve a színvonalas utcai rendezvényekre alkalmas terek hiánya. A Fő tér számos szempontból megfelelne ilyen rendezvények megtartására, ám utcaburkolatának minősége miatt alkalmatlan. A Fő téren való közlekedés nem csak a mozgásukban korlátozottak számára nehézkes, hanem a gyerekek és nők számára is balesetveszélyes.

A Belváros problémája az eddig hangsúlyozottak (épületállomány és közterületek minősége, funkciók hiánya, stb.) mellett az egyenetlen turisztikai megjelenés: hiányoznak az egységes, egymással harmonizáló, esztétikus információs táblák, cégérek, utcabútorok, kukák, utcai illemhelyek.

Jelen pillanatban a Belváros helyzetét jelzi az ingatlanok elértéktelenedése is. Míg Sopron területén a lakó ingatlanok átlagosan (felszereltségtől függően) 150-250 eFt/m<sup>2</sup> áron kelnek el (és a legkedveltebb övezetben, a Lőverekben 300-400 eFt/m<sup>2</sup>-es ár a jellemző), addig a belvárosban a lakások ára 100-200 eFt/m<sup>2</sup> közötti sávban található. Ennek oka egyértelműen a városrész funkcióhiányossága: a kereskedelmi és vendéglátási szolgáltatások hiánya mellett a nehezebb megközelíthetőség, a garázsok, parkolók hiánya értékeli le a területet.

## **4. Fejlesztési célok és beavatkozások**

### **4.1. Az akcióterület fejlesztési céljai, rész céljai**

A belváros kezelése régi, máig megoldatlan problémája Sopronnak. A városrész fejlesztése komplex feladatok megvalósítását teszi szükségessé: szükséges a városmag fizikai állapotának javítása, és élettel való megtöltése. Ezek megoldása párhuzamosan, egymást erősítő folyamatként lehetséges csak.

Ma a városkép szépsége a Belváros legfőbb vonzereje, ám az itt lakók számára a használati hátrányok, a kötöttségek nehézségeket jelentenek, azokat a korszerűtlenséggel azonosítják – így a múlt megőrzésében alapvetően és közvetlenül nem érdekeltek, illetve anyagilag nem képesek rá. Az örökölt városszerkezetet egy korábbi életmód alakította ki, az egykori tevékenységek sora szolgált ehhez alapul – a mai életmód követelményei más szerkezetet igényelnének. A fő kihívás, hogy hogyan tehető alkalmassá a régi idők által létrehozott városszerkezet a mai kor „használati követelményeinek” megfelelő működéshez, illetve milyen működés feleltethető meg a leghatékonyabban a ránk maradt értékek által adott kereteknek. Még nem alakult ki Sopron közösségi életének új, mai kultúrája, eddig nem voltak adottak a feltételek sem gazdasági, sem társadalmi értelemben az egykor gazdag, virágzó városszövet komplex rehabilitációjához.

Az AT elsődleges fejlesztési célja a jelenleg elsősorban szociális lakófunkciójú történelmi Belváros kulturális funkciójának erősítése, a kereskedelmi, gazdasági funkciók megtelepedésének elősegítése, feltételeinek kialakítása, ezáltal a belvárosi élet újjáélesztése, a hagyományos belvárosi mag bevonása a városi életbe. Ennek első lépése az épített örökség védelme és az infrastruktúra (úgy a közművek, mint a közterületek) felújítása, vonzóvá tétele.

A cél elérését szolgálja közvetlenül a történelmi belváros és egyúttal Sopron jelképe, a Tűztorony statikai megerősítése. A Tűztorony ma rendkívül rossz állapotban van, felújítása nem halasztható. A Borostyánkőút vonalának megjelenítése a Fő tér burkolatán és a középkori várfalak mellett húzódó Várfalsétány körbejárhatóvá tétele szintén a városlakók régi óhaja, a város történelmi múltjának megjelenítése hozzájárul a városlakók büszkeségéhez és érdekes a turisták számára. Ezen túlmenően a Fő tér újra burkolása akadálymentesítést is jelent, jelenlegi állapotában ugyanis - a kikopott fűgák - miatt a történelmi belváros Fő téren keresztüli megközelítése balesetveszélyes.

Sopron közösségi életének, mai kultúrájának kialakulását segíti a Múzeumi Információs és Fogadóközpont kialakítása, amely három, a Fő téren található múzeum megközelítését teszi lehetővé, egyúttal tájékoztatja a betérőket Sopron többi múzeumáról, kulturális programjairól. A városban több olyan múzeum található, amely kisebb célközönséget vonz és amelyet kevesen ismernek (patika, bányászati, erdészeti, művészeti gyűjtemények, stb.). Az információs központban kihelyezett monitorokon képek, filmek lesznek láthatók Sopron kiállítóhelyeiről, amelyek felkeltik a figyelmet és hozzájárulnak a város értékeinek bemutatásához, ezáltal Sopron sokszínű múltjának és jelenének megismerését szolgálják. Az információs központ legalsó szintjén bemutatásra kerülnek a régóta feltárt, de eddig nem látogatható római romok, valamint Sopron római kori elődje, Scarbantia makettje. A bemutatás célja a városlakók történelmi tudatának erősítése, ismereteinek bővítése, és soproni identitásuk erősítése. Ez egyúttal attrakció lesz a turisták számára, az információs központ a tájékoztatáson túl azonnal élményt is nyújt.

Hasonló célt szolgál a Várfalsétány kialakítása, amely növeli az Óváros vonzerejét, lehetőséget kínál a kereskedelem és vendéglátás fejlődésének.

A fejlesztés további célja - a ROP városrehabilitációs pályázat II. és III. ütemében - a jelenleg főleg közlekedési és szolgáltató funkciójú Várkerület eredeti közösségi funkciójának helyreállítása és a gazdasági funkció erősítése, ezáltal a történelmi negyed és a közösségi élet tereinek funkcionális összefoglalása, az üzleti negyed közösségi funkciókkal való kombinálása.

A Várkerület rehabilitációjának feltétele a forgalom csillapítása, az átmenő forgalom elterelése, és a parkolás Várkerületen kívüli elhelyezése. Ennek érdekében a II. ütemben kialakításra kerül a Külkerület, amely a belvárost körülölelő körútként tehermentesíti az átmenő forgalomtól a Várkerületet, és magántőke bevonásával már az első ütemben parkolóház épül. A Várkerület

kereskedelmi funkciójának erősítését a kereskedőknek, kézműveseknek, vendéglátóknak nyújtott portál-felújítási támogatás szolgálja.

A történelmi belváros újraélesztésének ezek az első lépései, ezek teszik lehetővé hosszabb távon a kereskedők és vendéglátók megtelepedését, az épület-rehabilitáció elindítását, és szisztematikus ingatlanpolitika mellett egy lakosság-mobilitási program kidolgozását, amely révén a belvárosi lakók igényeiknek jobban megfelelő, fenntartható lakásokhoz juttathatók a történelmi belvároson kívül. Ehhez - ugyanúgy, mint a Várkerület mentén található ingatlanok esetében - kapcsolódik a lakóépületek számára a homlokzat-felújítási források igénybevételenek lehetősége.

A jelen projekthez kapcsolt átfogó indikátorok – a ROP 2007-2008-as Akciótervében megadott indikátorai és az egyes projektelemek természetesen adódó output-indikátorai mellett – a lakossági elégedettséget (hatás-indikátor), a fejlesztés megvalósulásával teremtett munkahelyek számát és a múzeumi látogatók számát (eredmény-indikátorok) mérik. Output-indikátorként két, integrált indikátor (megvédett műemlékek száma, megújult közterületek felülete) került megfogalmazásra.

Cél	Mutató	Adatmérés forrása	Kiinduló érték	Célérték
Belváros kulturális funkciójának erősítése	A fejlesztések által érintett lakosság létszáma	KSH Népszámlálás, önkormányzati nyilvántartás	19.724	19.724
	Új városi funkciók betelepődése / a fejlesztés nyomán elérhető (köz- és profitorientált) szolgáltatások száma a projekt által érintett településrészen	Kedvezményezett jelentései, építési napló	0	9
	Múzeumi látogatók számának növekedése	Sopron Múzeum adatszolgáltatása	80 000	88 000
	Lakossági elégedettség	Utólagos felmérés	-	60
	Városrehabilitációt támogató szemléletformálási akciók száma	Kedvezményezett jelentései	0	4
Kereskedelmi, gazdasági funkció megtelepedése feltételeinek kialakítása	A fejlesztések által érintett lakosság létszáma	KSH Népszámlálás, önkormányzati nyilvántartás	19.724	19.724
	A konstrukció által közvetlenül teremtett munkahelyek száma	Sopron Múzeum, Sopron Holding, Kulcspontház Kávéház nyilvántartása	0	10
	Megújult közterületek felülete		0	4890
	Városrehabilitációt támogató szemléletformálási akciók száma	Kedvezményezett jelentései, építési napló	0	4
	Múzeumi Információs és Fogadóközpont kialakítása		0	644
Épített örökség védelme	Az akcióterületi közcélú fejlesztés eredményeként indukált magánérs beruházás volumene (Ft)	Önkormányzat számítása	0	
	Megvédett műemlékek száma		0	2
	Megújult közterületek felülete	Kedvezményezett jelentései, építési napló	0	4890
Infrastruktúra fejlesztése	Szerkezetileg megerősített Tűztorony		0	1
	Megújult közterületek felülete	Kedvezményezett jelentései, építési napló	0	4890
	Fő téren térburkolat cseréje, kialakítása		0	4890

	Fő téren a közművek cseréje		0	4890
--	-----------------------------	--	---	------

Hosszabb távon (2015-ig) az Integrált Városfejlesztési Stratégiában megfogalmazottak szerint az elvárt output mutatók:

- az Óváros elhanyagolt lakásainak 60 %-a felújításra kerül;
- 5 egyetemi tanár vagy művész beköltözik az Óvárosba;
- minimum 3 db, az egyetemisták alkotásait bemutató utcatárlatra kerül sor;
- 1 db, fiatal művészek és egyetemisták által működtetett design stúdió jön létre;
- 1 db jazz-klub /minőségi fiatalos szórakozó hely működik az óvárosban,
- az Óvárosban minimum 5 új üzlet/vendéglátóhely működik,
- a turisták száma 10%-kal nő.

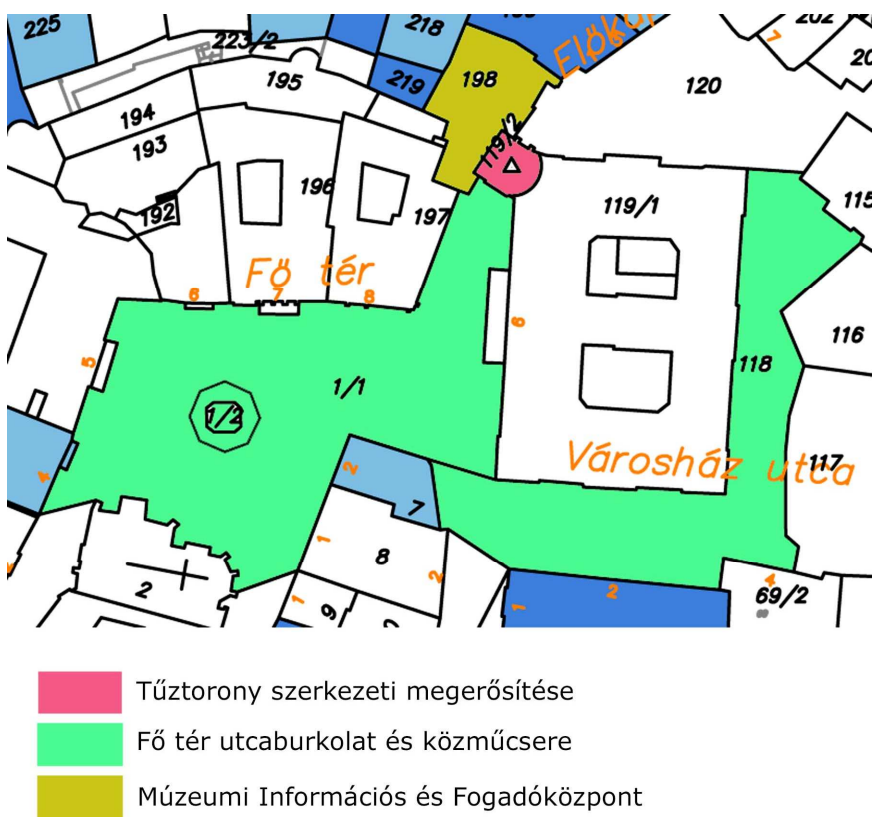
## 4.2. ROP városrehabilitációs pályázat - első pályázati forduló (2007-2008)

### Összefoglaló a tervezett beavatkozásokról

Tevékenység típusa	Projekt neve	Projekt helyszíne
Gazdasági célú (ERFA)	Kulcspon Kávézó	Sopron, Fő tér 7, HRSZ: 198
Városi funkciót erősítő (ERFA)	Várfalsétány kialakítása	Sopron, HRSZ: 116, 117, 120, 219, 223/2, 226, 227, 227/A, 227/A/1, 227/A/10, 227/A/11, 227/A/12, 227/A/13, 227/A/14, 227/A/15, 227/A/16, 227/A/17, 227/A/18, 227/A/19, 227/A/2, 227/A/3, 227/A/4, 227/A/5, 227/A/6, 227/A/7, 227/A/8, 227/A/9, 229, 230/2, 231, 231/A, 231/A/1, 231/A/10, 231/A/11, 231/A/12, 231/A/13, 231/A/14, 231/A/15, 231/A/16, 231/A/17, 231/A/18, 231/A/19, 231/A/2, 231/A/20, 231/A/21, 231/A/22, 231/A/23, 231/A/24, 231/A/3, 231/A/4, 231/A/5, 231/A/6, 231/A/7, 231/A/8, 231/A/9, 233/2, 235/2, 236/2, 238, 78/1, 78/2, 86/1, 88, 89/1, 94, 94/A, 94/A/1, 94/A/2, 94/A/3, 94/A/4, 94/A/5, 94/A/6, 94/A/7, 94/A/8, 95, 96, 96/A, 97, 98, 99
	Belvárosi rehabilitáció közterület	Sopron, Fő tér, HRSZ: 1/1, 1/2, 118
	Tűztorony szerkezeti megerősítése	Sopron, Fő tér, HRSZ: 119/2
Közösségi funkciót erősítő (ERFA)	Múzeumi információs és fogadóközpont (Kulcspon)	Sopron, Fő tér 7, HRSZ: 198
Foglalkoztatási, képzési, szociális célú tevékenység (ESZA)	Városrehabilitációt támogató szemléletformáló és marketing akciók	Sopron

## Helyszínrajzok

2. ábra - A fejlesztés helyszíne



3. ábra - Várfalsétány kialakítása által érintett ingatlanok



### **Tűztorony szerkezeti megerősítése**

A Tűztornyon repedések találhatóak a hengeres toronytestben, a loggia kőszerkezetében és belső falazatában, valamint a nyolcszögű felső szinteken; továbbá a toronysisak alatti boltozat É-Ny-on megroppant, beázik, a faszerkezet egyes elemei korhadtak. A Tűztorony statikai megerősítése sürgős feladat, hiszen a várost szimbolizáló épület megóvását jelenti.

Tevékenység típusa	Városi funkciókat erősítő: a település életében meghatározó, köztulajdonban lévő tárgyi, építészeti, műemléki értékek értékmegőrző felújítása
Finanszírozó strukturális alap	ERFA
Projekt rövid leírása	A munkálatokhoz ki kell váltani a torony alapozásában átvezetett közműveket, meg kell erősíteni a torony alapozását, el kell készíteni a Kapu átjárók boltvállainak szakaszos megerősítését a téglakifalazások bontásával párhuzamosan. Meg kell erősíteni a négyzetes toronytestet, a boltvállak fölött átvezetett, falba befűrt húzott acélszerkezetekkel. Meg kell erősíteni a hengeres toronytestet, amelyben a legtöbb függőleges irányú repedés keletkezett - az effajta károsodás a szerkezet hirtelen tönkremenetelét, akár a torony ledőlését is eredményezheti. A beavatkozás feltétlenül szükséges. Meg kell erősíteni a tornyot a loggia szintjén, ahol ki kell küszöbölni a loggia padlóján keresztüli vízbejutást a faltestbe. Helyre kell állítani a loggia kőszerkezeit. Meg kell erősíteni a loggia szint fölötti nyolcszögű toronytestet, amelyen ugyancsak jelentős repedések láthatók, elsősorban az alatta lévő falazatok mozgása, másodsorban a nagyméretű toronysisak terhelése következtében. A toronysisak fa szerkezetét javítani és kezelni kell a beázások miatti korhadások, valamint a rovarkártevők ellen. A sisak fedését javítani, részlegesen cserélni kell. Meg kell erősíteni a sisak lehorgonyzását, az erők loggia szintig való levezetésével
Projekt helyszíne	Sopron, Fő tér, HRSZ: 119/2
Pályázó szervezet megnevezése	Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata
Partner	-
Partner szerepe	-
Célcsoport bemutatása	Sopron város lakossága, amely számára a Tűztorony a város jelképe, fontos helyi identitástudat-erősítő elem – az épület megújítása a belvárosi rehabilitációs program szimbolikus kezdőlépése; Sopron – Óváros, illetve a Tűztorony látogatói, akik számára a Tűztorony továbbra is egy jelentős látnivaló és kiváló kilátópont marad.
Megvalósítás tervezett kezdete	2009. szeptember
Megvalósítás tervezett vége	2011. szeptember
Tervezett teljes költségvetés	-
Kiviteli tervek készítése	-
Régészeti költségek	-
Építési költségek	-
Műszaki ellenőrzés	-
Támogatás aránya	56,5%
Támogatás nagysága	-
További források	-

Projekt-előkészítés helyzete	Engedélyezett építési tervvel rendelkezik
Adminisztratív és eljárás kötelezettségek	Kiviteli terv készítése

### **Múzeumi információs és fogadóközpont (Kulcspont)**

Sopron jelképe, a Tűztorony mellett ma gyakorlatilag funkció nélküli, gyenge külső megjelenésű épület van, amelyben a Tűztorony jegypénztára üzemel. Az épület „takarja” a Borostyánkőút, a római őrtorony és Árpád-kori falrészek feltárt maradványait. Az épület ugyanakkor központi helyet foglal el, innen megközelíthető lenne Sopron három múzeuma (a Storno ház, a Fabricius ház és a Táborszóvár ház), valamint a Tűztorony.

A fejlesztés célja többtérű:

- Egyrészt a feltárt régészeti emlékek bemutathatóvá tétele, ezzel Sopronban újabb kulturális létesítmény létrehozása. A régészeti bemutatótér a soproni iskolák számára kihelyezett történelemórák megtartására is szolgálni fog.
- Másrészt kihasználva az Előkapu építmény kedvező, múzeumközi helyzetét, a múzeumi és információs központ létrehozásával magasabb színvonalra emelni Sopron kulturális kínálatát. Mind a helyi lakosság, mind a Sopronba látogatók számára a fogadóközpont a múzeumi belépőjegyek megvásárlása mellett kulturális- információs pontként is szolgál majd.
- Harmadrészt a létrejövő terek kisebb kulturális célú rendezvények, pl. könyvbemutatók tartására is alkalmasak, kombinálva a közösségi és kulturális funkciót. A közösségi célt kávézó kialakítása is szolgálja.

Tevékenység típusa	Közösségi funkciót erősítő: Kulturális központ kialakítása Gazdasági funkciókat erősítő: KKV-k által igénybevett szolgáltató egységek kialakítása
Finanszírozó strukturális alap	ERFA
Projekt rövid leírása	A múzeumi információs és fogadóközpont a Tűztoronyhoz 1973-ban épített ügyvezetett Előkapu építmény felhasználásával valósul meg, annak alapos átépítésével, a rideg, szürke, hideg, kihasználatlan építmény helyén világos, színes, kellemes és hasznos terek létrehozásával. A központ 3 szintje három egymást erősítő, összefüggő, de mégis elkülönülő funkciót hordoz:  Pinceszint: a római és Árpád-kori régészeti feltárás bemutatása, önálló kiállítási tér, Sopron város fejlődését bemutató maketttel és interaktív eszközökkel  Földszint: kulturális, múzeumi információs központ, jegyiroda, fogadótér a szomszédos múzeumokhoz  Emelet: pihenő, kávézó és közösségi rendezvénytér, szociális blokk
Projekt helyszíne	Sopron, Fő tér 7, HRSZ: 198
Pályázó szervezet megnevezése	Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata
Partner	Győr-Moson-Sopron Megye Önkormányzata
Partner szerepe	Győr-Moson-Sopron Megye Önkormányzata, illetve a Győr-Moson-Sopron Megyei Múzeumok Igazgatósága a Sopron Múzeum működtetője, és a létrejövő Múzeumi Információs és Fogadóközpontot a Sopron Múzeum fogja működtetni
Célcsoport bemutatása	Sopron város lakossága (különösen a fiatalok és a kultúrára fogékony réteg), amely számára új közösségi-kulturális teret jelent a megvalósuló épület;  A múzeumi látogatásokra érkező iskolások, a helyi, illetve a várost felkereső múzeumlátogatók, akik ezáltal megfelelő körülmények között több

	információt kapnak a város látnivalóiról.
Megvalósítás tervezett kezdete	2009. október
Megvalósítás tervezett vége	2011. szeptember
Tervezett teljes költségvetés	-
Tervezett teljes költségvetés (Kulcspontról Kávészó)	-
Kiviteli tervek készítése	-
Régészeti költségek	-
Építési költségek	-
Műszaki ellenőrzés	-
Támogatás aránya	30%
Támogatás nagysága	-
Tervezett teljes költségvetés (Múzeumi Információs és Fogadóközpont)	-
Kiviteli tervek készítése	-
Régészeti költségek	-
Építési költségek	-
Műszaki ellenőrzés	-
Támogatás aránya	56,5%
Támogatás nagysága	-
További források	-
Projekt-előkészítés helyzete	Engedélyezési tervvel rendelkezik
Adminisztratív és eljárási kötelezettségek	Megegyezés az MNV Zrt.-vel a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlanon végzett beruházáshoz történő hozzájárulás feltételeiről, kiviteli terv készítése

### **Belvárosi közterület rehabilitáció**

A soproni történelmi belváros burkolata nagyon rossz állapotban van és nem egységes. A kockakő burkolat fugái és szélei elkoztak, nagyon nehezen járható, ezáltal balesetveszélyes; kerekesszéket használók, gyengén látók számára használhatatlan. Néhány utcában aszfaltburkolat van, amely repedezett és hasonlóképpen balesetveszélyes. Nem egységes a járda és az úttest elkülönülése sem, amely egyébként sem illeszkedik a csillapított forgalom igényeihez. Utcabútorok, növények gyakorlatilag nincsenek. A Fő téren keresztül húzódott régen a Borostyánkőút, erre ma semmi sem utal. A Fő téren gyakran tartanak rendezvényeket, a világítás, hangosítás kábeleit ilyenkor az úttestre fektetik, ami balesetveszélyes és nem esztétikus. A fejlesztés célja a történelmi belváros utcaburkolatának felújítása, oly módon, hogy az utca képe maga is utaljon Sopron történelmi múltjára. A Borostyánkőút maradványa a Tűztorony Előkapu építményében bemutatásra kerül, az út folytatása jelenik majd meg, szimbolikusan, a Fő tér burkolatán. A burkolat felújítása lehetővé teszi a Fő téri rendezvények kábelének földalatti elhelyezését, ezáltal a rendezvények akadálymentesítésének kulturált megoldását. Az új burkolati rendszer kiépítésének fontos célja

néhány, komoly aggodalmakra okot adó jelenség kiküszöbölése. Ezek közül a legfontosabb a talajnedvesség és talajpára kérdése, a csapadékvíz biztonságos elvezetése. Ennek hiányában fokozottan jelentkezik a nedvesség szintjének kapilláris emelkedése az épületek falaiban, de különösen veszélyes a Szentháromság szobor nedvesedése, melynek oka a talaj kiszellőztetésének hiánya, a talajpára egyenes bevezetése a szobor testébe, másrészt a felületek szobor felé történő lejtése. A tervezett burkolati rendszer ezeket kiküszöböli.

Tevékenység típusa	Városi funkciókat erősítő tevékenység: közterek felújítása, minőségi utcabútorok elhelyezése
Finanszírozó strukturális alap	ERFA
Projekt rövid leírása	<p>Városi funkciók fejlesztése: közterületi infrastruktúra fejlesztés, vezetékek terepszint alá süllyesztése, gyalogos zóna kialakítása, utcabútorok elhelyezése</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Fő téren: utcaburkolat felújítása, csapadékvíz-elvezetés megoldása, a Borostyánkőút megjelenítése a burkolaton ún. gneisz kövekkel, amely a Borostyánkőút eredeti építőanyaga volt.</li> <li>● Közműcsere a Fő tér alatt;</li> <li>● A Szentháromság szobor körüli vízvezetés megoldása;</li> <li>● Utcabútorok elhelyezése;</li> <li>● Kábelek föld alá süllyesztése;</li> <li>● Egységes táblarendszer elhelyezése;</li> <li>● Szoborvilágítás burkolatbasüllyesztése, gyengeáramú csövezés</li> </ul> <p>A történelmi belváros többi utcájának burkolat felújítását Sopron MJV Önkormányzata ütemezetten, saját forrásból, a következő években fokozatosan megvalósítja.</p>
Projekt helyszíne	Sopron, Fő tér, HRSZ: 1/1, 1/2, 118
Pályázó szervezet megnevezése	Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata
Partner	-
Partner szerepe	-
Célcsoport bemutatása	<p>Sopron város teljes lakossága - számukra a Főtér megújítása a Tűztoronyhoz hasonlóan helyi identitástudat-képző elem, és a városrehabilitációs program szimbolikus eleme;</p> <p>A városba érkező látogatók, akik számára a Főtér az Óváros megismerése szempontjából ideális kiindulópont;</p> <p>A Főtér rendezvényein részt vevők, akik számára kulturált körülményeket teremt az infrastruktúra felújítása;</p> <p>Fentiekben belül kiemelendő rész-célcsoport a mozgásukban valamilyen módon korlátozottak, a nehezen közlekedő, idősebb célcsoportok, illetve a nők, akik számára jelentős könnyítést jelent az utcaburkolat felújítása.</p>
Megvalósítás tervezett kezdete	2009. szeptember
Megvalósítás tervezett vége	2010. június
Tervezett teljes költségvetés (utcaburkolat)	-
Kiviteli tervek készítése	-
Régészeti költségek	-
Építési költségek	-

Műszaki ellenőrzés	-
Támogatás aránya	56,5%
Támogatás nagysága	-
Tervezett teljes költségvetés (közműcsere)	-
Kiviteli tervek készítése	-
Régészeti költségek	-
Építési költségek	-
Műszaki ellenőrzés	-
Támogatás aránya	56,5%
Támogatás nagysága	-
További források	-
Projekt-előkészítés helyzete	Utcaburkolat engedélyezési és kivitelezési terve elkészült, építési engedéllyel rendelkezik
Adminisztratív és eljárási kötelezettségek	Közművekre vonatkozóan engedélyes és kiviteli terv készítése

### **Várfalsétány kialakítása**

Sopron belvárosát egykor hármás várfalöv vette körül, amelyet az évszázadok során helyenként lebontottak, máshol beépítettek. A várfalöv tulajdonképpen a II. világháború pusztítása után lett láthatóvá, majd a Tűztorony melletti régészeti park kialakításakor egy jelentősebb szakaszát kiépítették. Már a 80-as években megszületett a terv, amely a várfalak teljes körüljárhatóságát, egy Várfalsétány kialakítását tűzte ki célul.

A terv azóta sem valósult meg, bár a soproniak újra és újra felvetették az ötletét a fejlesztések ügyében összehívott fórumokon. A várfalöv ma részlegesen és főleg nappal látogatható, de a sétány funkciónak nem felel meg, nagyobb részt elhanyagolt, a várfalat szegélyező épületek közül több rossz állapotú. Egyes szakaszain a magántulajdonosok szép romantikus tereket építettek ki a sétányhoz kapcsolódva, terasszal, üzletekkel, vendéglátóhelyekkel. Ez azonban csak a kibontott falszakaszoknál volt lehetséges.

A fejlesztés célja a hármás falív körbejárhatóvá tételével egy sétány kialakítása, amely egyrészt láthatóvá teszi Sopron középkori védelmi rendszerét, bemutatja a városfejlődés történelmi kontinuitását a Borostyánkőút római kori emlékétől napjainkig.

Másrészt a kulturált tér létrehozása segítheti további magánberuházások megvalósítását, üzletek, kávézók kialakítását, hasonlóképpen a már kiépített szakaszokhoz. Ezáltal a kellemes kikapcsolódás lehetőségét kínálja a soproniaknak és az idelátogató turistáknak.

A Várfalsétány kialakítása ösztönzően fog hatni a környező házak felújítására és a vendéglátók, szolgáltatók megtelepedésére, azaz a környék felértékelődésére.

Tevékenység típusa	Városi funkciókat erősítő tevékenység: közterek felújítása, közbiztonság javítása
Finanszírozó strukturális alap	ERFA
Projekt rövid leírása	A Tűztorony mellől, a régészeti parkból induló sétány kialakításához 8-9 ponton kell beavatkozni, a várfalat eltakaró épületrészeket áttörni, illetve a

	<p>hiányzó szakaszokat helyreállítani.</p> <p>Gondoskodni kell a sétány világításáról, térfigyelőrendszer kiépítéséről, padok, utcabútorok elhelyezéséről. A sétányon - mint a régészeti park mentén jelenleg is - táblák kerülnek kihelyezésre, amelyek bemutatják a környék korábbi állapotát, leírják, ábrázolják a helyhez kapcsolódó történelmi eseményeket, legendákat.</p>
Projekt helyszíne	<p>Sopron történelmi belváros,</p> <p>Beruházással érintett terület: HRSZ: 116, 120, 223/2, 226, 227, 227/A, 227/A/1, 227/A/10, 227/A/11, 227/A/12, 227/A/13, 227/A/14, 227/A/15, 227/A/16, 227/A/17, 227/A/18, 227/A/19, 227/A/2, 227/A/3, 227/A/4, 227/A/5, 227/A/6, 227/A/7, 227/A/8, 227/A/9, 233/2, 235/2, 236/2, 238, 78/2, 86/1, 94, 94/A, 94/A/1, 94/A/2, 94/A/3, 94/A/4, 94/A/5, 94/A/6, 94/A/7, 94/A/8, 95, 96, 96/A, 97, 98, 99</p> <p>Beruházással nem érintett terület, de a sétány része: HRSZ: 78/1, 117, 219, 229, 230/2, 231, 231/A, 231/A/1, 231/A/10, 231/A/11, 231/A/12, 231/A/13, 231/A/14, 231/A/15, 231/A/16, 231/A/17, 231/A/18, 231/A/19, 231/A/2, 231/A/20, 231/A/21, 231/A/22, 231/A/23, 231/A/24, 231/A/3, 231/A/4, 231/A/5, 231/A/6, 231/A/7, 231/A/8, 231/A/9, 88, 89/1</p>
Pályázó szervezet megnevezése	Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata
Partner	-
Partner szerepe	-
Célcsoport bemutatása	<p>Sopron város teljes lakossága - a Várfalsétány kialakítása hozzájárul az építészeti örökség megismeréséhez és megőrzéséhez, így a helyi identitástudat megerősödéséhez;</p> <p>A soproni vállalkozások, amelyek egy vonzó környezetben megtelepedhetnek, a gazdasági-vendéglátóipari egységek megjelenése hozzájárul az Óváros revitalizálásához;</p> <p>A városba érkező látogatók, akik számára a Várfalsétány egy vonzó célpont, és megismerkedési lehetőség a város történelmével.</p>
Megvalósítás tervezett kezdete	2009. október
Megvalósítás tervezett vége	2010. június
Tervezett teljes költségvetés	-
Kiviteli tervek készítése	-
Régészeti költségek	-
Építési költségek	-
Műszaki ellenőrzés	-
Támogatás aránya	56,5%
Támogatás nagysága	-
További források	-
Projekt-előkészítés helyzete	Engedélyezési terv elkészült
Adminisztratív és eljárási kötelezettségek	Kiviteli terv készítése

### **Városrehabilitációt támogató szemléletformáló és marketing akciók**

Sopron belvárosának épületei már nem őrzik a portálok hagyományos kialakítását, a régi kilincseket (amelyekről Sopron híres volt), a cégereket.

Az utóbbi években a városban épített házak igen vegyes stílusúak, többségük esztétikailag kifogásolható. Úgy tűnik, hogy a lakosság vizuális kultúrája kívánnivalót hagy maga után.

A történelmi belváros megújulásának része az üzletek, vendéglátóhelyek, és ehhez kapcsolódva portálok megújítása. Az értékes épületegyüttesben különösen fontos, hogy a tulajdonosok a környezethez illeszkedő, magas színvonalú, kreatív megoldásokat válasszanak.

A partnerségi műhelymunkákon a soproniak rámutattak arra, hogy ennek feltétele a közízlés fejlesztése és a magántulajdonosok támogatása jó ötletekkel, példákkal.

A történelmi belváros épületeinek többsége műemlék. Az Örökségvédelmi Hivatal szigorúan ügyel az átalakítások stílusban tartására. Várakozásaink szerint a Hivatal tevékenységére is hatnak a projekt keretében tervezett szemléletformáló akciók, bemutatók, pályázatok, amelyek amellyel, hogy segítenek a közízlés alakításában, befolyással lehetnek az elbírálásra, engedélyezésre is.

#### **A tevékenység célja**

- a lakosság, vállalkozók, diákok, kapcsolódó szakmák képviselőinek (építészek, tervezők, dizájnerek, stb.) vizuális kultúrájának fejlesztése,
- a város arculatának megújulását támogató dokumentumok (tervek, koncepciók, rajzok, dokumentációk, ajánlások) elkészítése,
- konkrét fejlesztések nívós ötletekkel való támogatása,
- nyilvánosság biztosítása a lakosság és az Örökségvédelmi Hivatal megnyerése érdekében a fejlesztések támogatására.

#### **Összefoglaló táblázat**

Tevékenység típusa	Helyi identitást erősítő fejlesztés: érintett lakosság bevonását célzó akciók, helyi kötődést és büszkeséget erősítő tartalomfejlesztés és információterítés (mint Infrastrukturális fejlesztéseket kiegészítő kisléptékű elem)
Finanszírozó strukturális alap	ESZA
Projekt rövid leírása	<p>A projektelemet a Nyugat-magyarországi Egyetem Faipari Mérnöki Karának Alkalmazott Művészeti Intézete (AMI), mint támogatásban részesülő partner valósítja meg.</p> <p><b>A projektelem keretében tervezett tevékenységek</b></p> <p>Mindegyik tanévben 50 db terv, illetve tanulmány készül az Egyetem hallgatóinak félévi tanulmányi feladataként, melyek az adott félév indítása előtti egy hónapban nevesített lehetőségek szerint feldolgozza Sopron építéstörténetének, kultúrtörténetének, városi folklórájának egy szeletét.</p> <p>A feldolgozás szakmacsoportok szerint történik:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• a soproni vendéglátás története és jellegzetes példái;</li><li>• a soproni üzletportálok története;</li><li>• a soproni fémművesség jellegzetes kincsei;</li><li>• a soproni műemlékvédelem elméleti és gyakorlati története;</li><li>• a soproni harangöntés mesterei és művei;</li><li>• a soproni közterületi bútorok története;</li><li>• a soproni tömegközlekedés története és emlékei;</li><li>• a soproni lakatosmesterség emlékei, stb.</li></ul> <p>Továbbá féléves tervek készülnek különböző soproni helyszínekre:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• a közterületek bizonyos típusú bútorairól, bútor családjáról;</li><li>• megújításra váró területek építészeti átalakításáról, rekonstrukciójáról;</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• a belváros új kereskedelmi portáljairól;</li> <li>• javaslatok alulhasznosított, méltatlan állapotú területek átépítéséről.</li> </ul> <p>A témák, problémakörök részletes szakmai tartalmát az Önkormányzat és az AMI a KÖH bevonásával határozza meg.</p> <p><b>Az eredmények kommunikációja</b></p> <p>Az elkészült munkák bemutatására az egyes félévek lezárultával kiállítás kerül megrendezésre a Deák téren az Alkalmazott Művészeti Intézet épülete előtt, az ún. multifunkcionális épület teraszán és épületében, illetve a Fő téren az Önkormányzat épülete előtt párhuzamosan megosztottan, vagy félévenként váltakozóan.</p> <p>A tanulmányi munkák eredményeinek összefoglalására és bemutatására kiadvány készül, félévente 500 példányban az Önkormányzat és az Egyetem által szabadon terjesztve.</p> <p>A kiállítás zárásakor lakossági fórum megrendezésére és a bemutatott munkák közösségi vitájára, megbeszélésére kerül sor az AMI Design Centerben.</p>
Projekt helyszíne	Sopron, Deák tér, Fő tér, AMI Design Center
Pályázó szervezet megnevezése	Sopron MJV Önkormányzata
Partner	Nyugat-magyarországi Egyetem Faipari Mérnöki Karának Alkalmazott Művészeti Intézete (AMI)
Partner szerepe	A partner teljeskörűen lebonyolítja a feladatok kidolgozását, elkészíti a kiadványokat, a tablókat és megszervezi a kiállításokat, Sopron MJV Önkormányzata együttműködik a projektelemmel kapcsolatos kommunikáció és marketing megszervezésében.
Célcsoport bemutatása	<p>Sopron város lakossága, amely ezáltal jobban megismeri a helyi hagyományokat, értékeket, épített örökséget, valamint ezek korszerű megőrzési módjait;</p> <p>A soproni diákok, az AMI hallgatói, akik megismerkednek a várossal, nő a város és az Egyetem vonzereje, Sopron jobban meg tudja tartani az itt végzett hallgatókat;</p> <p>Soproni üzlettulajdonosok, akik számára gyakorlati haszonnal bíró dokumentumok (tervek, koncepciók, rajzok, dokumentációk, ajánlások) készülnek el.</p>
Megvalósítás tervezett kezdete	2009. augusztus
Megvalósítás tervezett vége	2011. szeptember
Tervezett teljes költségvetés	-
Eszközök beszerzése	-
Szolgáltatások költsége	-
Munkabérek	-
Támogatás aránya	56,4%
Támogatás nagysága	-
További források	-
Projekt-előkészítés helyzete	A projektelelem lebonyolítására megállapodás született Sopron MJV Önkormányzata és a Nyugat-magyarországi Egyetem között.
Adminisztratív és eljárási kötelezettségek	-

### ***Bevonandó partnerek***

Győr-Moson-Sopron Megye Önkormányzata – mint a Sopron Múzeum működtetője. A Tűztorony, a Storno Ház, a Fabricius Ház és Tábornok Ház Győr-Moson-Sopron Megye Önkormányzata (Győr-Moson-Sopron Megyei Múzeumok Igazgatósága) kezelésében található. Győr-Moson-Sopron Megye Önkormányzata működteti jelenleg a Tűztoronyt, és a projekt megvalósulását követően működteti és fenntartja a Tűztoronyt, illetve a Múzeumi Információs és Fogadóközpontot.

A Városrehabilitációt támogató szemléletformáló és marketing akciók megvalósítása a Nyugat-Magyarországi Egyetem Faipari Mérnöki Kar Alkalmazott Művészeti Intézetének (AMI) feladata. A partner teljeskörűen lebonyolítja a kiírt pályázatokat, elkészíti a tablókat és megszervezi a kiállításokat; Sopron MJV Önkormányzata együttműködik a projektelemmel kapcsolatos kommunikáció és marketing megszervezésében.

Győr-Moson-Sopron Megye Önkormányzata és a Nyugat-Magyarországi Egyetem egyaránt bevonásra kerül, egy konzorciumi megállapodás révén. A konzorciumi együttműködési megállapodásra vonatkozó szándéknyilatkozatot mindkét partner aláírta.

### ***Az Önkormányzat által ellátandó feladatok***

#### *Tulajdonviszonyok rendezése*

A Múzeumi Információs és Fogadóközpont kialakítása kapcsán folyamatban van a megállapodás a Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-vel a Magyar Állam tulajdonában levő 198 hrsz-ú ingatlanon végzett – idegen tulajdonon végzett beruházásként aktíválendő – építéshez tulajdonosi hozzájárulásról, a pályázat benyújtásáról.

#### *Terület-előkészítési feladatok*

A terület-előkészítési feladatokat az egyes projektelemegek műszaki leírása tartalmazza, egyéb terület-előkészítési feladatok nem szükségesek.

#### *Út- és közműhálózat felújításával, illetve fejlesztésével kapcsolatos feladatok*

Az út- és közműhálózat felújításával illetve fejlesztésével kapcsolatos feladatok a projekt részeként valósulnak meg a Tűztorony szerkezeti megerősítése, a Fő tér közműcsere és térburkolat kialakítása, Várfalsétány projektelemegek esetében.

#### *Zöldterületek fejlesztésével kapcsolatos feladatok*

Zöldterületek fejlesztésével kapcsolatos feladatok a projekt részeként valósulnak meg a Fő tér térburkolatának és a Várfal sétány kialakítása során.

#### *Kármentesítési tevékenység*

Kármentesítési tevékenység a területen nem szükséges.

#### *Lakáscélú felújítások*

Lakáscélú felújítások nem képezik a projekt részét.

#### *Akadálymentesítés*

Akadálymentes közlekedés feltételeinek biztosítása a Múzeumi Információs és Fogadóközpont kialakítása esetébe előírás. A Fő tér térburkolatának kialakítása hozzájárul az Óvároson belüli közlekedés akadálymentesítéséhez, hiszen a jelenlegi elkopott burkolaton való közlekedés nem csak a mozgásukban korlátozottak számára nehézkes.

#### *Azbesztmentesítés*

Azbesztmentesítés a projekt részeként nem szükséges.

### **4.3. A magánszféra által megvalósítani kívánt projektek a közszféra fejlesztései nyomán**

#### ***Parkolóház építése***

Ma a Sopron történelmi belvárosába igyekvők, a hivatalok dolgozói, az önkormányzat és más intézmények szolgáltatásait igénybe vevő polgárok, az idelátogató turisták, a Várkerületi üzletek vásárlói, valamint az idetelepült egészség- és szépségszolgáltatók hazai és külföldi ügyfelei autójukat főként a Várkerületen kialakított felszíni parkolóhelyeken állítják le. Emiatt a Várkerület parkolói folyamatosan tele vannak. A Várkerületi parkoló-közlekedési funkció nem illik a soproni belváros történelmi, turisztikai imázsához, elveszi az egyébként kínálkozó agóra tereket, rontja a látványt, leértékeli a teret. Európa hasonló történelmi városaiban a tömeges parkolást a helyi adottságoktól függően parkolóházakban, mélygarázsban vagy felszíni parkolóknban, de mindenképpen az óvároson kívül oldják meg.

Ez a célja a soproni parkolóház építési projektnek is; a Petőfi téri mélygarázs mellett további korlátozatlan idejű, tehát kedvezőbb parkolási lehetőséget biztosítani a Várkerület és a történelmi belváros ügyfeleinek és látogatóinak.

A Várkerületi parkolás megoldása érdekében az önkormányzat szerződést köt magánbefektetővel egy legalább 300 személygépkocsi állásos parkolóház megépítésére a Várkerületen kívüli területen, a Pap-réten.

#### ***Szálloda fejlesztése***

Sopron belvárosában előreláthatólag a volt Ruhagyár épületegyüttese felújításával és átalakításával jelentős fejlesztés fog megindulni. A Ruhagyár eklektikus, volt középiskolai szárnya homlokzatának megtartásával és az üzemcsarnok átalakításával 12.246 m<sup>2</sup>-en szálloda és aquapark építésére készített tervek egy magánbefektető. A fejlesztés célcsoportja a környék lakossága és a bel- és külföldi turisták. A fejlesztés révén jelentős és színvonalas szállásférőhely-kínálat jelenik meg a belvárosban, ahol eddig a PannoniaMed Hotel kivételével csak egy-két kisebb panzió működött. Sopron szállodái hagyományosan a Lőverekben helyezkedtek el. A belvárosi szálloda által támasztott kereslet mindenképpen megjelenik a felújított, élővé tett történelmi belvárosban és a rehabilitált Várkerületen.

#### ***Irodaház fejlesztése***

Magánbefektető banki irodaház építését készíti elő a Petőfi tér egy telkén.

### **4.4. Kapcsolódó fejlesztések a közszféra megvalósításában**

#### **4.4.1 ROP városrehabilitációs pályázat - második pályázati forduló (2009-2010)**

#### ***Külkerület kiépítése***

Jelenleg a Sopronon belüli ÉNy-DK-i átmenő forgalom jelentős része a Várkerületen zajlik. A Várkerület a harmadik legforgalmasabb útja Sopronnak. Az erős forgalom miatt a légszennyezés erős, a forgalom történelmi belvárosig való bevezetése rontja a belváros képét, eltereli a figyelmet a történelmi, városképi értékekről, elveszi a történelmileg kialakult közösségi tereket, a találkozási agóra funkciók kialakításának lehetőségét, helyette személygépkocsi közlekedési térré degradálja a Várkerületet. A Várkerület funkcióváltásával feltétele a ma domináns átmenő forgalom elterelése.

A fejlesztés célja a Várkerület közlekedési tehermentesítése érdekében egy a Belváros peremén haladó forgalmi gyűrű kialakítása, a leendő körút létező szakaszainak összekapcsolása és kiegészítése, egységes kialakítása, kitáblázása.

Tevékenység típusa	Városi funkciókat erősítő tevékenység
Finanszírozó strukturális alap	ERFA
Projekt rövid leírása	<p>A belvárosi forgalmi gyűrű nyugati szakaszának a Patak utca – Ikva part - Káposztás utca – Gyár utca – Wesselényi Miklós utca – Vörösmarty utca az elvi nyomvonal a Stornó Ferenc utca és a Csengery utca között. A Stornó F. utca és a Lackner K. utca között egy új kétnyomú út kiépítését jelenti, kisajátítással, két körforgalommal, egy új patakhíddal. Innen déli irányban a Gyár utcát kell teljes hosszban kétirányú forgalmi úttá alakítani, amihez szintén kisajátítás szükséges. A Vitnyédi utca és a Csengery utca közötti szakaszon, ami viszonylag szűk részeket is érint, két kicsi és egy közepes körforgalom építése javasolt.</p> <p>A nyomvonalak elvi tanulmánytervi szinten kidolgozottak, az engedélyezési terv elkészítésére a szerződés folyamatban van. Az útvonal jelentős szerepet játszhat a Belváros személygépkocsi forgalmának a csökkentésében.</p>
Projekt helyszíne	Sopron belváros
Pályázó szervezet megnevezése	Sopron Város Önkormányzat
Partner	-
Partner szerepe	-
Célcsoport bemutatása	Sopron város lakossága, látogatók
Megvalósítás tervezett kezdete	2010. március
Megvalósítás tervezett vége	2012.augusztus
Tervezett teljes költségvetés	-
Támogatás aránya	70%, ill. 85%
Támogatás nagysága	-
További források	-
Projekt-előkészítés helyzete	Tanulmányterv rendelkezésre áll
Adminisztratív és eljárási kötelezettségek	Engedélyezési és kiviteli terv elkészítése, a szükséges ingatlanok megszerzése

#### 4.4.2 ROP városrehabilitációs pályázat - harmadik pályázati forduló (2011-2013)

##### **Várkerület rehabilitáció**

A Várkerület eredeti funkciója piactér, közösségi tér, találkozóhely volt. A XIX. századi átalakítás az eredeti lejtős tér lépcsőssé alakításával az eredeti teret megbontotta, és utca típusúvá változtatta, megteremtve az alapot a közlekedési funkció erősítésének. Az elválasztó zöld növények még jobban darabolják a teret, és az úttest funkciót erősítik. Ebben a mai képben elvesznek a térhez kapcsolódó látvány elemei az egyébként értékes szobrok.

A soproniakat régóta foglalkoztatja a Várkerület sorsa. A lakosság támogatná a Promenád program megvalósítását, amely a tér eredeti látványát állítaná helyre. Készült koncepció barcelonai mintára, középső zöld- vendéglátó gyűrű létrehozására is. A tér átalakításának feltétele a forgalom és a parkolás elvezetése a Várkerületről.

Ennek megoldásával lehetővé válik az agóra funkció visszaállítása és a minőségi vendéglátó, kereskedelmi funkció erősítése.

Tevékenység típusa	Városi funkciókat erősítő tevékenység: közösségformálást erősítő terek fejlesztése
Finanszírozó strukturális alap	ERFA
Projekt rövid leírása	<p>A Várkerület Sopron gazdasági, kereskedelmi ütőere, ezért a fejlesztés igen alapos előkészítést és lakossági konszenzust igényel.</p> <p>A fejlesztés tartalmát nemzetközi tervpályázat keretében fogjuk véglegesíteni. A koncepció néhány eleme már ma egyértelmű: a Várkerületnek biztosítani kell közösségi terek létrejöttét - agora, piac - és szolgálni a kell a kereskedő/szolgáltató/vendéglátó funkciót. Ennek érdekében csillapított forgalommal, de gépkocsival is megközelíthetőnek kell maradnia.</p> <p>A Várkerület teljes rehabilitációja hosszabb folyamat lesz. Pénzügyi korlátok miatt az ATT keretében az első szakasz kialakítása oldható meg. A tervpályázatnak természetesen az egész Várkerület rehabilitációját kezelnie kell.</p> <p>A Várkerület rehabilitációjára csak a közlekedés és parkolás megoldása után kerülhet sor, de a nemzetközi tervpályázat addig lebonyolítható.</p>
Projekt helyszíne	Sopron belváros
Pályázó szervezet megnevezése	Sopron Város Önkormányzat
Partner	-
Partner szerepe	-
Célcsoport bemutatása	Sopron város lakossága, látogatók
Megvalósítás tervezett kezdete	2011 április
Megvalósítás tervezett vége	2011 október
Tervezett teljes költségvetés	-
Támogatás aránya	85%
Támogatás nagysága	-
További források	-
Projekt-előkészítés helyzete	-
Adminisztratív és eljárási kötelezettségek	Nemzetközi tervpályázat lebonyolítása, engedélyezési és kiviteli terv elkészítése

### ***A történelmi belváros kereskedelmi, vendéglátó egységeinek portál felújítása, új egységek kialakítása***

Jelenleg a történelmi belvárosban az épületek földszintjét lakások foglalják el, amelyek egyrészt egészségtelenek, mert sötétek és vizesek, másrészt nem felelnek meg a házak eredeti funkció elrendezésének sem.

A jelenlegi kialakítás egyik következménye, hogy a történelmi belváros élettelen, nincsenek üzletek, kevés a vendéglő, kávézó. A Várfalsétány környéke egyes szakaszokon különösen kihalt, üzletek, kávézók csak a már rehabilitált részeken vannak.

A fejlesztés célja a történelmi belvárosban a kereskedelem és vendéglátás élénkítése, megtelepedésének ösztönzése, ezáltal a belváros életre keltése, mozgalmasabbá tétele. A felújítás és átalakítás az örökségvédelem szempontjainak messzemenő figyelembe vételével történik. Az

önkormányzat és a Nyugat-magyarországi Egyetem Alkalmazott Művészeti Intézete segíti a magántulajdonosokat a portálok korhű kialakításában. A projektet szemléletformáló akciók kísérik: pályázat és utcatárlat a hajdani és javasolt megoldások bemutatására, ötlet pályázat és díj a felújítások látványterveire, közönségdíj a legszebb tervekre, internetes és médiakampány.

A Várkerület rehabilitációja felértékeli az ott elhelyezkedő üzleteket, vendéglátóhelyeket. Az igényesen kialakított tér mentén az ATT támogatja az üzletek portáljának fejlesztését, cégek kihelyezését.

Tevékenység típusa	Gazdasági funkció erősítése: beruházás, portál felújítás
Finanszírozó strukturális alap	ERFA
Projekt rövid leírása	<p>Az önkormányzat felhívást tesz közzé a pályázásra a működő üzlet- és vendéglátóhely tulajdonosok számára.</p> <p>A pályázók segítséget kapnak a portálok korhű megtervezéséhez. A pályázatokat az önkormányzat e célra létrehozott bizottsága bírálja, a nyertesek partnerként részt vesznek az ATT megvalósításában.</p> <p>Jelenleg készül a felmérés, hogy hány üzlet/ vendéglátóhely kíván részt venni az ATT megvalósítása első ütemében.</p> <p>Az ATT harmadik ütemére az első ütemben megvalósított tervek már rendelkezésre fognak állni, a pályázatok, bemutatók az első szakaszban lebonyolításra kerülnek. A harmadik ütem portál programja indításakor az utcatárlat az első ütem legszebb eredményeit dokumentáló fotókból áll majd.</p>
Projekt helyszíne	Sopron történelmi belváros
Pályázó szervezet megnevezése	Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata üzletek tulajdonosai (pályázat során lesznek nevesítve)
Partner	-
Partner szerepe	-
Célcsoport bemutatása	Várkerületi kiskereskedők, vendéglátók
Megvalósítás tervezett kezdete	2011. július
Megvalósítás tervezett vége	2012. szeptember
Tervezett teljes költségvetés	-
Támogatás aránya	30%
Támogatás nagysága	-
További források	-
Projekt-előkészítés helyzete	felmérés elindult, tervek még nincsenek
Adminisztratív és eljárási kötelezettségek	

***Helytörténeti oktatás, tematika, tanterv, tananyag általános- és középiskolásoknak, nemzetiségieknek, marketing***

Annak érdekében, hogy a soproni fiatalság jobban azonosuljon városával és jobban megbecsülje annak értékeit, óvja őket és büszke legyen rájuk, Sopron történetét bemutató és annak leképeződését az épített környezetben ismertető tematika, tanterv, tananyag készül a projekt keretén belül. Sopron térségének jelentős német és horvát nemzetiségű lakossága van; a

nemzetiségek szerepével a tananyag kiemelten foglalkozik, ezzel igyekeznek szolgálni az előítéletektől mentes világ kialakítását.

Tevékenység típusa	Helyi identitást erősítő fejlesztés: érintett lakosság bevonását célzó akciók, a helyi kötődést és büszkeséget erősítő tartalomfejlesztés és információ terítése, különös tekintettel a fiatalabb generációra
Finanszírozó strukturális alap	ESZA
Projekt rövid leírása	Sopron Város Önkormányzata közbeszerzési pályázat keretében kiválasztja a tanterv, tematika, tananyag elkészítőjét. Két változat készül; általános iskolák és középiskolák számára, magyar, német és horvát nyelven. Az oktatás céljára az önkormányzat rendelkezésre bocsátja esetenként az új Múzeumi fogadóközpontot. Az oktatás része a soproni múzeumok és műemlékek meglátogatása.
Projekt helyszíne	Sopron történelmi belváros
Pályázó szervezet megnevezése	Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata
Partner	-
Partner szerepe	-
Célcsoport bemutatása	Soproni diákok, tanulók
Megvalósítás tervezett kezdete	2011. június
Megvalósítás tervezett vége	2012. július
Tervezett teljes költségvetés	-
Támogatás aránya	85%
Támogatás nagysága	-
További források	-
Projekt-előkészítés helyzete	-
Adminisztratív és eljárási kötelezettségek	-

#### 4.4.3 Egyéb kapcsolódó fejlesztések

##### ***A történelmi belváros utcaburkolat felújítása és a szükséges közműcserék megvalósítása***

A ROP városrehabilitációs pályázat keretében csak a Főtér burkolatcseréjére kerül sor, amelynek célja a járhatóság és akadálymentesítés mellett a történelmi múlt, a Borostyánkőút megjelenítése a tér burkolatán.

A történelmi belváros valamennyi utcájának burkolata (részben aszfalt, részben kockakő) igen rossz állapotban van. A burkolat felújítására, illetve az aszfaltburkolat hagyományos kockakőre való lecserélésére az engedélyezési tervek elkészültek a teljes történelmi belvárosra. A burkolatot legnagyobb részt az eredeti kockakövek – illetve az eredeti burkolat - felhasználásával fogják jobban járhatóvá tenni. A burkolat felújítással együtt az alatta húzódó közművek cseréjére is sor kerül.

Az Önkormányzat saját forrásai terhére ütemezetten az ATT időszaka alatt indítja el a közmű felújítást és burkolatcserét. Ezzel biztosítja a balesetmentes és kényelmes gyalogos közlekedést, az utcák egységes burkolatát és arculatát.

### ***A történelmi belváros ingatlanfejlesztési tervének megvalósítása***

A történelmi belváros házai jelentős mértékben kisméretű és felújítandó szociális bérlakásoknak adnak otthont, néhány önkormányzati tulajdonú épület pedig üresen áll. A város célja a lakók számára igényeiknek jobban megfelelő, olcsóbb fenntartású lakások biztosítása a történelmi belvároson kívül, ezzel párhuzamosan a belváros házainak felújítása és igényes, nagyobb méretű lakások, irodák kialakítása és értékesítése. Ebből a célból Sopron MJV Önkormányzata Városrehabilitációs rendeletet alkotott és városfejlesztési társaságot hozott létre. A fejlesztés megvalósítása feltétele a történelmi belváros rehabilitációjára vonatkozó valamennyi tervnek.

A jelen ATT-t kiegészítő belvárosi ingatlangazdálkodási terv kidolgozása a Soproni Városfejlesztési Kft. (SV Kft.) megalakításával párhuzamosan megörtént. A terv része lesz a belváros ingatlanainak állapotának felmérése, a fejlesztés stratégiájának megfogalmazása, az operatív lépések meghatározása, illetve a SV Kft. üzleti tervének megfogalmazása.

### ***A történelmi belváros házainak homlokzat felújítása***

A történelmi belváros megújulása magával hozza a kereskedelem és vendéglátás megélénkülését, a házak földszintjének átalakítását. A földszint fejlesztést szükségszerűen homlokzat rehabilitáció is kell hogy kísérje.

Lakóépület felújítására a Strukturális Alapok funkcióbővítő városrehabilitációs támogatásai nem vehetők igénybe, ezért az Önkormányzat költségvetéséből minden évben elkülönít egy összeget, amelyet a háztulajdonosok, lakók megpályázhatnak, így a belvárosi épületek teljes utcafrontja meg tud újulni.

### ***Ikva patak mederrendezése***

Sopron önkormányzata vagy az illetékes Vizügyi –Igazgatóság a kistérséggel együtt pályázik az Ikva patak mederrendezésére és záportározó kiépítésére a KEOP keretén belül. A projekt kapcsán -nyerés esetén- meg fog valósulni az Ikva sétány kiépítése. Az engedélyezési tervek készítése folyamatban van.

### ***Lenck villa felújítása***

A Lenck villa felújítása jelenleg folyamatban van. A megyei önkormányzat eddig ██████████ Ft-ot költött a tulajdonában lévő villa fődémszerkezetének és kerítésének felújítására. Most ██████████ Ft-ot nyert az üvegpavilon megépítésére, ehhez saját forrásból ██████████ Ft-ot hozzátesz. Az épület teljes rekonstrukciója ezután következik. A beruházás értéke ██████████ Ft lesz.

### ***Borbemutató terem kialakítása***

A soproni Borút Egyesület pályázatot kíván benyújtani a ROP keretében borturisztikai fejlesztésre, éspedig egy soproni borbemutató terem létrehozására az Óvárosban. A fejlesztés célja a soproni borok megismertetése és vásárlási lehetőség biztosítása a helyiek és a turisták számára. (Eddig Sopronban csak háznál lehetett helyi bort venni.)

### ***Civil központ kialakítása***

A Belvárosban tervezi az önkormányzat létrehozni a civil központot, ahol a kistérség civil szervezetei részére számítógépes munkahelyek, szerver, adatbáziskezelő programok és tárgyalóterem áll rendelkezésre. (A TÁMOP 5.5.3 pályázat fog lehetőséget nyújtani a működtetés támogatására.)

## 4.5. Városrehabilitációs célok elérését szolgáló nem fejlesztési jellegű tevékenységek

A városfejlesztési stratégia megvalósulását segítik egyebek mellett az úgynevezett nem fejlesztési jellegű önkormányzati támogató tevékenységek.

Sopron önkormányzatának még nincsen ezen ösztönző tevékenységeket rendszerbe foglaló stratégiája. Az alábbiakban a jelenleg használt eszközök és az IVS során indított közös gondolkodás eredményeként megfogalmazott és alkalmazandó eszközök kerülnek bemutatásra. Az önkormányzat folyamatosan kívánja felülvizsgálni e tevékenységek eredményességét és új eszközök bevezetését.

A város vezetése a városfejlesztési stratégia átgondolásának jelen állapotában e szokásos eszközök közül a marketing, illetve a különböző nem pénzügyi ösztönző eszközök használatát tartja a célok elérését leginkább segítő és az önkormányzat által eddig kevésbé, vagy nem megfelelően alkalmazott, rövidtávon bevezetendő nem fejlesztési jellegű tevékenységeknek.

A város vezetése és a stratégiakészítés során minden megkérdezett szakember tudatában van annak, hogy jelenleg nem megfelelő a város marketingje, sem az általános városmarketing, sem pedig a kiemelt területekhez kapcsolódó célzott - a turisztikai, illetve a befektetők betelepítését szolgáló - marketing. E jelentős hiányosság miatt került a tematikus célok közé a marketing, s ezért fogalmazódott meg az igény a városmarketinggel foglalkozó szervezeti egység megerősítésére (ld. szervezetfejlesztési alfejezet).

A városnak nincsen érvényes általános marketing stratégiája. 2003-ban ugyan elkészült egy ilyen témájú anyag, ez azonban gyakorlatilag turizmusfejlesztési stratégia. E stratégia néhány turisztikai-marketing típusú javaslatát a város a gyakorlatba ültette, más elemeinek megvalósítása jelenleg van folyamatban; a domináns hiányok azonban újra megfogalmazásra kerültek az IVS elkészítése során tartott megbeszéléseken. A városban és a térségben megvan a szakmai bázis a professzionális turisztikai marketing megvalósítására, az önkormányzat a működési kereteket kívánja tisztázni és biztosítani.

Az általános városmarketing eszközeként elkészült a város új honlapja, ma az egyik legkorszerűbb és legfontosabb marketing eszköz. Folyamatos karbantartása, az információs – kommunikációs lehetőségek minél szélesebb körben és kör felé való kihasználása a városmarketinggel foglalkozó szakemberek feladata.

Ugyanakkor a jelenlegi városmarketing-értelmezésből alapvetően hiányzik a klasszikus befektető-vonzó elem. A most elkészült IVS alap tétele, hogy a város számára középtávon elsődleges fontosságú a gazdaságfejlesztés, befektetővonzás. Ebből következik, hogy a városmarketinggel foglalkozó szakemberek másik kiemelt feladata a gazdaságfejlesztési szakemberek útmutatása alapján, a városban működő vállalkozásfejlesztő és vállalati érdekképviselői szervezetekkel, az ipari parkokkal egyeztetett marketing eszközök kialakítása és működtetése lesz.

A város a fentiek értelmében tervez folyamatos, informatív, párbeszédet lehetővé tevő marketing eszközöket alkalmazni, egyrészt az általános belső városmarketing, másrészt általános külső marketing terén a nem soproni célcsoportok számára.

Sopronban a városrehabilitációhoz szorosan kapcsolódó egyéb nem pénzügyi típusú ösztönző eszközök célja egyrészt a Belváros élővé tételének elősegítése, a műemléki értékek megőrzése, másrészt a lakosság és a vállalatok motivációja a közösségi fejlesztésekben való részvételre, az önkéntes, felelős szerepvállalásra.

Sopron volt az a város, amely - szinte elsőként az országban - bevezette a legnagyobb adófizetők köszöntésének hagyományát, a „virilistáknak” a közterhek viselésében vállalt szerepének elismerését. 2002 óta a Soproni Kereskedelmi és Iparkamara javaslatára a város a mecénásokat is rendszeresen köszönti (Lackner Kristóf díj). Ennek célja társadalmi megbecsülést és elismerést szerezni a várost önzetlenül támogató vállalkozóknak, vállalkozásoknak.

Az IVS készítése során megrendezett workshopok alkalmával a résztvevők ugyanakkor kifejezték igényüket, hogy az önkormányzat indítson olyan mozgalmakat, amelyeken a „tisztességesen tenni akaró polgárok saját munkájukkal részt vehetnek vagy adományaikkal a város szépítéséért tehetnek”. Az önkormányzat ennek megfelelően a Belvárosi rehabilitáció indításával párhuzamosan

kíván kialakítani olyan versenyt, amelyben a legszebb homlokzatok, legszebb portálok, nyitott házak versenyeznek.

Az IVS készítése során megfogalmazott és fokozatosan bevezetendő, az Óváros értékeinek megőrzését, illetve életre keltését motiváló (pénzügyi típusú, adózási rendhez is kapcsolódó) intézkedések:

- felújítási, karbantartási kötelezettség a házadófizetés helyett a műemléki épületek esetében;
- felújítási, karbantartási kötelezettség a kedvező vételi díjú önkormányzati ingatlanok megvásárlása esetén;
- iparűzési adómentesség az Óvárosban folytatott, az IVS megvalósulásához kapcsolódó minőségi szolgáltató, kereskedő tevékenység letelepedése esetén;
- jelképes bérleti díj vagy eladási ár művészeti tevékenységet folytató, az ingatlanban galériát, műtermet, kézműves cikkek árusítását stb. megvalósítók számára.

A tervalku típusú eszközök alkalmazását, a szabályozási tervben tett engedményeket, a felhasználók által készített részletes tervek korábban alkalmazott rendszerét a város vezetése jelenleg lehetőség szerint elkerülendőnek ítéli.

Az adócsökkentést, vállalati terhek csökkentését, mint támogató eszköz alkalmazását a város folyamatosan napirenden tartja, indirekt módszerekkel például 2007-ben a parkolási díjak szinten tartásával egészítette ki. Az IVS-ben javasolt gazdaságfejlesztési cél megvalósítása érdekében ennek az eszköznek a szakmai és politikai átgondolása a költségvetési tervezés, módosítás következő időszakában fog megtörténni.

A városfejlesztési program megvalósításának során a városvezetés fokozatosan bevezeti, illetve tovább fogja gondolni az ilyen típusú eszközök használatában rejlő lehetőségeket.

#### **4.6. Tervezett tevékenységek illeszkedése a célcsoport igényeihez**

A tervezett tevékenységek legfontosabb célcsoportja Sopron lakossága és a soproni turisták; a tervezett tevékenységek egyaránt illeszkednek mindkét célcsoport igényeihez.

Az IVS megállapítja, hogy Sopron lehetőségeihez, illetve adottságaihoz képest hiányzanak a húzó termékek, elmaradnak az évek óta tervezett fejlesztések, a városi látnivalók kínálata nem szervezett, gyenge a marketing. Viszonylag sok a múzeum, de kisebbek és nem korszerűek: nem megfelelően rugalmas a nyitva tartás, nem modern a múzeumok felszereltsége, hiányoznak a programok - hasonló méretű települések kevesebb múzeummal több látogatót vonzanak. Problémát jelent, hogy az épületek műemlék jellege miatt fogadóterek nem alakíthatók ki megfelelő módon. A Múzeumi Információs és Fogadóközpont erre a problémára reagál olyan módon, hogy egyrészt három épületet, azok külön-külön gyenge vonzerejét egyesíti azáltal, hogy ezek közös fogadóterévé válik, másrészt egy központi fekvésű, frekvenciált helyszínen válnak elérhetővé a kulturális információk. Ugyanakkor az Információs és Fogadóközpont korszerűsége jótékony kisugárzó hatással lehet az egyes múzeumok fejlesztésére is, hiszen olyan színvonalat teremt, amely minőségi standardot jelent a múzeumok további fejlesztései során. A Múzeumi Információs és Fogadóközpont fejlesztése a helyi lakosok és azon belül különösen a tanulók, az egyetemi hallgatók, a kultúrára fogékonyabb rétegek igényeihez is illeszkedik.

A Tűztoronynak, mint a település emblematikus épületének helyreállítása hozzájárul a helyi lakosság identitásának erősödéséhez.

Ugyancsak a soproni lakosságot szolgálja a Fő tér megújítása (a tér könnyebben járhatóvá válik, alkalmas helyszínné válik jelentősebb rendezvények megtartásához, a város történelmére utaló elemek megjelennek a térburkolaton), illetve a Várfalsétány kialakítása, amely fejlesztés egyrészt hozzájárul a történelmi múlt bemutatathóságához, másrészt olyan frekvenciált közterületet hoz létre, amely mentén várható új kereskedelmi, vendéglátóipari szolgáltatók megjelenése.

A soproni lakosságon belül - a Fő tér rekonstrukciója szempontjából - egyaránt célcsoportnak számítanak a fiatalok és idősebbek, nők és férfiak, hiszen az óvárosban egyaránt található iskolák

és közintézmények, amelyeket mindnyájuknak meg kell közelíteniük. Itt kiemelt célcsoport a mozgáskorlátozottak, akiknek eddig nagy nehézséget okozott az áthaladás.

A Múzeumi Információs és Fogadóközpont szempontjából az elsődleges soproni célcsoportnak a fiatalok számítanak, akik - sajnos - kevéssé ismerik saját városukat.

A Tűztorony minden soproninak egyaránt fontos, ez a város jelképe, és ezáltal egész Magyarország számára érték, az ország minden lakosa is célcsoportnak tekinthető.

A parkolóház megépülése a belváros parkolási gondjait enyhíti, célcsoport a Várkerület üzletesei, a bevásárlásra érkezők, a Várkerület különböző szolgáltatásait igénybe vevők, fogászatok, szépségszalonok, stb. hazai és külföldi ügyfelei.

A város értékeit és fejlesztési lehetőségeit bemutató utcátárlatok célcsoportja az Alkalmazott Művészeti Intézet hallgatói mellett a belváros üzlettulajdonosai, akiknek a tárlatok ötleteket, konkrét segítséget adnak üzleteik felújításához, valamint Sopron lakói, akik ízlését reményeink szerint formálni fogják ezek az akciók.

A második ütemben megvalósuló Külkerület projektelem célcsoportja a Sopronban ÉNy – DK irányban közlekedők, akiknek nem kell majd a zsúfolt belvárosban keresztülhaladniuk, valamint a Belvárosban lakók, akik mentesülnek a forgalmi dugók káros hatásaitól.

A Várkerület megújításnak a célcsoportja elsősorban az üzlettulajdonosok, akik ettől remélhetik a ma pangó Várkerület újraéledését, üzleti forgalmuk emelkedését, továbbá a soproni lakók, akik újra átvehetik az autóktól a városnak ezt az igen nívós közterületét.

Az akcióterületen zajló projekttel párhuzamosan megvalósuló, lakóházakat érintő ingatlanfejlesztések célcsoportja az ott található szociális bérlakások lakói, akik igényeiknek, anyagi lehetőségeiknek jobban megfelelő lakásokhoz jutnak.

A projekt egészének célcsoportja a turisták, akik szebb, kulturáltabb, izgalmasabb városba érkeznek, amikor a projekt megvalósul.

## **4.7. Városrehabilitációs projekt végrehajtási ütemterve**

A tervezett tevékenységeket és ütemezésüket az 1. sz. melléklet tartalmazza jól áttekinthető GANTT diagram formájában. Az alábbiakban munkacsomagokra bontva kerül az ütemterv bemutatásra.

Feltételezéseink szerint 2009. június 15-én megtörténik a Támogatási Szerződés (TSZ) megkötése; 2009. július 1-ét tekintjük a projekt kezdetének. A projekt végrehajtási időszakát meghatározza a Tűztorony szerkezeti megerősítése c. projektelem, amelynek kivitelezési munkálatai két évig húzódnak; ezért a teljes projekt megvalósítása 27 hónap alatt – 2011. szeptember 30-i határidővel - lehetséges.

### **4.7.1 Projekt menedzsment lebonyolítása**

A projektmenedzsment szervezet tevékenységek részletes bemutatására a tanulmány 5.1. Az akcióterületi menedzsment szervezet bemutatása pontjában kerül sor.

### **4.7.2 Kiviteli tervek elkészítése**

A Fő-tér díszburkolatcsere kiviteli terve elkészült, a többi kiviteli terv elkészítésére a szerződések megkötése folyamatban van.

### **4.7.3 Kivitelezésre, illetve eszközbeszerzésre vonatkozó közbeszerzési eljárás lefolytatása**

A közbeszerzési eljárásokra a kiviteli tervek alapján kerül sor. A közbeszerzés (nyílt eljárás) lebonyolításának szervezését az SV Kft. végzi: begyűjti az ajánlattevői kérdéseket, biztosítja a tervezői válaszokat, részt vesz a helyszíni bejáráson, fogadja az ajánlatokat, megszervezi az értékelést, kiválasztja a legelőnyösebb ajánlatot, majd előkészíti a szerződéskötést. A közbeszerzési eljárások lebonyolítására 3 hónap elegendő (2009 június 16 – 2009 szeptember 16.), és célszerű ezt a projekt lehető legkorábbi fázisában lebonyolítani.

#### **4.7.4 Kivitelezési munkák**

Az építési munkálatok párhuzamosan folynak. A kivitelező vállalkozó(k) saját és alvállalkozói kapacitások igénybevételével elvégzik a tervekben foglalt munkálatokat majd átadják a létesítményeket. Kiemelt fontosságú elem a párhuzamosan folyó munkák (különösen a Tűztorony szerkezeti megerősítése és a Múzeumi Információs és Fogadóközpont, valamint a Fő tér közműcseréjének és térburkolatának) összehangolása.

A kiviteli munkák alatt a műszaki ellenőr/lebonyolító szervezet a helyszínen ellenőrzi a tervek és jogszabályok szerinti megvalósulást, igazolja a teljesítéseket. Folyamatos kapcsolatot tart a projekt menedzsmenntel, rendszeres tájékoztatást ad a kivitelezés aktuális állapotáról, jelzi az esetlegesen felmerülő műszaki problémákat.

Kivitelezés időszaka projektelemenként:

Tűztorony: 2009 szeptember – 2011 szeptember

Múzeumi Információs és Fogadóközpont: 2009 október – 2011 szeptember

Fő tér közműcsere és térburkolat: 2009 szeptember – 2010 június

Várfal sétány: 2009 október – 2010 június

#### **4.7.5 Városrehabilitációt támogató szemléletformáló és marketing akciók**

##### ***A projektelem keretében tervezett tevékenységek***

Mindegyik tanévben 50 db terv, illetve tanulmány készül az Egyetem hallgatóinak félévi tanulmányi feladataként, melyek az adott félév indítása előtti egy hónapban nevesített lehetőségek szerint feldolgozza Sopron építéstörténetének, kultúrtörténetének, városi folklórájának egy szeletét.

A feldolgozás szakmacsoportok szerint történik:

- a soproni vendéglátás története és jellegzetes példái;
- a soproni üzletportálok története;
- a soproni fémművesség jellegzetes kincsei;
- a soproni műemlékvédelem elméleti és gyakorlati története;
- a soproni harangöntés mesterei és művei;
- a soproni közterületi bútorok története;
- a soproni tömegközlekedés története és emlékei;
- a soproni lakatosmesterség emlékei, stb.

Továbbá féléves tervek készülnek különböző soproni helyszínekre:

- a közterületek bizonyos típusú bútorairól, bútor családjáról;
- megújításra váró területek építészeti átalakításáról, rekonstrukciójáról;
- a belváros új kereskedelmi portáljairól;
- javaslatok alulhasznosított, méltatlan állapotú területek átépítéséről.

A témák, problémakörök részletes szakmai tartalmát az Önkormányzat és az AMI a KÖH bevonásával határozza meg.

##### ***Az eredmények kommunikációja***

Az elkészült munkák bemutatására az egyes félévek lezárultával kiállítás kerül megrendezésre a Deák téren az Alkalmazott Művészeti Intézet épülete előtt, az ún. multifunkcionális épület teraszán

és épületében, illetve a Fő téren az Önkormányzat épülete előtt párhuzamosan megosztottan, vagy félévenként váltakozóan.

A tanulmányi munkák eredményeinek összefoglalására és bemutatására kiadvány készül, félévente 500 példányban az Önkormányzat és az Egyetem által szabadon terjesztve.

A kiállítás zárásakor lakossági fórum megrendezésére és a bemutatott munkák közösségi vitájára, megbeszélésére kerül sor az AMI Design Centerben.

### **A programelem részletes ütemezése**

2009.08.01. – 09.01.	A 2009/2010 tanév I. féléve feladatai meghirdetendő témáinak összeállítása
2009.09.01.	A feladatok meghirdetése
2009.09.01. – 12.01.	A feladatok elkészítése
2009.12.01. – 12.31.	A feladatok értékelése
2010.01.01. – 01.31.	A kiadvány megszerkesztése és kinyomtatása, a kiállítás előkészítése, ezzel párhuzamosan a 2009/2010 II. féléve feladatai kiírásának összeállítása és meghirdetése
2010.02.01. – 02.15.	A kiállítás bemutatása
2010.02.15.	Lakossági Fórum megtartása
2010.01.31. – 05.01.	A féléves feladatok elkészítése
2010.05.01. – 05.30.	A feladatok értékelése
2010.06.01. – 06.30.	A kiadvány megszerkesztése és kinyomtatása, a kiállítás előkészítése
2010.07.01. – 07.15.	A kiállítás bemutatása
2010.07.15.	Lakossági Fórum
2010.08.01. – 09.01.	A 2010/2011 tanév I. féléve feladatainak meghirdetett témái összeállítása
2010.09.01.	A feladatok meghirdetése
2010.09.01. – 12.01.	A feladatok elkészítése
2010.12.01. – 12.31.	A feladatok értékelése
2011.01.01. – 01.31.	A kiadvány megszerkesztése és kinyomtatása, a kiállítás előkészítése, ezzel párhuzamosan a 2010/2011 II. féléve feladatai kiírásának összeállítása és meghirdetése
2011.02.01. – 02.15.	A kiállítás bemutatása
2011.02.15.	Lakossági Fórum megtartása
2011.01.31. – 05.01.	A féléves feladatok elkészítése
2011.05.01. – 05.30.	A feladatok értékelése
2011.06.01. – 06.30.	A négy félév összefoglaló kiadványának megszerkesztése és kinyomtatása, a kiállítás előkészítése
2011.07.01. – 07.15.	A kiállítás bemutatása
2011.07.15.	Lakossági Fórum

### **Rendezvények**

2010.02.01. – 02.15.	I. kiállítás bemutatása
2010.02.15.	Lakossági Fórum megtartása
2010.07.01. – 07.15.	II. kiállítás bemutatása

2010.07.15.	Lakossági Fórum megtartása
2011.02.01. – 02.15.	III. kiállítás bemutatása
2011.02.15.	Lakossági Fórum megtartása
2011.07.01. – 07.15.	IV. kiállítás bemutatása megtartása
2011.07.15.	Lakossági Fórum megtartása

## 4.8. Tervezett fejlesztések várható hatásai

### 4.8.1 Társadalmi-gazdasági hatások

A tervezett fejlesztések eredményeképpen Sopron belvárosa mozgalmasabb lesz, gazdasága fejlődni fog. A Tűztorony szerkezeti megerősítése és a Múzeumi Információs és Fogadóközpont kialakítása elősegíti a helyi identitás megerősödését, a látogatók vonzását, a kulturális értékek megismerését. A fejlesztés eredményeként nő a lakosság elégedettsége, erősödik a helyi identitástudat, új munkahelyek teremnek, növekszik a soproni múzeumok látogatottsága. A projekt közvetlen munkahelyteremtő hatása kevésbé jelentős, ám az Óváros revitalizációjával megtelepülő gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységek az üzlethelyiségek fejlődése révén már nagyobb számú munkahelyteremtésére lehet számítani. A fejlesztés gazdasági hatásai között az új munkahelyek teremtése azért is kiemelt cél, mert a soproni vállalkozások jövedelmezősége az országos átlag alatt van, a foglalkoztatottak negyede az állami/önkormányzati szektorban dolgozik. Fontos hatása a projektnek tehát, hogy hozzájárul ahhoz, hogy a város képes legyen megőrizni az Óváros történeti értékeit, és azok hasznosítása a vitalitást biztosító kereskedelmi, szolgáltató és közösségi funkciók erősítésével történik meg.

A közterületek fejlesztése vonzóbbá teszi az Óvárosi környezetet, látogatókat vonz, ami hozzájárul az épületek – beleértve az alulhasznosított, illetve funkcióvesztett épületek - fizikai megújulásához, ezzel párhuzamosan új gazdasági, kulturális, közösségi funkciókkal való bővüléshez: új vállalkozások, kereskedelmi-szolgáltató egységek, közösségi terek és szolgáltatók jelennek meg az Óvárosban. Így az Óváros történeti értékeinek megőrzése a továbbiakban fenntartható módon valósul meg, enyhül a terület szociális értelemben kedvezőtlen helyzete, és megszűnik az az állapot, amelyben a városközpontban a lakófunkciók elveszik a teret a vitalitást biztosító kereskedelmi, szolgáltató és közösségi funkciók elől. A közterületek, az infrastruktúra fejlesztése hozzájárul a lakossági elégedettség növekedéséhez, a munkahelyek teremtéséhez.

A szemléletformáló és marketingprogramok – illetve későbbiekben az oktatásfejlesztési programok - Sopron egész társadalmát megmozgatják és hozzájárulnak a helyi identitástudat erősödéséhez, az épített környezet és a kulturális értékek jobb megismeréséhez és felelősség kialakulásához, a közízlés fejlődéséhez, a város fejlődéséhez. A szemléletformáló akciók erősítik a helyi identitástudatot, növelik a lakosság elégedettségét; az akciókban részt vevő soproni fiatalok körében növekszik a város és az egyetem vonzereje. Az akciók eredményeként a lakosság és a helyi vállalkozások számára gyakorlati haszonnal bíró dokumentumok - tervek, koncepciók, rajzok, dokumentációk, ajánlások - készülnek el.

A Várkerület közlekedési tehermentesítése felértékeli a területet, hozzájárul az épületek megőrzéséhez, biztosítja az övezetnek az Óvárost körülölelő, felvezető funkcióját, vonzza a minőségi kereskedelmi, szolgáltató és közösségi funkciókat, hozzájárul a közösségi terek, agórák létrejöttéhez.

Jelentős társadalmi-gazdasági hatást fejt ki a történelmi belváros ingatlanfejlesztési tervének megvalósítása is, amely hozzájárul az Óváros rossz adottságú lakásainak megszűnéséhez, átalakulásához, illetve a jelenlegi lakók igényeiknek jobban megfelelő lakásokhoz való jutásához.

A fejlesztés várható hatásaihoz rendelt számszerűsített mutatókat a 4.1. Akcióterület fejlesztési céljai, rész céljai című fejezet és a 2. sz. melléklet – Indikátortábla tartalmazza.

## 4.8.2 Esélyegyenlőségi hatások

A fejlesztés eredményeként létrejönnek a Belváros komplex rehabilitációját, az ingatlanállomány megújulását és funkcióbővülését célzó program elindításának feltételei. A területen viszonylag nagyszámú önkormányzati tulajdonú ingatlan koncentrálódik, melyek jelentős része jelenleg szociális bérlakásként működik. Az itt élő, döntő többségében előregedő, elszegényedett lakosság nem vonható be a lakások felújításába, ezért a nagy értéket képviselő, de jelenleg rossz állapotú lakások helyett igényeiknek jobban megfelelő, magasabb komfortfokozatú lakásokat kell számukra biztosítani az akcióterületen vagy azon kívül. A probléma gyakorlati megoldására a funkcióbővítő rehabilitáció eredményeinek függvényében, a megvalósítással párhuzamosan kerül sor; a helyzet kezelésében kulcs szerep jut a Soproni Városfejlesztő Kft-nek, a Belvárosi Ingatlan gazdálkodási Terv megvalósításán keresztül.

Az egész várost (így a Belvárost is) érintő antiszegregációs terv a lakhatási integráció mellett további lépéseket fogalmaz meg a közoktatási esélyegyenlőség biztosítására, illetve a közszolgáltatásokhoz való jobb hozzáférés érdekében (ld. Anti-szegregációs terv).

A belváros utcaburkolatának felújítása és a Várfalsétány kialakítása lehetővé teszi a közterületek akadálymentesítését. A jelen pillanatban a mozgásukban nem korlátozottak számára is komoly nehézséget okozó burkolat fejlesztése elősegíti az Óváros gyalogos megközelíthetőségét. A fejlesztés eredményeként a mozgásukban valamilyen módon korlátozottak, a nehezen közlekedő, idősebb célcsoportok, illetve a nők számára jelentős könnyítést jelent az utcaburkolat felújítása.

A Múzeumi Információs és Fogadóközpont természetesen a hatályos előírásoknak megfelelően akadálymentesen kerül kialakításra. A Tűztorony szerkezeti megerősítése nem igényli, illetve nem teszi lehetővé az akadálymentesítést.

## 4.8.3 Környezeti hatások

Az IVS-ben foglalt célok, illetve megvalósulásukat eredményező intézkedések, akciók meghatározása során hangsúlyosan kerültek vizsgálatra a környezeti, környezetvédelmi szempontok, annak ellenére, hogy a projekt I. üteme nem tartalmaz jelentős, közvetlen és negatív környezeti kihatással járó fejlesztést, hiszen:

- a város számára kiemelkedően fontos a minőségi környezet által is meghatározott magas életminőség biztosítása a lakosság számára;
- a város, mint turisztikai desztináció egyik kiemelt vonzereje a természeti környezet, melynek védelme tehát e szempontból is fontos.

Mindezek figyelembevételével már a stratégiakészítés során városrészi szinten került megvizsgálásra a városrészi célok és a húzó projektek környezeti hatásai, szükség esetén a kompenzációs feladatok.

Az Óváros megújítása a környezetbiztonságot javítja, a környezeti állapot - épített környezet, városkép - javítását magában hordozó, környezeti kompenzációt nem igénylő fejlesztés.

A közlekedési típusú fejlesztések esetében a fejlesztés célja az átmenő forgalom elterelése a belváros belsőbb területeiről, ezáltal a történelmi belváros tehermentesítése és környezetminőségének javítása. A forgalmi gyűrű megépítésre kerülő hiányzó szakasza jellemzően a környezeti terhelésre kevésbé érzékeny gazdasági, vegyes és különleges területen halad, lakóterületet csak kisebb részben érint, ami töredéke a forgalmi terhelések csökkenésével érintett lakónépesség számnak, így a mérleg pozitív. A környezetterhelés növekedéssel érintett lakóterületek védelme érdekében az út műszaki kialakítása során kerül sor a környezeti kompenzációra útmenti fásítással, ahol szükséges a zajvédelem biztosításával. A többi projektem megvalósítása környezeti kompenzációt nem igényel.

A magánszféra által megvalósítandó létesítmények jelentős forgalomvonzatuk miatt a környezetükben és a hozzá vezető utak mentén környezetterhelés (légszennyezés, zajterhelés) növekedést okoznak. Az ebből származó környezeti konfliktus minimalizálása érdekében a város új út kiépítését tervezi, így például a parkolóház irányába, mely a létesítmény Külkerületről való megközelítését, lakóutcákat nem érintő feltárását szolgálja. A fejlesztés pozitív környezeti hatása fent nevezett negatív hatáznál számottevőbb, hiszen a történelmi belváros tehermentesítése

következtében környezeti terheltségének jelentősebb csökkenése, környezetminőségének javulása várható.

A projekt közvetlen és közvetett környezeti pozitív kihatása jelentős: a város legfontosabb jelképe megmentésre kerül, illetve a kiemelt fontosságú találkozási pontja, a Fő tér megújul, a Várfalsétány alkalmas a város történelmi, építészeti múltjának bemutatására, annak jelentőségének megértetésére. Közvetett pozitív hatásként említendő, hogy a beruházások megvalósítása önmagukban is ösztönzik a lakosság, a vállalkozások hasonló célú beruházásait (ezt erősítik majd az önkormányzat egyéb, nem fejlesztési jellegű tevékenységei, például, a városmarketing, a nem pénzügyi ösztönző rendszerek, adókedvezmények), másrészt mintaként, minőségi sztenderdként szolgálnak. A projekt közvetett pozitív hatásait fokozzák a szemléletformáló akciók, amelyeknek célja az, hogy a helyi társadalomban erősítsék a város iránti elkötelezettséget és ezáltal a környezettudatosságot is.

#### 4.9. Illeszkedés a szabályozási tervekhez

A ROP Városrehabilitációs pályázat keretében tervezett fejlesztések illeszkednek a Településrendezési Tervhez illetve a szabályozási tervekhez. A fejlesztés vegyes terület-felhasználású egységű területen történik.

Jelenleg Sopron 3 olyan szabályozási tervvel rendelkezik, amely érinti az akcióterületet: ezek a Belvárosra, Szentmihálydomb és környékére, valamint a dél-keleti városrészre vonatkozó. Ezek módosítása a parkolóház(ak) építéséhez szükséges, a módosítás folyamatban van. A Külkerület megtervezéséhez szükséges az érintett területre szabályozási terv készítése. A többi fejlesztéshez – beleértve a Várkerület átalakítását - nem szükséges szabályozási tervek módosítása.

#### 4.10. Kockázatok elemzése

Kockázat megnevezése	Valószínűség (1-7)	Hatás (1-7)	A kockázat kezelésének módja
Előre nem látott műszaki problémák és költségek előfordulása, a megvalósítás költségeinek növekedése, eltérés a tervezett költségvetéstől	3	7	Körültekintő tervezés és árazás, a várható építőipari infláció - árindex - figyelembevétele, tartalék elkülönítése a projekt költségvetésén belül, tartalék önerő elkülönítése a projekt költségvetésén kívül, tapasztalt műszaki lebonyolító és műszaki ellenőr bevonása
A soproni polgárok tiltakoznak a fejlesztések ellen	4	5	Nyilvánosság biztosítása, utcatárlatok, internetes fórum, média használata, lakossági fórumok
Közbeszerzési eljárás(ok) eltérése a tervezett ütemezéstől	2	4	Körültekintő tervezés a közbeszerzési eljárások megtervezése során, tartalék időkeretek beépítése az ütemtervbe
A projekt tulajdonviszonyainak rendezése időben csúszik	2	3	A projekt tulajdonviszonyainak rendezése döntően befejeződött, projekt tervezett kezdetéig a tulajdonviszonyok rendezése megoldható.
Kedvezőtlen időjárási viszonyok, Tűztorony szerkezeti problémák miatt a kivitelezési munkák csúszása	1	5	Tartalék időszakok beépítése az ütemtervbe, megfelelő szerződéses feltételek kialakítása.
A beszállítók/szolgáltatók késedelmes teljesítése	1	4	Megfelelő szerződéses feltételek kialakítása a közbeszerzési eljárások során
A parkolóház magán beruházója visszalép az adminisztratív követelmények és időbeni kööttségek miatt	1	3	Olyan magánpartner kerül bevonásra, akit a projektben való részvétel hozzásegíthet további fejlesztések megvalósításához

#### 4.11. Partnerségi egyeztetések

Sopron város vezetése tisztában van azzal, hogy a város fejlesztési stratégiája csak akkor valósulhat meg eredményesen, ha a fejlesztés húzó projektjeit megvalósító önkormányzat sikeresen ösztönzi a magánérős projektek bekapcsolódását és mindehhez maga mögött tudja a lakosság támogatását és felelős tenni akarását. Ennek feltétele a partnerségben (a civil társadalom megkérdezésével) kialakított hosszútávú működési keretek és irányok világos megfogalmazása és kommunikációja, a lakossággal való folyamatos párbeszéd.

Sopronban az önkormányzat deklarált célja a lakossággal, illetve a civil társadalommal való folyamatos kommunikáció és partnerség. Ennek legfontosabb eszközei a város honlapja, a Soproni Közélet, a városi újság, a lakossági fórumok, különböző városi rendezvények (pl. az IVS témájához is kapcsolódó Területfejlesztési Szabadegyetem).

A megkezdett pozitív folyamatot még erősíteni szükséges. Az IVS és az ATT készítése során szervezett megbeszélések során kiderült, hogy a város lakosságának nagy része elégedetlen saját, illetve városa helyzetével, nem látja át, hogy saját magának és a városnak is új módon kell működni annak érdekében, hogy az eddigi viszonylag magas életminőséget fenn lehessen tartani.

E kérdéskörhöz szorosan hozzátartozik az önkormányzat és a lakosság, illetve a vállalatok közötti partnerség és kommunikáció általános feladatának megoldásán túl a városban működő minden más partnerség kialakulásának elősegítése, ösztönzése is. Ennek fontosságát hangsúlyozta a város vezetése, amikor az IVS középtávú tematikus célkitűzései közé - a szakértők javaslatának megfelelően - beépítette a hálózatépítés horizontális célját. A partnerséget, hálózatépítést szolgálja majd a felállítandó Egyetem - Önkormányzat Bizottság, illetve a Gazdaságfejlesztési Iroda vállalati kapcsolattartási feladatának megvalósítása.

Az IVS és ATT készítése során megvalósított partnerség:

- 2007 negyedik negyedéve során megszervezett workshop-sorozat (11 db): e találkozókra részt vettek a munkáért felelős önkormányzati szakemberek mellett az egyes szakterületek önkormányzati szakreferensei, a kapcsolódó intézmények vezetői, civil képviselői, vállalati szereplői;
- interjúk: a közreműködő szakértők a workshopok során nyitva maradt kérdések megvitatása, a pontosítások érdekében irányított beszélgetéseket folytattak a város életének alakulását meghatározó személyekkel;
- informális beszélgetések: véleményformáló fiatal értelmiségiekkel, vállalkozókkal, egyetemi szakemberekkel, ingatlantulajdonosokkal, múzeumi szakemberekkel, önkormányzati hivatal dolgozóival folytatott beszélgetések;
- lakossági fórum (2008. február 21);

Az önkormányzat minden eszközzel arra törekszik, hogy a fentiek értelmében és szellemében az IVS és ATT megvalósítására is a partnerség jegyében kerüljön sor.

## 5. Megvalósítás intézményi kerete

### 5.1. Akcióterületi menedzsment szervezet bemutatása

Sopron MJV Önkormányzata elkötelezett ingatlanfejlesztő szervezet létrehozására. Ennek érdekében az önkormányzat több tanulmányutat is szervezett (Rév8, Zalaegerszeg), hogy a sikeres önkormányzati ingatlan fejlesztési gyakorlatot megismerjék.

Az ingatlanfejlesztő szervezet alapítási, jogi, tulajdonosi, működési modelljének kialakítása megtörtént, Sopron MJV Önkormányzata a 15/2009. (II. 26.) Kgy. határozattal létrehozta a Soproni Városfejlesztési Korlátolt Felelősségű Társaságot. A szervezet bejegyzése 2009. áprilisáig megtörténik.

Sopron MJV Önkormányzata megalkotta a 2009. március 1-én életbe lépett, a városrehabilitációhoz kapcsolódó feladatok ellátásáról szóló rendeletet. Ennek keretében a rendelet meghatározza, hogy Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzatának kifejezetten a rehabilitációval kapcsolatos közcélú szervezési-lebonyolítási feladatok végzésére alapított célorientált gazdasági társasága a Soproni Városfejlesztési Kft, mely szervezet adott rehabilitációban végzendő feladatait a Rehabilitációs vagyongazdálkodási szerződés rögzíti, mely a Közgyűlés 2009. márciusi ülésére kerül előterjesztésre

A Rehabilitációs vagyongazdálkodási szerződés tartalmazza különösen:

- a szerződés tárgyát képező városrehabilitáció megvalósulásának határidejét, ütemezését,
- a szerződés keretében ellátott tevékenységek felsorolását,
- a feladatok megvalósítására biztosított pénzeszközök felhasználásának, rendelkezésre bocsátásának és elszámolásának módját, pénzügyi ütemezését,
- a felek kötelezettségvállalását,
- a Kft díjazását.

A társaság feladata az Integrált Városfejlesztési Stratégiában, valamint a Településrendezési Tervekben meghatározott városrehabilitációs és fejlesztési feladatok megvalósítása.

A társaság tevékenységének célja a komplex városfejlesztési akciók során előkészíteni a fejlesztéseket, rendezett tulajdonviszonyokat teremteni, lakókat kiköltöztetni, stb. annak érdekében hogy a magánszféra be tudjon kapcsolódni, mert az építés összes előfeltétele (műszaki, jogi) biztosított számára. Ezzel a terület felértékelődik, így teremt a városfejlesztő társaság kedvező fejlesztési környezetet.

A városfejlesztő társaság feladata a városrehabilitáció akcióterületein, a közép és hosszútávú döntésekkel összhangban, a városfejlesztési feladatok végrehajtása. A társaság tisztán vagyongazdálkodással foglalkozó szervezet, városüzemeltetési feladatokat nem lát el. A városfejlesztő társaság nem a Sopron Holding részeként alakul meg, pontosan a fejlesztési vagyongazdálkodási üzemeltetési mód hangsúlyos szétválasztása miatt. A társaságnak a hatékony piaci működés biztosítása érdekében a fejlesztés operatív irányítása terén önálló mozgástérrel és döntési kompetenciával rendelkezik. A társaság által kezelt ingatlanvagyon nem kerül a társaság tulajdonába.

Az önkormányzat az akcióterületek fejlesztési céljainak rendeli alá az akcióterületen levő ingatlanok értékesítését, felújítását, bérbeadását, vásárlását, funkcióval való megtöltését (az IVS-ben és ezen belül ingatlangazdálkodási tervben meghatározottak szerint). Az akcióterület teljes megújulása csak akkor jöhet létre, ha a keletkező bevételek (akár adás-vétel, akár bérleti díj) a fejlesztési célra visszaforgatásra kerülnek, és a magánszektor is bevonva, egy állandóan megújuló befektetési környezetet hoznak létre.

Az Önkormányzat létrehozza a fejlesztésre elkülönített, ún. akciószámláját, amit a városfejlesztési társaság kezel, az önkormányzati költségvetéstől elkülönítve.

Az önkormányzati testületek a stratégiai döntéseket hozzák meg, az operatív szakmai munkát a városfejlesztő társaságnak kell elvégeznie. Ezzel nem csökken az önkormányzati apparátuson belül található városfejlesztési iroda kompetenciája sem, hiszen ő a kapcsolattartó mind a városfejlesztő

társasággal, mind a városfejlesztési bizottsággal, az önkormányzaton belül ő készíti elő a bizottsági döntési szakmai anyagokat.

### 5.1.1 Kompetenciák

A városfejlesztő cég a következő kompetenciákkal rendelkezik:

- Az önkormányzat nevében hajtja végre a városfejlesztési akciót, vagyis az önkormányzat a városfejlesztés gazdája, stratégiai irányainak kijelölője. Az első, rehabilitációra kijelölt terület a Belváros, majd annak fejlesztése után szükséges a további két rehabilitációra kijelölt terület fejlesztése, az IVS szerint. A fejlesztési területeket az Önkormányzat határozattal jelöli ki. Az önkormányzat meghatározza a rehabilitációs akcióterületek teljeskörű fejlesztéséhez kapcsolódó kompetenciákat (felsorolt feladatkör szerint).
- Az értékesítésből, bérbeadásából származó bevételek akcióterületi fejlesztésekre való visszaforgatása;
- Befektetőkkal való tárgyalás, szerződéskötés az akcióterületi rehabilitáció érdekében;
- Az önkormányzati bizottságok csak a rehabilitáció stratégiai irányait határozzák meg (és ellenőrzik azok megvalósulását), az operatív irányítás a városfejlesztő társaság kompetenciájába tartozik.

### 5.1.2 Jogi háttér

A városfejlesztő társaság működését az önkormányzat rendeletben szabályozta. A rendelet főbb elemei:

- Hatálya a rehabilitációs területen megvalósítandó fejlesztési feladatokban közreműködő szervezetekre, személyekre és a rehabilitációs területen található ingatlanok tulajdonosaira, bérlőire, használóira terjed ki.
- Kijelöli a Soproni Városfejlesztési Kft-t az akcióterületek fejlesztésének előkészítésével, azok végrehajtásával és fenntartásával kapcsolatos és feladatok ellátására.
- Meghatározza a város-rehabilitációs tevékenység ellátására kötetendő Rehabilitációs vagyongazdálkodási szerződés főbb tartalmi elemeit.
- Rendelkezik a városrehabilitáció forrásainak biztosításáról.
- A városrehabilitációs, illetve városfejlesztési tevékenységhez kötődő felelősségeket és hatásköröket definiál.

Az önkormányzat és a városfejlesztő társaság Rehabilitációs vagyongazdálkodási szerződést köt a városrehabilitáció megvalósítására a kijelölt akcióterületen, amely legalább a következőket tartalmazza:

- a szerződés tárgyát képező városrehabilitáció megvalósulásának határidejét, ütemezését,
- a szerződés keretében ellátott tevékenységek felsorolását,
- a feladatok megvalósítására biztosított pénzeszközök felhasználásának, rendelkezésre bocsátásának és elszámolásának módját, pénzügyi ütemezését,
- a felek kötelezettségvállalását,
- a Kft díjazását.

### 5.1.3 Feladatok

A városfejlesztő cég által ellátandó feladatok:

- Az önkormányzati határozattal kijelölt először egy, majd további rehabilitációs akcióterületek teljes körű fejlesztéséhez kapcsolódó feladatok ellátása;
- Akcióterületi terv készítése és felülvizsgálata;
- Gazdaságfejlesztési elemek integrációja;

- A gazdasági partnerek koordinációja, civil és közigazgatási, államigazgatási partnerek koordinációja, lakosság bevonása;
- Fizikai beruházásokat kiegészítő tartalmi fejlesztések megvalósítása (önállóan vagy partnerrel);
- Fenntartás koordinációja;
- További pályázati és egyéb (pl. befektetői) források felkutatása, a megvételre kijelölt ingatlanok megvásárlása (üzleti tárgyalások lebonyolítása, szerződések előkészítése és megkötése);
- A terület előkészítési munkáinak irányítása (bontások, közműépítési munkák elvégztetése, ingatlanrendezéssel kapcsolatos feladatok ellátása);
- A közterületek rendezési munkáinak irányítása (tervek elkészíttetése, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele);
- Az Önkormányzat beruházásában megvalósuló, illetve felújított egyes létesítmények (pl. közintézmények, lakások stb.) esetében a beruházói feladatok ellátása (terveztetés, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele);
- A magánvállalkozások építési tevékenységének koordinálása (javasolt funkciók, beépítési formák megvalósulásának elősegítése);
- Az akció mindenkorai pénzügyi egyensúlyának biztosítása (a szükséges pénzforrások megszerzése, pályázatok és projektek előkészítése, esetleges bankhitelek felvétele).

#### **5.1.4 ROP pályázat menedzselése**

A regionális operatív program keretében megvalósuló városrehabilitációs projekt esetében a SV Kft. bevonása esetén is a projekt kedvezményezettje az önkormányzat, és a városfejlesztő társaság lesz a projekt menedzsmint szervezet: a SV Kft. az önkormányzat számára látja el a feladatot, az akció számlatulajdonosa továbbra is az önkormányzat.

Az önkormányzat rendeleti úton jelöli ki a városfejlesztő társaságot az önkormányzat városfejlesztő tevékenységeinek ellátására. A konkrét kiemelt projekt vonatkozásában szerződést köt a városfejlesztő társasággal, melyben megbízza a városrehabilitációs akció teljes körű lebonyolításával és fenntartásával.

Az Önkormányzat részletesen bemutatja azt a pénzügyi ellenőrzési rendszert, melyet a városfejlesztő társaság alkalmaz a projekt partnerekkel szemben. A városfejlesztő társaság részletesen leírja, hogyan biztosítja a pénzügyi szabályosság tekintetében a konzorcium működését, milyen módszerrel, és milyen eljárással ellenőrzi, hogy partnerei a támogatási szerződés ütemezésének, pénzügyi feltételeinek megfelelően hajtják végre a meghatározott tevékenységeket, és hogyan biztosítja, hogy a városfejlesztő társaság ne gördíthessen akadályt a partnerek megfelelően (pénzügyi, ütemezési, tevékenységbeli megfelelés a támogatási szerződésnek) elvégzett teljesítésének kifizetése elé.

A jelen ATT és ROP pályázatban tervezett fejlesztések megvalósítására az SV Kft. előreláthatólag külső projektmenedzsmint szolgáltatást is igénybe fog venni, mert kapacitásait jelentős részben le fogják kötni a belvárosi ingatlanfejlesztési, szociális lakáscsere feladatok megoldása és az ATT második üteme előkészítésének feladatai, illetve ezáltal nagyobb biztonsággal valósítható meg a projekt hatékony, eredményes és pályázatszerű megvalósításra.

A TSZ megkötését követően elkezdte tevékenységét a SV Kft.-n belüli projekt menedzsmint team. Ekkortól a projekt menedzsmint team irányítja és felügyeli a folyamatokat annak érdekében, hogy a projekt a támogatási szerződésben foglaltak szerint valósuljon meg. Meghatározza a hatékony működéshez szükséges eszközöket (értekezletek, kommunikációs csatornák), felkészül az eljárásrend alkalmazására, kialakítja a belső feladat és hatáskör megosztást, felülvizsgálja a pénzügyi és a kockázati tervet, operacionalizálja a pályázatban megfogalmazott feladatokat, kialakítja az adminisztrációs rendet. Folyamatos kapcsolatot tart a támogatást kezelő szervezettel, felismeri és rendezzi a projekt végrehajtásával kapcsolatos problémákat. A megvalósítás során a projektmenedzsmint team a projektmenedzsmintet támogató szolgáltatást nyújtó vállalkozással

(szükség esetén természetesen mások bevonásával) - rendszeresen (havi, vagy szükség esetén gyakoribb projektmenedzsmet értekezleteken) áttekinti a projekt előrehaladását, a kiviteli terveknek megfelelő műszaki teljesítést, pénzügyi teljesítést, felmerült problémákat és kockázatokat, illetve azok lehetséges megoldását.

A projektmenedzsmet teamnek fontos szerepe lesz a beszámolási, monitoring és ellenőrzési feladatok elvégzésében a projekt megvalósítása során. A pénzügyi kifizetéseket, a kifizetések lebonyolítását az önkormányzat által biztosított pénzügyi menedzser bonyolítja le.

A projektmenedzsmetnek az általános projektmenedzsmenti feladatokon túl az alábbi speciális feladatokat kell elvégezni:

- Építési közbeszerzési tender lebonyolítása (közbeszerzési szakértő, műszaki menedzser bevonásával)
- Kivitelezési munkák műszaki felügyelete (műszaki menedzser és műszaki ellenőr/lebonyolító bevonásával)
- Nyilvánosság tájékoztatásával és kommunikációval kapcsolatos feladatok elvégzése (külső kommunikációs szakértők bevonásával)
- Könyvvizsgálat biztosítása (könyvvizsgáló bevonásával)
- Jelentések, pénzügyi beszámolók készítése (projektmenedzser, pénzügyi szakértő, projektmenedzsmet támogató szolgáltatást nyújtó vállalkozás)

## **5.2. Akcióterületi terv megvalósításának nyomon követése, civil szereplők bevonása**

Az ATT megvalósítása a nyilvánosság biztosításával fog zajlani. Ezt szolgálják a tervezett szemléletformáló és marketing akciók, a honlap fejlesztése, az utcatárlatok szervezése, a kiadványok kiadása és a helyi kommunikációs csatornák igénybe vétele.

A civil szereplők bevonása a fenti kommunikációs csatornák mellett a közvetlen kétirányú kommunikációt lehetővé tevő fórumok révén lehetséges: A SV Kft. a Városfejlesztési Tanács ülésein és lakossági fórumokon is tájékoztatja évente két alkalommal a közvéleményt a tervezett akciók előrehaladásáról.

## **5.3. Üzemeltetés, működtetés**

### **5.3.1 Szervezeti terv**

A létrejövő fejlesztések működtetését a Sopron Múzeum, illetve a Sopron Holding biztosítja.

A Tűztorony és a Múzeumi Információs és Fogadóközpont által kiszorgálni kívánt Storno Ház, Fabricius Ház és Tábornok Ház egyaránt a Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat intézménye, a Győr-Moson-Sopron Megyei Múzeumok Igazgatósága kezelésében található. A Tűztorony esetében az üzemeltetés és működtetés – mivel csak rekonstrukció történik – változatlan marad. A Múzeumi Információs és Fogadóközpont információs, múzeumi és kiállító tereire teljes mértékben integrálódnak a mostani működési rendbe.

### **5.3.2 Fejlesztési tevékenységek és szolgáltatások működésének leírása**

A Tűztorony szerkezeti megerősítése nem teremt új funkciót, így fejlesztés működtetése az eddigieknek megfelelően működik.

A Múzeumi Információs és Fogadóközpont a projekt zárását követően, várhatóan 2011. október 1.-től működik. A kiállító terem, a pénztár és múzeumshop működtetésére hat fő munkabére merül fel költségként, illetve az épület rezsiköltsége. A Központ bevételei a látogatói szám mintegy 10%-os növekedéséből, a Kulcspont kávéház bérleti díjából, a múzeumshop nyereségéből, fenntartói támogatásból és egyéb bevételekből származnak.

Számításaink szerint a Múzeumi Információs és Fogadóközpont az első működési évében minimális intézményfenntartói támogatás mellett már fenntartható, a további években pedig a marketingköltségek növelése mellett is várhatóan növekvő bevételek mellett nyereséges lesz, így a teljes múzeum fenntartására, további programok kialakítására, fejlesztések megvalósítására fordítható bevételekkel fog rendelkezni.

A Fő tér, illetve a Várfal sétány – akárcsak Sopron minden közterülete – Sopron MJV Önkormányzata tulajdonában álló Sopron Holding kezelésébe kerül, amely rendelkezik az üzemeltetéshez és fenntartáshoz szükséges kompetenciákkal, eszközökkel és forrásokkal. A fejlesztés fenntartására fordítandó összeg évente a beruházás 3%-ának megfelelő összeg, ezt az összeget – ahogy az eddigi években is – Sopron MJV Önkormányzata, illetve a Sopron Holding biztosítja saját bevételeiből.