

# BELVÁROS LIKE



## TANULMÁNY

### **Pécs Belváros jövőkép-fejlesztési lehetőségeinek feltárása**

„Pécs 2010 Európa Kulturális Fővárosa Közterek és Parkok újjáépítése II. ütem projekthez kapcsolódóan köztérfejlesztési társadalmi akciók szervezése Pécs Belvárosában”

### **II. rész**

Pécs, 2012.05.07.



<b>II. RÉSZ</b>	59.	oldal
II.1. Köztérhasznosítás Pécs Belvárosában	61.	oldal
II.1.1. Súlyponti terek / Súlyponti tengelyek	61.	oldal
II.1.2. Zöldterületek, belső / nyitott udvarok	65.	oldal
II.1.3. Közterület fenntartás, üzemeltetés, bérlet	68.	oldal
II.1.4. Fejlesztési lehetőségek	68.	oldal
II.2. Ingatlanhasznosítás Pécs Belvárosában	69.	oldal
II.2.1. Az ingatlantulajdonosok eloszlása a vizsgált területen	74.	oldal
II.2.2. Bérletpolitika	74.	oldal
II.2.3. Kiürült ingatlanok újrahasznosítása	76.	oldal
II.3. Belváros arculat / Brand	78.	oldal
II.3.1. A Belváros újraformálódó arculata és annak alakító tényezői	78.	oldal
II.3.1.1. Az arculatot meghatározó tartalom	78.	oldal
II.3.1.2. Megjelenés, kommunikációs csatorna	86.	oldal
II.3.2. Javaslatok	88.	oldal
II.4. Belváros-menedzsment	89.	oldal
II.4.1. A belváros-menedzsment szükségszerűségének indokai	89.	oldal
II.4.2. A belváros-menedzsment feladatkörei	90.	oldal
II.4.3. A belváros-menedzsment létezési formája, tagjai	96.	oldal
II.5. Összefoglalás	100.	oldal
II.6. Felhasznált források / irodalom / hivatkozások	101.	oldal



## II.1. Köztérhasznosítás Pécs Belvárosában

Pécs 2005 decemberében elnyerte az Európa Kulturális Fővárosa címet úgy, hogy pályázati anyagában a felkészülési folyamatot összekötötte egy kulturális alapú gazdasági és társadalmi léptékváltással. A pályázat elsősorban a város történelmi szempontból vett kulturális eredményeire, rendezvényeire épített. Ahhoz, hogy a rendezvények sikeresen valósuljanak meg, és a város további fejlődést tudjon felmutatni kulturális életében, szükség volt a közterületek innovációjára is.

A pályázat megnyerését követő években számtalan javaslat fogalmazódott meg az EKF ötlet- és tervpályázatain, különböző fórumokon, szakmai és társadalmi beszélgetéseken a város jövőjéről, a közterek fejlesztéséről. Különböző szervezetek, civil csoportok, lelkes önkéntesek vizsgálták a belváros előnyeit, hátrányait. Fellendülés indult meg a város tereinek életében. A 2010-es év leglátványosabb változásai, a számos kulturális program mellett, a városi közterek, parkok megújulása volt. A közterek fejlesztési programja négy tevékenységi csoportot fogalmazott meg. Megújításra várt:

- az utcák és közterek rekonstrukciója,
- a városi zöldterületek és szabadidős- szabadtéri infrastruktúrájának fejlesztése,
- a műemlék gondozási stratégiát kidolgozó program,
- valamint a karsztforrások hasznosítása.

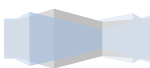
Mindez - az elképzelések szerint - 7,4 milliárdos beruházásnak indult. Végigtekintve az épített környezetet ért változtatásokon, kijelenthető, hogy az EKF programsorozat alatt megvalósult homlokzati állagjavítások, csakúgy, mint a köztereken végigvitt megújítások, nagymértékben elősegítették a belváros építészeti színvonalának növekedését. A kutatásunk által közvetlenül érintett terület köztérfelújításai (Széchenyi tér, Kossuth tér, Búza tér, 48-as tér, KNY-i tengely) magas minőségben, nagyfokú vizuális környezeti színvonal emelkedéssel valósultak meg. A felsorolásból kimaradt néhány olyan nem belvárosi tér, ami szintén nagy jelentőséggel bír Pécs város életében és kihatással van annak helyzetére is. A Zsolnay Kulturális Negyed, az Indóház tér és környéke, a Tettye, a Domus park, valamint az uránvárosi és kertvárosi terek fejlődése, kiépítése szintén kulcsfontosságú volt. Ezek ugyan nem tartoznak közvetlenül a belvároshoz, azonban szerves részét képezik a Pécs város image-nak.

### II.1.1. Súlyponti terek / súlyponti tengelyek

A Belváros kitágításaként megtervezett Kulturális Negyedben<sup>1</sup> megfogalmazott funkcionális elemek a megvalósítás során a történelmi városmag konkurenciájaként valósultak meg. A tervezett fejlesztés által létrejövő alapterület, a szükségelt plusz funkciók helyett, nagyrészt a már meglévő városi funkciók átcsoportosításával jött létre. A kiterjesztett belvárosi tér alapfeltétele hogy a két városi tér (ZSN-Belváros) ne egymás konkurenseként, hanem egymást kiegészítve a funkcionális szolgáltatások palettáját bővítve működjön. Az EKF

---

<sup>1</sup> Zsolnay Kulturális Negyed



beruházások lezárultával, ez a feladat, úgy a közterek szintjén, mint komplex egészében a Belvárosra hárul.

A két városrész közötti infrastruktúrahálózat az EKF év beruházásai közt megvalósult, viszont a tömegközlekedés fejlesztése és az utak térfalait adó ingatlanok fejlődési folyamatai még messzemenőig elmaradtabbak annál, semhogy felértékeljék a gyalogos vagy alternatív közlekedés vizuális élményét, ebből adódóan nem működnek. A kiterjesztett belváros két végpontja között (történelmi belváros és Zsolnay Negyed) nincs áramlás. A területekre érkezők mindkét végpontot autóval ill. külön-külön tömegközlekedési eszközökkel közelítik meg. Kicsiben ez érvényesül a Király utca két végpontja között is. A probléma orvoslása vitathatatlanul fontos, ha nem két városközpontot, hanem egy kiterjesztett belvárosi funkciót szeretnénk a jövőben. Több tanulmány<sup>2</sup> foglalkozik ennek a problémának a kezelésével. A gyalogos- és tömegközlekedés gyengeségeit jelen írás korábbi fejezetei is részletesen taglalják, valamint 2011 nyarán a Pollack Mihály Műszaki és Informatikai Kar szervezésében megrendezett nyári egyetem<sup>3</sup> keretein belül is készült elemzés a témával kapcsolatban.

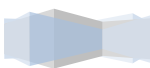
Kérdés persze, hogy mekkora Belváros kell Pécsnek. Volt-e időszak, amikor a Belváros kulturális és kereskedelmi főtengelye nem tudott befogadni minden odatartozó elemet? Kihasználtta tehető-e egy a Zsolnay Negyedtől Ferencesek teréig húzódó tengely? Mai állapot szerint nem. A belvárosi funkciók jelenleg még a Király utca és Ferencesek utcája hosszt sem tudják megtölteni. Segíthet-e ezen a köztérhasználat megreformálása, a belváros-menedzsment? Milyen léptékben? Ma cca.: 21.000 emberrel kevesebb él Pécsen, mint a 70-es 80-as évek virágzó bányászati és feldolgozóipari gazdasági hátterében. Mit adhatnak hozzá a fejlődéshez a közterek?

Elsődlegesen a funkcionális rendet és a terek közötti áthatást vizsgáltuk, majd a köztérhasznosítás gazdasági tényezőit. A vizsgálat első iránya a kialakult terek működését és a tengelyeken betöltött szerepüket, ill. magukat a tengelyeket vizsgálja. A köztérfunkció mindenkinek releváns elemein túl érdekes felvetésként szolgált, hogy kinek kell a tereket programokkal feltölteni? Milyen cél elérése érdekében tölti fel, milyen minőséggel, és milyen programokkal. Kinek a számára? Vannak-e összefüggések a programsorban?

A belváros tereire szervezett programok a mai állás szerint a Fesztiválszervező Nkft. munkájának révén jönnek létre. Jogelődje a Pécsi Kulturális Központ volt. A Király utcán és a Ferencesek utcáján működő kisebb rendezvények mindegyiktől függetlenül, magán, vagy Civil kezdeményezésként valósultak meg. A köztéri funkcióként működő nyitott udvarok, nyitott műhelyek, kiskoncertek, DJ pultok, utcazene produkciók szintén vállalkozói vagy magán szerveződések. Az április 21-i program egy összefogásként valósult meg, mellyel kapcsolatban a belvárosi szereplőknek összehangzó véleménye a hasznosság volt és a hit, hogy nem egy nyári fecskéként röppent el a program. A főterekre kivitt nagy programok mellett létfontosságúak a tengelyeket belakó kisebb, felfűző programok. Fontos átlátni, hogy a

<sup>2</sup> Zsolnay Kulturális Negyed kulcsprojekt megvalósíthatósági tanulmánya, 2008. november 24.

<sup>3</sup> A PTE PMMIK és Pécs Holding Zrt. közreműködéséül megvalósult Summer Special nemzetközi nyári egyetem - 2011. július 17-30.



rendezvényprogram összeállításánál stratégiai jelentőségű az egyeztetés, az összefogás és a folyamatosság! Csak így van valós, hosszútávú hozama az ilyen irányú köztérhasznosításnak.



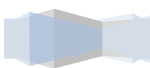
16.ábra Közterek súlyponti eloszlása a Belváros térképén

Az 16. ábra<sup>4</sup> szemlélteti, hogy Pécs közterei milyen mértékben veszik ki szerepüket jelenleg a város társadalmi életéből. Jól érzékelhető, hogy a Széchenyi tér és környéke, többek között a történelmi háttéréből szakrális tartalmából és a polgári városrészben betöltött központi szerepéből kifolyólag, (1864 előtt volt fórum, főtér, városi piac) domináns szerepet tölt be. Ezt Rómer Károly, Pécs városépítészeti fejlődéséről tartott előadásában támasztotta alá<sup>5</sup>, melyet az építészeti és urbanisztikai szakmai fórumon prezentált. A részletekbe menő történelmi áttekintésből érzékelhető, hogy a város központja és kelet-nyugati kereskedelmi tengelye már a 16. században kialakultnak volt mondható.

A beruházások előtt a Széchenyi tér, a Dóm tér és a köztük húzódó Sétőter adott helyet nagy tömegeket megmozgató városi rendezvényeknek, koncerteknek, különböző társadalmi célú akcióknak. Mellettük, mint urbánus közeg a Jókai tér erősödött meg az idők folyamán, és vált a közösségi rendezvények területévé. A Színház tér, mint a város kereskedelmi tengelyének felbővült kulturális zónája szintén közösségi térré vált, de a szervezett programokból csak kisebb szeletet, főként táncházakat, POSZT elemeket, és egy-egy kirakodóvásárt fogadott be. A belváros zöldfelületi igényét korábban a Szent István tér, majd a világörökségi beruházások során az Északi és Nyugati Várfalsétánnyal kibővült terület szolgáltatta.

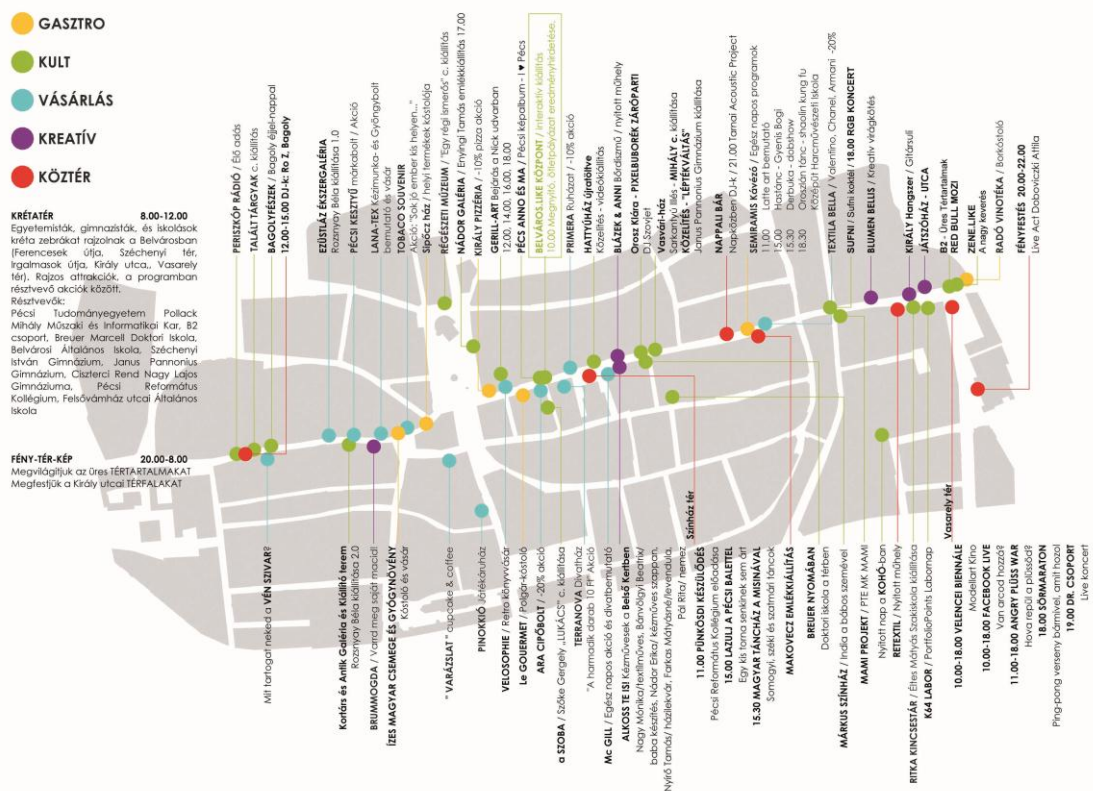
<sup>4</sup> Ezen tanulmány megírásához készült.

<sup>5</sup> 2012. március 20. PTE- PMMIK – n megrendezett építészeti és urbanisztikai fórum



A térképen jó lekövethető, hogy a kereskedelmi tengelyek találkozási pontja jól szervezett programokkal teli térbe (Széchenyi tér) csatlakozik. Súlypontilag azonban nem kiegyensúlyozottak. A Király utca és a Ferencsek utcája tengelyén ezen kiindulási tér programjai után nem történik semmi (kivéve a Színház teret, mely a sétáló utca hossztengején, viszonylag elől helyezkedik el).

Az EKF beruházások egyik kiemelkedően jó minőségben elkészült köztér felújítási programja, a Kossuth tér rendezése, összekötő kapocsként szolgál a Belváros infrastrukturális megközelítési pontjai és a központ között. A korábban Dóm téren és Széchenyi téren megrendezésre került programok áthelyezése a Kossuth térre azonban városhasználati kérdéseket is felvet. Az Árkád üzletház bejáratának közvetlen szomszédságában létrejött rendezvénytér programjai vajon a Belvárost, vagy az Árkád üzleteit töltik fel emberekkel (érdeklődőkkel, vásárlókkal, turistákkal, helyiekkel)? A kérdés, tulajdonképpen válasz is egyben. Jól látható, hogy a rendezvények során a tömegek nem északi irányban mozognak. A Kossuth tér ilyen léptékű előtérbe helyezése nem gyakorol pozitív hatást a Belvárosra, ezért a programok áthelyezésének / visszahelyezésének átgondolása, és a Kossuth tér urbánus fogyasztó, ill. esetenkénti ünnepi térként való használata.



17. ábra: „BELVÁROS.LIKE Nap” területi elrendezése<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Saját szerkesztés, a BELVÁROS.LIKE Nap leprellójának belső oldala



A kereskedelmi tengelyek kihasználatlanságának egyik oka a programok távolmaradása ill. kiegyensúlyozatlan elhelyezése. A kulturális és egyéb fejprojekteket lineárisan húzódó kisprojektek sorával kell kibővíteni, melyek alkalmassá teszik a tengelyt a két jelenlegi végpontig (Ferencesek utcája Kórház tér felőli vége) történő meghosszabbításra. A kisprojektek sorolt megvalósítására egy tipikusan jól működő példa volt az április 21-i BELVÁROS.LIKE Nap programsora, mely a tengely üzleteit, szolgáltatóit, a város művészeit és iskolásait, egyetemistákat és civil embereket kötött egy programsorba, mely folyamatosan fenntartotta az odaérkező emberek figyelmét és érdeklődését a Széchenyi tértől a Búza térig, bár sajnálatos módon ekkor is tapasztalható volt a forgalom visszaesése a Király utca Búza tér felőli részén. A program csak meglévő, helyi identitású elemeket tartalmazott, melyek nem igényeltek extra anyagi ráfordítást, de megmutatták a Pécsi nyitott műhelyeket (üzleti, kereskedelmi, szolgáltatói, előadó és képzőművészeti) és az utca kulturális használati módját. Az ilyen típusú rendezvények lehetnek központilag szervezettek, alulról felépülők, vagy minden héten - mint a Belvárosi vállalkozások alapszolgáltatása – ismétlődőek. Ebbe a profilba illeszkedik be az utcazenészek fesztiválja, az utca színházak, a táncházak sorozata. Bár a szakmai fórumokon volt olyan résztvevő, aki hitt a Pécsi zajrendelet helyességében, az utcazenét gyakorló vagy azzal közvetlenül kapcsolatban lévők általános véleménye, hogy ma Pécsen a korábban oly sokszínű és a Belváros egyediségét biztosító utcazene „ki lett tiltva”. Leellenőrizvén a vonatkozó rendeletet<sup>7</sup>, valóban újragondolandó a szabályozás! A helyi tehetséges zenészek jelenlétével sokkal színesebb, eredetibb, pécsibb a Belváros.

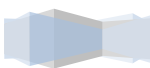
Egy kiemelkedően egyedi ötlet a pécsi közterek hasznosítására a Simon Wintermans által felvázolt GYEREKPIAC<sup>8</sup> terve is. A folyamatosan fejlődő és egyre nagyobb területet felölelő esemény kifejezetten jó példája lehet a belváros utcáit és tereit mozgásba hozó programoknak, mindezt úgy, hogy Pécs előtt még senki sem csinálta!

A kelet-nyugati tengely végpontjai a Kórház tér és a Búza (Vasarely) tér. Előbbi hangsúlyosságát elsősorban az adja, hogy a Megyei Kórház közelsége miatt egy jelentős tömegközlekedési csomópont színtere, amelyen elszórtan megjelenik bank- és egyéb kereskedelmi funkció is. A Búza tér azonban egyelőre még nem igazán integrálódott a belvárosi szerkezetbe, bár alapvető összekötő pont az EKF Negyed, valamint a keleti városrészek felé. Jó parkolási lehetőséget biztosít és összeköttetést a Belváros központja és a Lánca utcai egészségügyi intézmény között. A sétálóövezetben betölteni kívánt végponti szerepköre sérül azáltal, hogy a Király utcát és a teret összekötő útszakasz nincs lezárva az autós forgalom elől. Ezt a gyalogos közlekedésre vonatkozó fejezetben már részletesen elemzi a tanulmány, javaslatot ad annak gyalogos útszakasszá minősítésére.

## II.1.2. Zöld felületek - belső / nyitott udvarok

<sup>7</sup> Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 37/2011. (VI.27.) önkormányzati rendelete a környezeti zajvédelemről - <http://eugyintezes.pecs.hu/static/tempPdf/11ren37.pdf>

<sup>8</sup> <http://ekf.afal.hu/otletfal/attekinto?temaID=31>





A Szent István tér és az Északi –ill. Nyugati Várfalsétány zöld környezetben ad a pihenésre és kikapcsolódásra vágyóknak lehetőséget. Rendkívül kellemes, emberi léptékkal bíró terek, melyek abból a szempontból is a Belváros egyik legfontosabbnak mondható részei, hogy az összefüggő zöldterület aránya itt a legnagyobb. A kényelmes pihenést, a remek klíma mellett, számos helyen elhelyezett pad és a történeti kertek jelenléte is elősegíti. Nem csak a fiatal egyetemista és középiskolás generációnak van módja szabadidejét a parkban tölteni, hanem az idősebb generációt képviselőknél is.

A Szent István téren álló Leówey Klára Gimnázium esetleges kiköltözése más intézménybe ugyancsak negatívan befolyásolhatja mind a szabadidős, mint pedig a kereskedelmi funkciót

Az északi várfalsétányt nehéz megközelíthetősége miatt még nem használják sokan, azonban a terület népszerűsítésére kiírt „Át a falon”<sup>9</sup> címet viselő ötletpályázat kapcsán észlelhető volt, hogy odafigyeléssel, kreatív ötletekkel ezek a területek is szerves részét képezhetik a város vérkeringésének.

E zöld terek közt tárul fel a Dóm tér és a Sétatér, a város szakrális középpontja, történelmi rétegei, Múzeum utcája, szabadtéri színpada. Ezen részek térfalait képező épületek adnak helyet többek között a Dóm kőtárnak és a Csontváry Múzeumnak is. A helyi látványosságok nagy része szintén ebben a körzetben helyezkedik el. A Dóm tér északi végében található a Pécsi Székesegyház, tőle keletre a Cella Septichora, melyek önmagukban is nagy vonzerőt jelentenek az ide látogató turisták számára. Nem beszélve a Múzeum (Káptalan) utcáról, ami nem kisebb kiállítótereknek ad helyet, mint a Schaár Erzsébet Múzeum, a Vasarely Múzeum, a Pécsi Bányászati múzeum, a Zsolnay Múzeum és a Modern Magyar Képtár. Nem hagyható figyelmen kívül ennek a hármas egységnek a szerepe, hiszen a kultúra nem csak a koncerteken, rendezvények mérhető. A fenntartható városi lét egyik legfontosabb eleme az ökológiai egyensúly, melyben nagy szerepet játszanak a zöldfelületek.

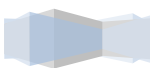
A Belváros térképét áttekintve a térháló egyensúlya erősen borul. Az észak-nyugati sarok zöldterületi fedettsége szinte az egyetlen közösségi park a városfalakon belül. A pécsi közterek többségét tekintve, a társadalom jelentős hányada egyetért abban, hogy kevés a zöldfelület aránya a burkolt felületekhez képest. Ezzel a kritikai megjegyzéssel éltek a már elkészült terek esetében is. Való igaz, hogy sem a Széchenyi tér, sem a Kossuth tér nem rendelkezik nagyobb összefüggő zöldfelülettel, vagy árnyékot adó lombos fákkal, melyek kellemesebbé, elviselhetőbbé tennék a nyári hőséget.

Számtalan tanulmány foglalkozott már a Belváros belső udvarainak (tömbbelsőinek) feltárásával. Ilyen volt például a Plusz Munkacsoport EKF pályázata<sup>10</sup> is 2006-ban. Amint az alábbi térkép is mutatja (18. ábra), rengeteg tömbbelső áll üresen a Király utca és Ferencesek utcája mentén. Ezeket a jelenleg kihasználatlanul álló, vagy kereskedelmi és szolgáltató funkciótól kihalt, nagyrészt elhanyagolt belső udvarokat be kell kapcsolni<sup>11</sup> a város

<sup>9</sup> A PTE – PMMIK Tervezési- és Építészeti Ismeretek Tanszéke által kiírt országos hallgatói pályázat

<sup>10</sup> „AZ ÉN KULTURÁLIS FŐVÁROSOM” pályázat – „Pécs, a nyitott udvarok városa” c. pályázat 2006, Plusz Munkacsoport a PTE Botanikai Kert támogatásával

<sup>11</sup> *Jelen tanulmány II.1.3. Zöldterületek című része ad rá javaslatot*



vérkeringésébe, „átadni” a városi lakók számára, tudatos városi közösségek gondozásába, esetleg civil szervezetek általi hasznosításra. Kialakíthatóak benne például a belvárosban kevés helyen megjelenő, de nagy jelentőséggel bíró játszóterek és zöldfelületek, melyek a családosok számára biztosíthatnak remek kikapcsolódási helyet.

Részét képezhetnék annak a figyelemre méltó pályázati javaslatnak<sup>12</sup>, melyben a Belvárosi Szomszédsgai Közösség nevében Nun Zsuzsa vázolt fel tematikus játszótereket és játszóútvonalakat a belvárosban. A térképen felvázolt javaslatoknak egy érdekes pontja lehet a párhuzamos utcák átkötése a tömbbelsőkből, vagy a szintén pályázati javaslatként beérkezett belvárosi „Török kert” – „Török udvar”<sup>13</sup> koncepció.



18. ábra: Kialakult zöldfelületek - javasolt belső udvarok, tömbfeltárások – játszóterek és játszótengelyek<sup>14</sup>

A nyitott udvarok egy részének hasznosítása megoldást jelentene a zöldterületek arányának növelésére és a biztonságos játszóterek, parkok kialakításának lehetőségére, aktív társadalmi közösségek szerveződésére a belvárosban.

<sup>12</sup> „AZ ÉN KULTURÁLIS FŐVÁROSOM” pályázat – „Játsszóterek és utcai Játékvonalak a belvárosban” c. pályázat 2006, Belvárosi Szomszédsgai Közösség nevében Nun Zsuzsa

<sup>13</sup> „AZ ÉN KULTURÁLIS FŐVÁROSOM” pályázat – „Török udvar a belvárosban” c. pályázat 2006, Komlós Attila

<sup>14</sup> saját szerkesztés



### II.1.3. Közterület fenntartás, üzemeltetés, bérlet

A pécsi közterületek fenntartása, üzemeltetése és bérbeadása, valamint a parkolók kezelése BÍOKOM Pécsi Városüzemeltetési és Környezetgazdálkodási Kft, a közterületek felügyelete pedig a Pécsi Közterület-felügyelet, ill. a Rendőrség feladatkörébe tartozik. A rendszer egy jól felépített működő program, átlátható felépítéssel, konzekvens döntéshozatali mechanizmussal. A belvárosi köztér használata engedélyekhez kötött, a különböző programok megvalósításához pedig a PMJV Kulturális Bizottságának támogató döntése szükséges, mely a minőséget garantálja.

A köztérhasználati díjszabás mutatóinak kérdésében több elégedetlen felszólalás is volt a szakmai fórumok keretében, mely a különböző funkciókhoz tartozó bérleti díj léptékét kérdőjelezte meg. Egy hosszú távú fejlesztési stratégia felépítésénél, a Belváros Klaszter érdekegyeztető fórumai, lehetséges megoldást biztosítanak az ilyen irányú kérdésekre is. Vegyük például a turisztikai vonzerőt is jelenthető Brand elemként szolgáló cégereket, utcai táblákat, vagy a nyitott műhelyek utcára kinyúló programjait, melyek egyben szolgáltatási formaként egyfajta kompenzációt is jelenthetnek a Város irányába.

Itt érdemes megemlíteni azt a „telkesítési” program<sup>15</sup>-ot, melyet Pécs városa az EKF beruházások kapcsán három területen (Uránváros, Kertváros, Pécs-Kelet) is indítványozott. A cél város fejlesztésébe az endogén erők bevonása, azaz a lakossági vélemények, események „ötletbörzék” alapján úgy növelni a fejlesztések erőforrásait, hogy az nem igényel új anyagi erőforrást, csak szervezést.

A program keretében a vállalkozói tömbökhöz tartozó közterületeket (utcaszakaszokat) vagy tömbbelsőket az önkormányzat kezelésre átadja a vállalkozóknak, civileknek, akik ezeket „kulturális és egyéb / nem közvetlen hasznosító célzattal” hasznosíthatják, cserébe gondozzák, ápolják, stb. A „telkesítési program” keretében létrejövő projektek feletti minőségi felügyeletet tájépező és várostervező szakemberek bevonásával a Kulturális Bizottság bírálhatja el.

### II.1.4. Fejlesztési lehetőségek

A fejlesztési javaslatok alapvetően megfogalmazódtak az előző három fejezet vonatkozó témáinál. A köztér hasznosításának optimális rendje csak előre megtervezett hosszú távú stratégia alapján vihető végbe. Javaslatunk e stratégia kidolgozásába minden érintett szereplőt bevonni. Az egymás érdekeit kölcsönösen figyelembe vevő, érdekegyeztető fórum az a Belváros Klaszter melyről e tanulmány utolsó fejezetében beszélünk részletesen. Ennek létrehozásával, az összes többi program szervezeten és pozitív kimenettel valósítható meg!

## II.2. Ingatlanhasznosítás Pécs Belvárosában

---

<sup>15</sup> Előterjesztés Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 2010. február 18-i ülésére - Tárty: Köztér és parkok újjáélesztése II. Ütem ESZA típusú tevékenységeiről (EKF)



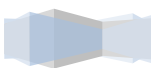
E fejezet szükségességének leglátványosabb mutatója az a három térkép, mely az üres utcafronti ingatlanokat mutatja Pécs belvárosának főtengegyén.

1. Az első felmérés 2010. januárjában készült a British Council „ÖTLETPÉKSÉG” c. programja keretében. A térkép szerint 31 db üres ingatlan állt a 2010-es Kulturális Évad kezdetén a Király utcában. A Ferencesek utcáján nem történt felmérés.
2. A második térkép 2011. júliusában készült a „POLLACK SUMMER SPECIAL” c. program keretében, a teljes belvárosi K-NY-i tengelyre vetítve a felmérést. Az eredmény 20 db üres ingatlan a Király utcán, 10 db üres ingatlan a Ferencesek utcáján és 1db a Széchenyi téren.
3. A harmadik térkép 2012. áprilisában készült jelen tanulmányunkhoz a „BELVÁROS.LIKE” c. program keretében, ismét a teljes belvárosi K-NY-i tengelyre vetítve a felmérést. Az eredmény 35 db üres ingatlan a Király utcán, 21 db üres ingatlan a Ferencesek utcáján és 2 db a Széchenyi téren.



19. ábra: Üres ingatlanok felmérése 2010. január  
készült a British Council „ÖTLETPÉKSÉG” c. programja keretében<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Saját szerkesztés





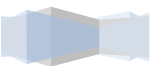
20. ábra: Üres ingatlanok felmérése 2011. július  
készült a „POLLACK SUMMER SPECIAL” c. program keretében<sup>17</sup>



21. ábra: Üres ingatlanok felmérése 2012. április  
készült a „BELVÁROS.LIKE” c. program keretében<sup>18</sup>

<sup>17</sup> Saját szerkesztés

<sup>18</sup> Saját szerkesztés



Vajon mi indokolja a belváros kiürülésének kétségbeejtő és megállíthatatlannak tűnő sebességét. A három egymás után felmért év eredményei ugyan az EKF év kiteljesedésének időszakában mutatnak némi pozitív változást, a zuhanás azonban annál látványosabb az ezt követő időszakban. Az eddig megjelent tanulmányok, riportok, fókuszbeszélgetések és fórumok alapján a probléma nem egy összetevős, bár többen csak részelemeket látnak. Érdeemes felsorakoztatni a belváros jelen és jövőképre ható tényezők pozitív és negatív vonatkozásait is, hogy átláthassuk az összefüggéseket és levonhassuk a következtetéseket.

### SWOT analízis BELVÁROS ingatlanok és környezetük:

ERŐSSÉGEK	LEHETŐSÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>- köztér megújítási programok során létrejött magas színvonalú városi terek (Széchenyi tér, Király utca, Irgalmasok útja, Kossuth tér, Király utca, Búza – Vasarely tér, Sétatér, Káptalan utca</li> <li>- rétegződött kulturális vonzerők az épített környezet / épített örökség terén</li> <li>- széleskörű kulturális vonzerők a szellemi kultúra, a képző és alkotóművészetek terén, úgy a holt, mint az élő kultúra viszonylatában</li> <li>- a kiüresedési folyamatok ellenére is még mindig meglévő széles választék a kereskedelmi és szolgáltató iparban</li> <li>- a helyi vállalkozók kitartó megmaradni vágyása, szívós küzdelme</li> <li>- mélygarázsok és nagyfelületű parkolók a belvárosban és annak peremén (Kossuth tér, Búza tér, Palatinus Hotel, Centrum parkoló, Tűzoltó udvar melletti parkoló)</li> <li>- fiatalodó belvárosi lakosság a társadalom vezető, ill. egyetemista szegmenseiből</li> <li>- kulturális rendezvények, fesztiválok sokasága, helyi kreatív erők sokszínűsége, tenni akarása, minőségi kultúra az előadó és képzőművészetek területén egyaránt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- megerősödő társadalmi kohézió, közösségteremtés, vonzó befogadó közeg mind a városlakók, mind a turisták számára, tematikus terek kialakítási lehetősége (zöldfelület: park- pihenés- kikapcsolódás, urbánus-találkozási pont, piac, rendezvényter, utcai fesztiválok, nyitott műhelyek, az utca, mint kiállító tér stb.)</li> <li>- egész napot betöltő programok, tematikus városnézések, identitást erősítő kulturális akciók, egyedi turisztikai vonzerők, kortárs kreatív erők bevonása a belváros gazdasági motorjának működésébe stb.</li> <li>- a megfelelő gazdasági környezet létrehozásával, az identitásukban még mindig erős, szakmájukhoz és városukhoz ragaszkodó helyi vállalkozókból és a belvárosban perspektívát látó „világ”cégek képviselőiből versenyképes kereskedelmi és szolgáltató ipar építhető fel a nagyáruházak konkurenciák ellenére</li> <li>- a belvárosi parkolók díjainak belvárosi kedvezményrendszerbe történő beépítésével a meglévő felületek teljes értékű kihasználást nyernének, a belvárosi vállalkozások közvetlen elérhetősége és ezáltal forgalma megnőne</li> <li>- a lakóközösség előregedésének visszafordultával egy olyan fiatal, környezetét tudatosan fejlesztő lakóközösség telíti fel a belvárost, kinek igénye és lehetősége van a belváros által nyújtott szolgáltatások kihasználására. A kereskedő és szolgáltató réteg már magában a lakóközösségben is vásárlóerővel bíró keresletre lel.</li> <li>- a kulturális programok sokszínűsége és helyi szövetből származtatása erősíti a belváros/városi identitást, miközben valós turisztikai attrakcióként is szolgál</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>- az Egyetemen és a művészeti és egyéb társulásokban felhalmozódott eddig csak kis részleteiben kihasznált kreatív potenciál, innovációs erő, tudástartalom</li> <li>- Vegyes funkcionális térkép (közigazgatás, egészségügy, kultúra, kereskedelem, oktatás, turizmus, kreatív ipar, lakókörnyezet)</li> <li>- Civil összefogások, aktív társadalmi programok, együttműködések</li> <li>- A negatív gazdasági helyzet által létrejött általános kényszerhelyzet (jelen esetben az egyik legerősebb motiváló erő), mely egy irányba tereli a különböző érdekeket képviselő önálló gazdasági szervezetek, személyeket</li> <li>- hosszú, flexibilis belvárosi tengely, jelen állapotban: Ferencesek terétől a Búza térig később: elhúzódhat egészen a Zsolnay Negyedig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- a hagyományos gazdasági ágazatok (bányászat, bőripar, tejipar, ...) becsődölése után a jelen gazdasági erő potenciálja nem a feldolgozó iparban, hanem a tudástársadalmakban van, melyhez szükséges kreatív szellemi kapacitás Pécs sajátja</li> <li>- a nap minden órájában különböző társadalmi rétegek látogatják a belvárost, más-más okból. A vegyes funkció pozitív egymásra hatásokat eredményez, a mono-funkció szegregáló hatásaival ellentétben</li> <li>- a pozitív jövő érdekében való tenni akarás egyszerre van jelen az alulról és a felülről jövő kezdeményezésekben. Mindenki az aktív együttműködés sikerességében gondolkodik, így nem erodálja a fejlesztési folyamatokat az érdektelenség az ellenállás vagy a passzivitás, nincs helye a kényszerhelyzeteknek, megkezdődött társadalmi kooperáció a Város és a Civilek között</li> <li>- A belvárosi tengely jelenlegi állapotában is megkülönböztethetünk minőségi zónákat. A magasabb minőségű, ezáltal drágább üzletek a Széchenyi térhez közel eső szakaszon vannak, míg a kevésbé költséges árakat képviselő kereskedők és szolgáltatók a külsőbb szakaszokon. Mivel a tengely meghosszabbítása a XIX. századi állapottal szemben még a Búza térig sem ér el, a ZSN-ig tartó bővítési lehetőség magában hordozza annak a lehetőségét, hogy a minőségi vagy funkcionális küszöbök helyzete, leereagálva a kereslet mértékét folyamatosan változzon, de mindig a tengelyen maradjon, ill. a hangsúlypontok körüli tereken újabb frekvenciák jöhessenek létre.</li> </ul>
<b>GYENGESÉGEK</b>	<b>VESZÉLYEK</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gazdasági válság és a munkanélküliség következtében jelentős a „fogyasztási kedv” visszaesése, az elszegényedés</li> <li>- Egyre fokozódó adóterhek, működési jogszabályok stb.</li> <li>- Belvárosból elvont kulturális, kereskedelmi, oktatási és közigazgatási, valamint egészségügyi funkciók</li> <li>- Jelen státuszban konkurencia érzékeny állapot a turisztika, a kereskedelem és a kultúra területén</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Amennyiben Pécs nem találja meg saját gazdasági kitérési pontjait, úgy a belváros is tovább hanyatlik</li> <li>- Ellehetetlenülnek a vállalkozások, gazdaságilag fenntarthatatlan helyzetbe kerülnek</li> <li>- Az átgondolatlan döntések hatásvizsgálatának elmaradásával negatív tendenciák léphetnek fel. A korábbi döntések következményei után, meg van rá az esély, hogy a következő fejlesztések (25 emeletes-PKSZK, Leőwey kitelepítés...) segítségével végleg kiüritik a Belvárost</li> <li>- Kevés és kis vásárlóerővel bíró belvárosi látogató, csökkenő turisztikai látogatottság, amennyiben nem sikerül a Belváros egyedi hangját, menedzmentjét, érdekérvényesítő szerepét, lobbyerejét és funkcionális feladatát megtalálni</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projektorientált (pályázati kiírásra, egyéni befektetésre „in situ” koncentráció) átgondolatlan fejlesztések az előre átgondolt stratégiák (pl.:Pólus program) megvalósítása és folyamatos fejlesztése helyett</li> <li>- A Király utca minőségeinek keverése</li>   <li>- Magas parkolási díj, kevés és rosszul elhelyezett parkoló a Belvárosban</li> <li>- Magas, kiegyensúlyozatlan ingatlanbérleti díjak</li> <li>- Magas, nem differenciált köztérhasználati bérleti díjak</li>   <li>- Szabályozatlan bérlői és bérbeadói elvárások, köteleességek. Együttműködés hiánya. Erózió. Nem optimális nyitvatartási rend a belvárosi kereskedőknél, szolgáltatóknál, közigazgatási hivataloknál</li>   <li>- árufeltöltési nehézségek</li>   <li>- Szoftver nélküli Hardver GAZDÁTLAN BELVÁROS, nincs összefogás, nincs érdekegyeztetés, nincs együttes jövőkép meghatározó STRATÉGIA, nincs következetes, egymást erősítő, egymásra épülő fejlesztési koncepció, nincs párbeszéd, arculat, menedzsment, marketing,...</li> </ul>	<p>úgy az egyébként versenyképes terület elveszíti a versenyt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- széteső „városfejlesztési” dimenziók, egymástól független, vagy egymásnak konkurens fejlesztések</li>   <li>- Az azonos minőségi kategóriák összefüggő rendszere egymást erősítő folyamat, ha ez felbomlik, erodáló hatású lehet akkor is, ha a piac esetleg idővel kidobja magából a nem illeszkedő kategóriát! Világmarkák és prémium kategória között nem lehet „100 forintos” bolt.</li> <li>- azokat az üzleteket választják az emberek, ahol nem okoz gondot a parkolás (bevásárló központok)</li> <li>- Vásárlóerő nélkül - kigazdálkodhatatlan nyereség</li> <li>- kulturális és egyéb rendezvények, vonzerőt biztosító egyedi programok elmaradása</li> <li>- a bérbeadó csak díjat szed és nem újít fel, nem enged kompenzációt nem működik együtt a fejlesztésekben, passzív..... a bérlő sem fejleszt, ő sem újít fel, inaktív, csak elvár mindkettőt, de nem működik együtt. Romlik a minőség, elmaradnak a vevők, tönkremegy mindkettő!</li> <li>- a kereskedő és a szolgáltató máshol vesz ki üzletet, romlik a Belvárosi kínálat, gyengül a szolgáltatási paletta</li> <li>- jelen pillanatban a legnagyobb probléma, majdnem minden negatív következmény visszavezethető erre a tematikus pontra!</li> </ul>
---	--

Bár a SWOT analízis messze nem hagyhattunk ki semmilyen tényezőt, mely az ingatlanok fejlesztési vagy bérletpolitikai kérdéskörét befolyásolja. Az eredmény látványosan prezentálja, hogy önálló, egyszemélyes felelősségre vonás teljesen értelmetlen a belvárosi ingatlanok, vagy maga a Belváros működése kapcsán. Kollektív felelősségvállalással, és hosszú távú stratégián alapuló együttműködésekkel lehet a jelenlegi negatív tendenciát pozitívba átfordítani.





### II.2.1. Az ingatlantulajdonosok eloszlása a vizsgált területen

A belvárosi kereskedelmi vagy egyéb szolgáltatói funkcióba bevont ingatlanok tulajdonosi viszonyai és az emberek fejében élő kép a bérbeadók személyéről, arányaiban jelentősen különbözik. A belvárosi területen, leszámolással felmért adatok szerint ca. 320 db különböző, előbb említett hasznosítással bíró üzlet van. Ezek közül 156 db<sup>19</sup> van a Pécs Holding Zrt. kezelésében, az összes többi más kezelésű, ill. más tulajdonú. Ez azt jelenti, hogy az ingatlanok számának közel fele van a Holdingnál. Pécs Megyei Jogú Város kezelésében az általuk megadott lista szerint 10 db bérlemény<sup>20</sup> van. A kettő elem egységes kezelésével is a város csak az ilyen irányra hasznosított ingatlanok felének kezelője, tulajdonosa. A többi ingatlan (részben bérlemény) magántulajdon.

### II.2.2. Bérletpolitika (bérleti díjak, bérbeadói köteleességek, bérlői köteleességek)

Hatásos bérletpolitikát csak mindenkire érvényes szabályozással lehet megvalósítani. Ennek platformja az a konzorciumi, vagy klaszterizált együttműködés lehetne, melyet majd a II.4. Belváros-menedzsment c. fejezetben részletesen tárgyalunk. A bérletpolitikai szabályozásnak résztvevői oldalról két egysége van, a Bérbeadó és a Bérlő.

- A bérbeadói oldalon jelen állapotban cca.: 50%-ban városi, 50%-ban magántulajdonban lévő ingatlanok vannak.
- A bérlői oldal teljes egészében inhomogén

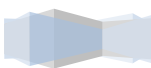
Mielőtt szakmai fórumbeszélgetéseken sokak által vitatott bérleti díjak mértékére rátérnénk, meg kell vizsgálni, hogy optimális gazdasági rendszerben mik azok a bérbeadói és bérlői köteleességek, amelyek egy pozitív együttműködés alapfeltételei. Bár sokan konkurenciaként kezelik a világhálózattal bíró nagy bevásárló központokat (Pécs városában éppúgy, mint a világon másutt), most mégis inkább az ő általuk kidolgozott évtizedes (világ szinten) tapasztalati úton tökéletesített szabályozást vennénk elő pozitív, követendő példaként (hozzátéve, hogy az összehasonlításhoz szükséges, hogy a bérbeadói oldalt egységesnek kezeljük, azaz ilyen irányú együttműködésre szükség van).

Jelenleg ezeknek a feladatoknak és szükséges együttműködéseknek csak a töredéke valósul meg a belvárosban. Ráadásul szórványosan és nem egy általános összefogott rendszerben. A bérbeadók egymással versengenek az árakban és viszonylag kis szolgáltatást végeznek a pozitív gazdasági hasznosulás érdekében. A bérlők és üzlettulajdonosok is csak elvárnak, ill. érdekszövetségekbe csoportosulnak. Egyénileg tervezgetik saját jövőképfelkészítésüket, összehangolatlanul, sok száz csatát vívva a bürokráciával és egymással. Egy optimális bérlői-bérbeadói viszony, egy Belváros Klaszter, mely magába tömörít minden érdekeltet, elengedhetetlen a gazdaságos és folyamatosan fejlődő, fenntartható működéshez.

---

<sup>19</sup> forrás: Pécs Holding Zrt.

<sup>20</sup> forrás: PMJV



## Bérbeadói és bérlői köteleességek egy optimális szabályozási folyamatban a bérleti díj fejében

BÉRBEADÓI OLDAL	BÉRLŐI OLDAL
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Az ingatlanok rendelkezésre bocsátása</li> <li>- Bérleti feltételek pontos meghatározása és betartatása, ellenőrzése (pl. minőségmenedzsment, nyitva tartás, arculat stb.)</li> <li>- Bérleti díj mértékének piaci feltételekhez igazítása (differentiált értékesítési hely/funkciófüggő díjszámítás<sup>21</sup>)</li> <li>- A bérlők funkcionális sokrétűségének és pozitív egymásra hatásának – az iparágak optimális kombinációjának biztosítása, piackutatás, folyamatos monitoring, bérlőkutatás,</li> <li>- Facility menedzsment / Létesítménygazdálkodás Feladata, hogy optimális szinten biztosítsa az egész szervezet (Belváros) létesítménygazdálkodási szolgáltatások iránti szükségletének kielégítését. Tevékenysége során a változások kezelésével alapvetően befolyásolja a szervezet működését, a bérlők és a vendégek közérzetét, a termelés hatékonyságát.</li> <li>- Projektmenedzsment / Projektmarketing az egész projektre (jelen esetben Belvárosra) vonatkozólag</li> <li>- Közösségfejlesztés</li> <li>- Folyamatos stratégia és projektfejlesztés egész projektre (jelen esetben Belvárosra) vonatkozólag</li> <li>- Infrastrukturális környezeti fejlesztések lobbyja (parkolás, árufeltöltés, épített környezet rehabilitáció stb.)</li> <li>- Programok - akciók – együttes szervezése (rendezvények, akciós napok, Belváros kártya /kedvezmények, levásárolható parkolói díjak stb.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Az ingatlanok rendeltetésszerű használata</li> <li>- Bérleti feltételek pontos betartása (pl. minőség, nyitva tartás, arculat stb.)</li> <li>- Stratégiai együttműködés</li> <li>- A belváros ingatlanjainak tekintetében ez a tétel kezelhető egységes eszként, vagy kettéválhat bérleményre és bérleményi környezetre. A bérlemények belső facility menedzsmentjét (térigazdálkodás, karbantartás, fejlesztés stb.) végezheti a bérlő a bérleti szerződésben meghatározott feltételekkel, ill. jóváírási keretekkel, vagy maga a bérbeadó. A bérleményi környezet facility menedzsmentjét elsőrendűleg a bérbeadó, ill. a város kell, hogy rendezze, egyeztetve a később tárgyalt Belváros-menedzsment szervezettel, klaszterrel</li> <li>- Projektmenedzsment / Projektmarketing saját üzletre, szolgáltatásra vonatkozólag, beépítve azt az egész projektbe</li> <li>- Közösségi együttműködés</li> <li>- Folyamatos stratégia és projektfejlesztés saját üzletre, szolgáltatásra vonatkozólag, beépítve azt az egész projektbe</li> <li>- Programokban – akciókban való aktív részvétel (rendezvények, akciós napok, Belváros kártya /kedvezmények, levásárolható parkolói díjak stb.)</li> </ul>

<sup>21</sup> ECE - <http://www.ece.com/de/kompetenzen/vermietunghandel/>



### II.2.3. Kiürült ingatlanok újrahasznosítása

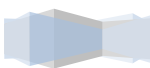
A szolgáltató és kereskedelmi zónákban lévő ingatlanok jelenlegi kiüresedett létezési formája, egy jól működő professzionális belváros-menedzsmenttel, és egy együttműködő Belváros Klaszterrel átmeneti állapotnak tekinthető. Ez a köztes állapot, a benne rejlő, belőle sugárzó negatív üzenettel azonban romboló hatású a Belváros jelenlegi működésére. A kérdés természetesen nem csak a kirakatok léptékében, hanem az egész belvárosi közegben, a lepusztult házak és elhanyagolt kertek, a funkció nélküli terek viszonylatában értelmezendő.

A BELVÁROS.LIKE Nap keretében megvalósult együttműködés a Pécs Holdinggal, a különböző belvárosi szereplőkkel, képző- és előadóművészekkel, oktatási intézményekkel bebizonyította, hogy úgy az utca, mint az üres terek hasznos, kreatív és vonzó részeivé válhatnak a Belvárosi élettérnek. Az itt megtalálható és jelenleg is működő üzleteknek egy sajátossága volt, hogy a hagyományos funkciójuk felett beindított nyitott műhely akciójuk hirtelen turisztikai attrakcióvá, vásárlóerőt vonzó helyi egyediséggé nőtte ki magát, holott nem került plusz költségbe. A szórakozó helyek élő, ill. DJ zenével való feltöltése tömegeket vonzott. Utcazenészekkel, a „Zenélő egyetem” és a helyi kortárs zenei formációk bevonásával (Könnyűzenei Klubrendszer<sup>22</sup>), pályázati úton, kis tőkebefektetéssel is élet vihető a térbe. A szabadtéri kortárs művészetek (előadó, tánc, képző és iparművészek százai vannak Pécsen az egyetemen belül és azon túl, bemutatkozási lehetőségekre várva) könnyedén feltölthetik a Belváros kulturális közéletét és kiegészíthetik annak öröklött értékeit, múzeumi szolgáltatásait, berendezhetik annak tereit és kirakatait, legyen az éppen üres, vagy stílustalan. Amennyiben visszatér az élet a belvárosba, vásárlóerővel bíró emberek telítik az utcákat és tereket, az üzletek is újranyitnak. Természetesen ennek alapvető feltétele a folytonosság, a rendszeresített és folyamatosan fejlesztett arculat és programterv, az együttműködés és a kitartás.

A megürült, ill. részben üresen álló középületek kérdése más jellegű. A belőlük kivonuló közhasznú funkciók (egészségügy, kultúra, civil programok, könyvtár, oktatás, stb.) pótlása új funkcióval felveti a kérdést, mire van szükség. Melyek azok a funkciók, melyek nem egy más helyen meglévő tartalom átcsoportosításával, vagy erősebb konkurencia felépítésével jönnek létre, hanem valóban a belváros kiterjesztéseként, funkcionális sokszínűségének új elemeként működnek és erősítik a meglévőket, ill. a közelmúltban létrejöttet.

Ha az alapvető, korábban már megfogalmazott fejlesztési koncepciókat, terveket, stratégiákat nézzük, akkor példának okáért a PÓLUS program által felvetített három tematikus irány (egészségipar, környezetipar, kulturális ipar) és a Pécsi Egyetemen rejlő kutató, innovatív potenciál mindenképpen a tudástársadalom felé visz minket, melynek kreatív szegmense a Belvárosban található meg magának úgy a munka-, mint az alkotóteret. Fontos, hogy a létrejövő új funkciók önfenntartó, nyereségtermelő vállalkozások legyenek, és ne terheljék a városi gazdálkodást, mert az nem képes eltartani őket. Ezek lehetnek akár innovatív kutatóközpontok, kreatív alkotóközösségek, inkubátorházak, irodaházak, történeti utcaképe

<sup>22</sup> Fekete Kálmán PMD Blues Band – BELVÁROS.LIKE ötletpályázata



illeszkedni tudó üzletházak, kultúrplázák, aukciós házak, egészségklinika, rehabilitációs center, wellness-sportközpont, felnőttoktatási központ, művészeti iskola stb.

A belvárosi nagyáruházak egyik jelentős előnye a belvárossal szemben az időjárástól való függetlenség. A belváros esetében ez a probléma nyári időszakban napos meleg időben könnyen orvosolható (vízpermet függönyök, fagyó, árnyékos teraszok, utcaárnyékolás (Irgalmasok útja<sup>23</sup>, belső udvari nyitott pihenő vagy játszókertek aktív növényzettel<sup>24</sup>, stb.). Az esős, ill. téli időszak már problémát jelent. Az utcák lefedése Pécs történeti környezetében többször elvetett esztétikai feladat. A nagyobb üres ingatlanok üzletházként való kialakítása és fizikai összeköttetés biztosítása a homlokzat mögötti terekben viszont nem megoldhatatlan. Talán az a pár perc hideg sem fáj, ha egy-egy órát eltölthetünk a főtengelyre sorolt üzletekben, szolgáltatásokban, vagy ha éppen a karácsonyi fesztivál a funkciókkal teli sétálóutcákat tölti meg a Kossuth tér helyett.

Egyik jelentős előrelépés ezen a téren a 2012-es év nyarának hozománya lehet, mikor is csaknem 20 év után, újra élettél telhet meg a Nick udvar. A Pécs Holding Városi Vagyonkezelő Zrt. felújítja a tömbbelső alsó szintjét, egy civil kulturális egyesület<sup>25</sup> pedig hivatásos és amatőr művészeknek teremti meg a lehetőséget, hogy alkotásaikat a nagyközönség elé tárják, és így a művészeket az utca embere is testközelből, alkotás közben láthatja. Pontosan ez az a gondolat, ami példát kell, hogy mutasson. Ha nem is művészeti funkcióval (hiszen egyediségét, varázsát elveszíti az összes megmozdulás, amennyiben tucatszám jelennének meg a Belvárosban), de hasonlóan innovatív, kreatív ötletek alkalmazása az, ami miatt Pécs valóban megérdemelheti az Európa Kulturális Fővárosa elnevezést.<sup>26</sup>

A belváros nem csak É-D-i és K-NY-i tengelyből áll, funkcionális rendje kiterjed a két tengely által lemetezett négy területre. Az ÉNY-i oldal a szakrális és kulturális tartalmaké, zöldfelületekkel, parkokkal. Az É-K-i egység az oktatás és lakókörnyezet oldala. A vízszintes tengely alatti két terület vegyes funkciókkal teli. Az ingatlanhasznosítás során a kreatív ipar alkotó közösségének kiállító és akció területei a fő tengelyen helyezkednek el, míg nyitott műhelyei ezekben a zónákban akár tematikus utcákat is alkothatnak, mely tovább erősíti Pécs egyediségét. A cél az értékarányos ingatlanhasznosítás és a városrészi megújulás.

Az ingatlanok bérleti díja mellett a működésből fakadó rezsiköltségek is jelentősek. A jelenlegi pályázati rendszerben, Klaszter összefogással akár az egész belvárosi ingatlankezelés zöld, megújuló energiával lenne ellátható<sup>27</sup>. Itt is nagy szükség van a Belváros-menedzsment csapat közösségfejlesztő, stratégiateremtő és bonyolító szerepvállalására.

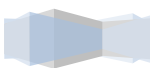
<sup>23</sup> Horváth András BELVÁROS.LIKE pályázata

<sup>24</sup> Ökóváros-Ökorégió Program – A megújított stratégia 2012 / <http://eugyintezes.pecs.hu/download/tajekoztatok/okovaros2012.pdf>

<sup>25</sup> Gerillart

<sup>26</sup> *Jelen tanulmány Belváros arculat/ brand című fejezet tér ki rá*

<sup>27</sup> Ökóváros-Ökorégió Program – A megújított stratégia 2012 / <http://eugyintezes.pecs.hu/download/tajekoztatok/okovaros2012.pdf>



## II.3. Belváros arculat / Brand

### II.3.1. A Belváros újraformálódó arculata és annak alakító tényezői

Az arculat tartalmazza egy brand kommunikációs elemeit. A brand márka egy adott terméket jelent, vagy az adott termék gyártóját. A termék lehet a megfogható produktum mellett akár immateriális, akármilyen szolgáltatás (tanácsadás, szellemi termék). Jelen esetben a termék maga a Belváros és annak komplex szolgáltatása, beleértve az összes belvárosi funkciót (kereskedelem, vendéglátás, kultúra, oktatás, közigazgatás, egészségügy). A II.4. Belváros-menedzsment című fejezet foglalkozik azon csoport kialakításának lehetőségeivel, amely ezen feladatokat képes ellátni.

Az új arculat megtervezése esetében két tematikus egységre bontható a folyamat. Egyrészt – és ez kell, hogy a legnagyobb hangsúlyt kapja – foglalkozni kell a mondanivalóval. Azzal, hogy milyen célcsoportokat kíván megszólítani az új arculat, s ezáltal milyen funkciók erősítése lehet cél. Másrészt a célokat megjelenítő kulcsszavak milyen módon ültethetőek át olyan kommunikációs csatornára, amellyel megszólítható a célközönség.

Jelen alfejezet is ennek megfelelően oszlik további alpontokra: az arculatot meghatározó tartalom vizsgálata az első kérdéskör és a grafikai megjelenés, a kommunikációs csatorna a második egység.

#### II.3.1.1. Az arculatot meghatározó tartalom

Pécs a 2010-es EKF program koncepciója szerint a gazdasági, társadalmi és identitásválsággal küzdő városnak kívánt új fejlődési lehetőséget biztosítani.<sup>28</sup> Ezen törekvések közül a gazdasági és társadalmi válságra adott válaszokkal jelen fejezet nem kíván foglalkozni, azonban az identitásválság jelensége és kérdésköre igen fontos az arculat kialakításánál.

Tart-e még ma is az identitáskeresés?

Elemzések<sup>29</sup> mutatnak rá arra, hogy az EKF program kezdetén illetve megvalósulás során a társadalom egyes rétegei között hiányzott az együttműködés, a kooperációra való hajlandóság. Abban a környezetben, amelyben a városi szereplők között a demokratikus kulturális kommunikációnak nevezett alapvető egysége hiányzik, nem valósulhat meg igazi kulturális pezsgés. Ilyen esetben a nagyberuházások nem többek pusztán politikai érdeknél. Hiszen milyen intézmények jöttek létre? Zsolnay Kulturális Negyed, Kodály Központ, Tudásközpont. Az utóbbit leszámítva ezek és tartalmuk mind magas minőségű kulturális szolgáltatások melyek vagy nem rentábilisak – ebben az esetben alacsonyan tartandók az árak – vagy csak egy igen szűk réteg képes kitermelni azt az anyagi javat, ami látogatásukhoz szükséges – ebben az esetben a jegyárak szöknek nagyon magasra.

<sup>28</sup> Elemző értékelés a Pécs2010 Európa Kulturális Fővárosa program tapasztalatairól c. tanulmány 4. oldal

<sup>29</sup> uo. 6. oldal



Ha azonban nagyon mély és tartalmas kulturális élet folyik az adott városban, akkor a lakosok is hajlamosabbak lesznek a magas nivójú kultúra fogyasztóivá válni. Ez a mélység az önszerveződésben, a civilektől, lakosoktól induló szerveződésben rejlik. Az EKF eredeti koncepciójától eltért, nem tudott az identitásválságra és együttműködések hiányára érdemben reagálni. Ezt a hibát kompenzálандó, kiírásra került egy civil pályázat<sup>30</sup>, amely sikeresnek bizonyult ugyan, azonban az ötletek igen kis százaléka valósulhatott meg. Ennek legfőbb oka az lehetett, hogy felülről irányított kezdeményezésről volt szó, amely így társadalmi beágyazottságát tekintve nem volt megfelelő. A sikeres pályázat sikertelenségét – tehát azt, hogy alig valósult meg ötlet a pályázatból – Patartics Zorán által meghirdetett pályázat<sup>31</sup> mutatja leginkább. A pályázat lényege az volt, hogy öt meg nem valósuló magánötlet külső támogató segítségével megvalósulhasson.<sup>32</sup> Sajnálatos módon a pályázatra nem érkezett be anyag, így sikertelen lett.

Az EKF évek alatt tehát nem valósult meg a célként kitűzött identitásválság felszámolása. Kérdéses, hogy az azóta eltelt időszakban történt-e változás e téren. A kulturális évad lezárultával számos olyan kezdeményezés jelent meg, amely optimizmusra adhat okot: Pontosan a fent említett kommunikációs hiányosságok pótlására jött létre A Fal online párbeszéd helyszín. A Patartics Zorán által működtetett honlapon célként nevezik meg, hogy olyan nyilvános felületet kívánnak teremteni, amelyen mindenki elmondhatja véleményét és ezáltal bárki alakító tényezője lehet a városnak.<sup>33</sup> Az online felület kiteljesedéseként Kis Esti Viták címmel beszélgetés sorozat kezdődött a város 2010 utáni életét illető kérdésekben. A vitáknak a társadalom minden szegmenséből voltak szereplői. Ugyan a folytatás kívánatos és hasznos lenne, forráshiányok miatt ez nem lehetséges. Kívánatos lenne az ilyen események támogatása és tovább folytatása.

Hasonló elven és céllal jött létre az akciócsoport, amely az új városfejlesztési koncepció kialakítása érdekében a különböző szakmai és civil szegmensekből érkezőkkel kooperálva dolgozik az élhetőbb város kialakításán. A Város-kooperációs csoport pontosan definiált együttműködési rendszert dolgozott ki, amely hatékony kommunikációt valósíthat meg az egyes érdekkörök és szakmai nézetek között.

A fent említett kommunikációs csatornák széles körű megnyitása önmagában véve is egy magas színvonalú, kortárs európai gondolkodásmódról tesz bizonyosságot. Az efféle gondolkodásmód vezethet oda, hogy Pécs valóban a kultúra fővárosává váljék és ennek ténye az identitásválság végét jelentheti.

## **„Kulturális Főváros”**

Amennyiben ezek a folyamatok lezajlanak és az EKF koncepció társadalmi szegmense is megvalósul, esély nyílik arra, hogy a „Kulturális Főváros” arculat turistákat vonzó tényezővé

<sup>30</sup> „Az én kulturális fővárosom” – ötletpályázat az „Európa Kulturális Fővárosa – Pécs2010” program jegyében

<sup>31</sup> „Támogatói pályázat” – fordított pályázat. A kiíró 5 programjavaslat támogatását hirdette meg cégek, vállalatok, magánbefektetők részére

<sup>32</sup> ECHO 2009/4 63. oldal

<sup>33</sup> Lásd: [www.ekf.afal.hu/a\\_lap\\_celjai](http://www.ekf.afal.hu/a_lap_celjai)



válják. Ennek azonban széles spektrumban kell utat engedni, nem szabad pusztán a legfelsőbb szintű kultúra (múzeumok, koncertközpont, kulturális negyed) szintjén értelmezni. Ennek oka, hogy a turizmus szempontjából kívánt elérni az átlagosan Pécselt eltöltött vendégéjszakák számát, amely jelenleg a 2-es átlag alatt mozog.<sup>34</sup> Cél tehát, hogy olyan arculat alakuljon ki, amely a turistákat huzamosabb idejű tartózkodásra motiválja. A „Kulturális Város” koncepciónak Belvárosra értelmezett aspektusai a következők lehetnek:

## **Múzeumturizmus**

Pécs belvárosában kialakult múzeumi látnivalók – melyek első sorban a Káptalan utcára és Széchenyi térre koncentrálnak – önmagukban élnek és nincs egy egységes PR és marketing szerveződése. Ennek hiányában a jól menedzselte Zsolnay Negyeddal nem feltétlenül veszi fel a versenyt (bár különböző szolgáltatásaik miatt nem is valódi versenytársak). A múzeumok ilyen földrajzi együttállása igen unikális jelentőségű. Hasonló szituáció alakult ki Berlinben a „Museumsinsel” esetében, ahol a Spree folyó egy szigetén és a környékén létesült múzeumok egy egységes arculat alá vannak összevonva s egy központi pénztárnál vásárolhatóak meg a szimpla vagy kombinált jegyek. Az arculati elemek a belépőjegytől a megjelenő molinóig mindenhol egységesen végigvonulnak.

Ugyanilyen koncepció figyelhető meg Bécs „Museum Quartier”-jénél. A különböző múzeumok, galériák nagyon erős arculati elemmel és online megjelenéssel egy egységgé álltak össze, amely egység sokkal erősebb vonzó tényezőként tud működni, mint az egyes múzeumok külön. Pécselt ráadásul egyfajta szervezeti egység már jelen is van, hiszen a múzeumok jelentős része a Baranya Megyei Múzeumok Igazgatósága alá tartozik.

Természetesen az arculati elemek önmagukban nem vonzó tényezők, ezeknek ki kell egészülniük olyan vonzó ideiglenes kiállításokkal, amelyek turisták ezreit hívhatják a városba. Pécselt a nívós állandó kiállítások mellett szükség van olyan nagyszabású kiállítások rendezésére is, amelyek elsőrendű desztinációvá tehetik a várost.

## **Gasztrokultúra**

A turisztikai desztinációk esetében mindig is nagy hangsúly került a helyi ízek, a helyi gasztronómia megismerésére. A turizmuskínálat e terméke sok ország gazdaságát meghatározó tényező. Éppen ezért is fontos kérdéskör ez egy város identitásának meghatározásakor.

A londoni székhelyű Mintel International Group felmérést végzett<sup>35</sup> tizenkét ország – köztük Magyarország – gasztronómiai turizmuskínálatáról. A hat fejlett piaccal rendelkező ország mellett hat fejlődő piacot kategorizál a tanulmány. Hazánk az utóbbiba tartozik, amely szekcióba azon országok kerültek, amelyek esetében a gasztronómia egyelőre nem tartozik a turizmus legfőbb húzóágazatai közé, azonban a turisztikai szervezetek már felismerték a bennük rejlő lehetőséget. Ezen országok kínálatában egyre hangsúlyosabb szerepet tölt be a

<sup>34</sup> Kereskedelmi szálláshelyek és fő turisztikai attrakciók vendégforgalma Pécselt 2011. január- szeptember

<sup>35</sup> Turizmus Bulletin, a Magyar Turizmus Zrt. szakmai és tudományos folyóirata, X. évfolyam, 3. szám



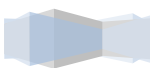
gasztronómia. Pécsnek Magyarország helyzetéből adódóan – miszerint a felzárkózók között szerepel – nagyon nagy lehetősége van arra jelen pillanatban, hogy sikeresen definiálja önmagát és az igazán nívós gasztronómiai kínálattal rendelkező városok közé emelje magát.

*„A kiadványban közreadottak szerint Magyarországon a gasztronómiai igények kielégítése még nem elsődleges motiváció, de jelentősége egyre nő, és a kiváló minőségű borok, valamint a népszerű ételek jó lehetőséget biztosítanak a jövőbeni fejlődésnek.”* – írja a Turizmus Bulletin. A vizsgálatok eredményei még két, Pécs számára jelentős információt közölnek. Egyrészt, hogy a gasztronómiai turizmus jelenlegi trendjei szerint a gasztrokultúra egyre inkább összefonódik a gyalog- és kerékpárutakkal, fontossá válik, hogy a látogató betekintést nyerjen a vidéki életbe. E tekintetben fontossá válik az a tény is, hogy a pécsi borvidék egy feltörekvő terület hazánkban, amelynek egy összehangolt turisztikai koncepció további fejlődési lehetőségeket adhat. A Belváros szempontjából ez oly módon válhat erősítő tényezővé, hogy a borutak kerékpáros vonalainak kezdőpontjául a - hotelekben gazdag és remélhetőleg a közeljövőben jelentősebb kerékpár-kölcsönzési lehetőséget is nyújtó - városközpontot teszik, így a belső kerékpárút fejlesztésével egybekötött turisztikai fejlesztést is végre lehet hajtani.

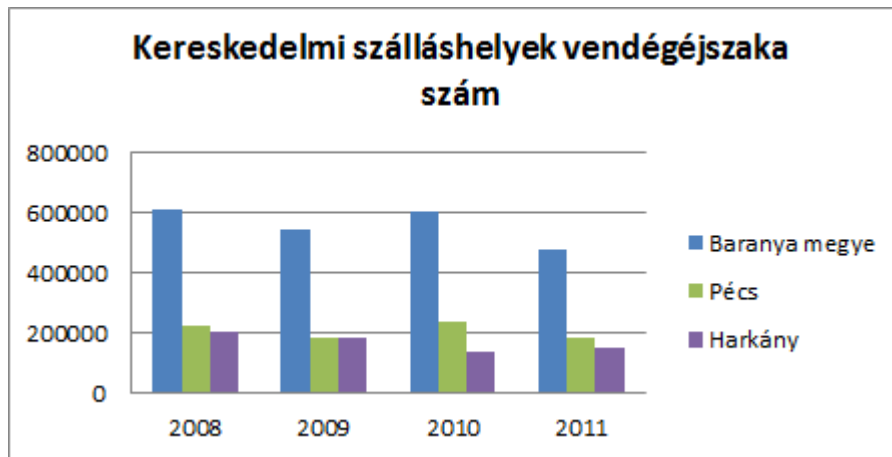
Másik fontos adat, hogy az efféle turizmus első számú célközönsége a 30-50 év közötti, átlagosnál magasabb jövedelemmel rendelkező párok. Ezt a célközönséget egyéb kulturális szolgáltatásokkal is meg lehet szólítani erősítve ezzel a gasztroturizmust és vidékfejlesztést is. A belvárosi lehetőségek – elsősorban a Király utca – már ma is jó pozícióban van minőségi éttermeinek és vinotékáinak köszönhetően. Ezt tovább erősíteni szükséges a megjelenő Magyarországi trendeknek megfelelően, hiszen hazánk is felkerült a Michelin-csillaggal rendelkező potenciális desztinációk sorába. Ilyen étterem eddig csak Budapesten található s ez jelenleg nagy lehetőségeket rejt magában a pécsi konyhák erősítése tekintetében. Fontos aláhúzni, hogy homogén, de sokszínű arculatának megteremtése céljából ezeket a fejlesztéseket nem csak a Király utcán, hanem a központ más területein is fontos segíteni, és itt elsősorban a Ferencesek utcája tekintetében fontos ez.

## **Fürdőcultúra**

A fürdőcultúra turisztikai vonzóértéke igen kiemelkedő. Amennyiben egy város ezt erősen megtudja jeleníteni arculatában, úgy jelentős vendégforgalomra tehet szert. A Központi Statisztikai hivatal adatai alapján készült grafikon jól mutatja, hogy a kimondottan fürdőturizmusra építő Harkány - a 2010-es EKF évet leszámítva - az utóbbi években közel azonos vendégéjszakával rendelkezik, mint Pécs. Ebből következően az ilyen irányú fejlesztések jelentős növekedést hozhatnak a városnak. Pontos szám adatok érdekében javasolt e témában minden aspektusra kiterjedő hatástanulmányt készíteni.

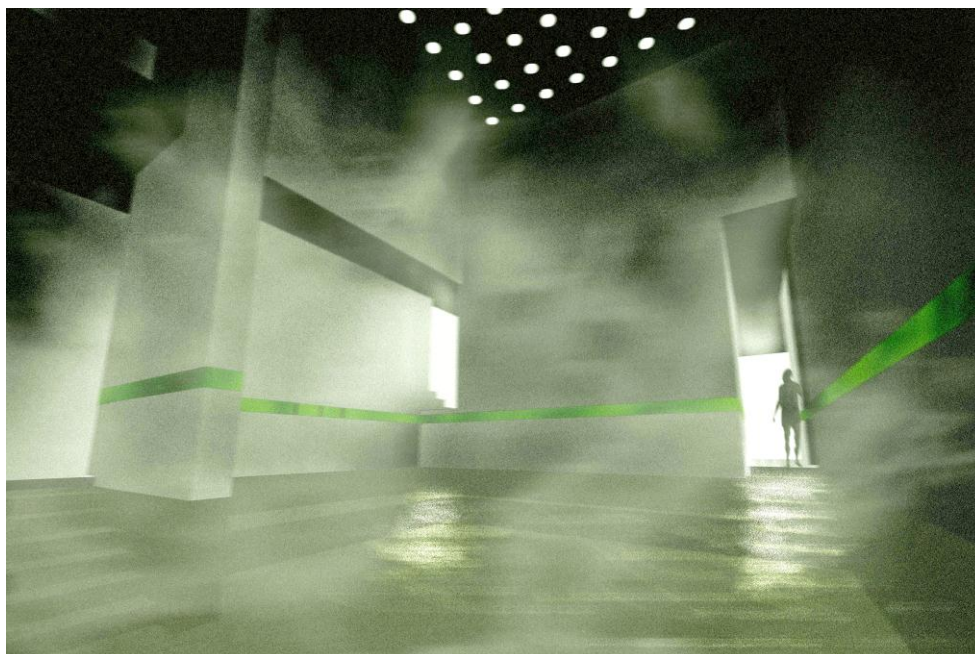






22. ábra: Vendégéjszakák számának alakulása a megyére, Pécsre és Harkányra vetítve<sup>36</sup>

Pécs esetében nem életszerű olyan arculat megvalósítása, amely csak a fürdőturizmusra fektet hangsúlyt és fürdővárosként aposztrofálja magát. Ezért is különös jelentőségű, hogy e téma megtárgyalása a „Kulturális Város” brand témakörnél kap helyet. A pécsi fürdőkultúra egy idős a kétezer éves várossal, hiszen már a római birodalom idején fejlett fürdő kultúrával rendelkezett a város. A török idők emlékei szintén a magas színvonalú fürdőeletről tesznek tanúbizonyságot. Ezen örökségeket kihasználva, ezekre építve célszerű meghatározni azt az irányt, amely mentén a pécsi fürdőfejlesztést meg kell kezdeni. Az ilyen irányú, a fürdés, mint magas kulturális érték megfogalmazással a környékbeli aquaparkok és fürdők egyértelmű vetélytársává válhat a pécsi.



Dobos Péter által a Ferencesek utcájára (Memi Pasa fürdőjével szembe) tervezett gőzfürdő<sup>37</sup>

<sup>36</sup> KSH adatai alapján megjelent Harkány város turisztikai honlapján

<sup>37</sup> Dobos Péter: Gőzfürdő c. diplomamunkája, 2010



Az ilyen minőségű fejlesztésre jó példa a svájci Vals falu fejlesztése, amely esetben a település egyetlen, és már nem rentábilis hotelét átvette az önkormányzat és termálfürdőt telepített mellé, amelynek ott is több ezer éves hagyománya van. Megtervezésére a világhírű Peter Zumthort kérték fel. A terma magas építészeti minősége és szolgáltatása éves szinten több tízezer turista érkezését eredményezte a kis alpesi faluba. Ez a projekt mintául szolgálhat Pécs számára is a tekintetben, hogy milyen minőséggel és koncepcióval érhető el a fürdőturizmus jelentős növelése.

## **Etnokultúra**

Pécs, mint „határtalan város” erős arculati elemként jelent meg az EKF programban. A 2010-es programsorozatokban is számos nemzet megmutathatta saját kulturális értékeit. Az azóta eltelt időszak szintén számos ilyen irányú kezdeményezéssel bír. Talán a legsikeresebb ehhez a témakörhöz kapcsolódó programsorozat a térzenék. Az egész nyáron át tartó, heti rendszerességgel ismétlődő program során táncoló emberekkel, pezsgéssel telik meg a belváros. És mindez egy erős kulturális mondanivalóval bír.

A már említett, Mental International Group által készített felmérés is kimutatja, hogy a turisták kíváncsiak arra, hogy milyen élet zajlik a vidéken, milyen népi kultúra jelenik meg az adott térségben. Éppen ebből kifolyólag érdemes a Pécssett megjelenő sokszínű népi kultúrából építkezve további, a nyilvános táncházakhoz hasonló programokat kialakítani. Azonban fontos, hogy arculatot meghatározó tényezővé váljanak ezek a programok, tehát erős tartalmi mondanivalóval rendelkezzenek.

Már adottságként jelen van Pécs belvárosában a horvátszínház, amely kiemelkedő módon színesítheti a nemzetiségi kulturális arculatot.

## **Vallási turizmus**

A The Washington Post által közreadott adatok szerint a világon évente a keresztények 7%-a indul el valamilyen zarándokútra vagy találkozóra. Ez a 7% mintegy 150 millió embert jelent, amely óriási lehetőségeket tartogat magában a turizmusfejlesztés szempontjából. A 2011-ben létrejött, Esztergomot Máriagyúddal összekötő zarándokúton fekszik Pécs<sup>38</sup>, s ez a tény már bekapcsolta a várost a vallási turizmus vérkeringésébe.

Célszerű lenne az Önkormányzat és a városban megjelenő történelmi egyházak közötti együttműködés az efféle turizmusfejlesztés érdekében. Az együttműködés lényegében úgy képzelhető el, hogy az egyházak által menedzselt programokat és az általuk meghatározott tartalmat a város infrastruktúrával segítené, amely így magas színvonalú épített környezetbe kerülne még vonzóbb, még attraktívabb környezetet biztosítva ezzel.

---

<sup>38</sup> Forrás: Dányi Tibor Zoltán, Pannon Zarándokház c. szakdolgozata





Pannon Zarándokház terve a Janus Pannonius utcában<sup>39</sup>

A „Kulturális Város” tehát, mint fő irányvonal, mint erős arculat kell, hogy megjelenjen, amely széles perspektíván szolgálja ki a turizmust. Azonban vannak olyan szolgáltatások is, melyek nem fűzhetők fel egyetlen erős koncepcióra sem, azonban önmagukban jelentős vonzó tényezőként jelenhetnek meg. Így a kulturális vonalakba nem beilleszthetően, de szintén fontos tényező a konferenciaturizmus és a bevásárló-turizmus. Ezek infrastruktúrája már nagyrészt adott, hiszen a hotelek vagy a Konzum irodaház rendelkeznek konferenciatermekkel, a Király és Ferencesek utcája pedig a változatos kínálatú boltokkal. Ezek minősége és megfelelő PR menedzsmentje viszont már felvet kérdéseket. A konferenciák potenciális helyszínei nem köthetők egy jól lehatárolható területhez vagy egyetlen tulajdonoshoz így azok együttműködése is nehéz. Azonban egy a következő fejezetben kifejtett belváros-menedzsmenttel foglalkozó csoportnak feladata kell legyen, hogy a konferenciatermeket és a városi lehetőségeket népszerűsítse, hiszen ennek a turisztikai ágazatnak a fejlesztése is jelentős hasznot hozhat Pécs városának.

A belváros jelenleg kevés olyan márkaüzlettel rendelkezik, ami miatt desztinációvá válhat. Az ilyen minőségű boltok alapvetően két csoportra oszthatóak: egyrészt a világmárkák csoportja, amelyeknek jól bevált, magas szinten kezelt brandjük van, ezáltal nagy tömegeket szólítanak meg. Másrészt az unikális kínálattal rendelkező, helyi vagy regionális kézműves terméket árusító boltok. Ilyen márkabolt például a Pécsi Kesztyűbolt, amely építészeti arculatát és termékeinek minőségét tekintve is a világ legmagasabb kategóriájú üzletei közé sorolható. Ezen két üzlettípus további megjelenését támogatni szükséges.

Az üzletek, a bevásárló-turizmus erősítése nem pusztán turisztikai kérdéseket vet fel, a helyi lakosok számára is erősen arculatformáló tényezőként jelenhet meg. És e kapcsán a következő

<sup>39</sup> Tervező: Dányi Tibor Zoltán (diplomamunka, 2011)



felvetés, hogy a már leírt arculatformáló tényezők miként játszhatnak szerepet a pécsiek identitástudatában.

A legnagyobb hangsúllyal tárgyalt „Kulturális Város” szisztémája milyen elemekkel kell kiegészülnön ahhoz, hogy a helyi embereket is kiszolgálja és ezáltal a lokálpatriotizmus erősödjék. A széles spektrumon értelmezett kulturális tényezők mindegyike vonzóvá válhat a helyiek számára is, azonban további tényezőkkel kell azt kiegészíteni:

### **Helyi kedvezmények rendszere**

Az elmúlt években megjelenő kedvezménykártyák rendszere elsősorban a lokálpatrióta pécsieket szólítja meg, azonban megjelent a délszláv kártya is, amely a déli államok lakosait igyekszik a városba csábítani. A helyieknek szóló kártyák közül a legfontosabb a Tüke Kártya, mely számos helyen jogosít fel 10-30%-os kedvezményekre. Ezzel nem titkolt cél a kulturális és gazdasági érdeklődés élénkítése. Jelenleg 27 különböző helyen használható ez a kártya.<sup>40</sup> E szám drasztikus növelése célszerű lenne, hogy a jól kitalált és megvalósított koncepció kiteljesedhessen.

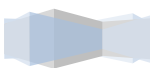
### **Élő kultúra megjelenése**

A kultúra fogyasztás tekintetében a fórumbeszélgetések során megfogalmazódott két fontos fogalom: élő és holtkultúra. A „holtkultúra” elnevezés alatt azok a kulturális események értendők, amelyek szemlélése passzív részvétet igényel (kiállítások), míg az élő kultúra a látogató aktív részvételét feltételezi. Szükséges a Belváros-arculatot olyan programokkal színesíteni, amely a lakosságot megmozdítja s ezáltal erős hívószava van.

Ilyen szempontból a tánc, a táncházak kulturális szerepe különösen nagy hangsúlyt kap, hiszen a térzenék alapvetése, hogy a járókelőket bevonja az akcióba. Ide sorolható az utcazenészek fellépése is a Belvárosban. A Belvárossal kapcsolatban rendezett szakmai fókuszbeszélgetéseken döntéshozói oldalról elhangzott, hogy *„nincsenek tiltva az utcazenészek a Belvárosból”*, azonban a törvényt alaposan vizsgálva kiderül, hogy – bár általános érvényű tiltás valóban nincs megfogalmazva – a korlátozások oly mértékűek, hogy a Széchenyi tér, Irgalmasok utcája teljes egészén és a Király utca valamint Ferencesek utcája jelentős részén is tilos az utcazenélés. *„Egészségügyi intézmények, valamint közhivatalok és a bíróságok homlokzatától számított 50 m-es körzetén belül, ezen intézmények nyugalmanak biztosítása érdekében az utcai zenélés és utcai éneklés munkanapokon 8.00 óra és 16.00 óra között tilos.”* *„A kórházak homlokzatától számított 50 m-es körzetén belül tilos az utcai zenélés és utcai éneklés.”* *„A tanítási szünet időtartamát kivéve a nevelés-oktatási intézmények homlokzatától számított 50 m-es körzetén belül hétköznap 8.00 óra és 15.00 óra közötti időszakban az utcai zenélés és utcai éneklés tilos.”* – írja a zajvédelmi rendelet.<sup>41</sup> Ezen a rendeleten enyhíteni célszerű annak érdekében, hogy a Belvárosban megjelenhessenek a város tehetséges zenészei kulturális pezsgést hozva ezzel a központi városrésznek.

<sup>40</sup> Forrás: [www.tukekartya.pecs.hu/partnerek](http://www.tukekartya.pecs.hu/partnerek)

<sup>41</sup> Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 37/2011. (VI.27.) önkormányzati rendelete a környezeti zajvédelemről



Jelentős javulást és új színfoltot hozhat a 2012 során megnyíló Nick udvar, melynek földszintjét a Gerillart nevű művészeti egyesület fogja kezelni. A passzázsokban olyan nyilvános műhelyeket hoznak létre, ahol a helyszínen alkotó művészekkel testközelből ismerkedhetnek meg a járókelők. Ezzel közelebb hozva őket az élő művészethez, a művészet megéléséhez.

Szintén az „élő kultúra” tematikájába tartozik az a sokszor emlegetett felvetés, miszerint az utcákon, kirakatokban célszerű lenne megjelennie a művészeteknek ezzel a mindennapi járókelőt is megszólítva. Az efféle kezdeményezések már elindultak, jelenleg a Pécs Holding Zrt. segítségével valósulnak meg üres üzlethelyiségekben művéseti akciók. Azonban fontos megjegyezni, hogy a mostani – remélhetőleg átmeneti – állapot után is valamilyen formában fent kell tartani és folytatni érdemes ezt a kezdeményezést.

Hasonló gondolatot alapszanak azok a típusú elgondolások, melyek építészeti sétára invitálják a lakosokat, turistákat. Ilyen ötlet jelent meg a Belváros.like ötletpályázatra benyújtott két munkában is, melyeknek szerzői Dányi Tibor Zoltán és Havanecz Márk. A pályamunkák leírása alapján olyan térképek elkészítése lenne a cél, amely a lakosokat, turistákat egy-egy belvárosi sétára invitálja a Bauhaus vagy éppen a klasszicizmus jegyében. Ezek a projektek szintén azt a célt szolgálják, hogy minimális kiadások mellett közelebb hozhatják a társadalmat a kultúrához.

### **II.3.1.2. Megjelenés, kommunikációs csatorna**

Az arculat tartalmi elemein túl nagyon fontos hangsúlyt kell kapjon a megjelenés is, amelynek olyan jellé, szimbólummá kell válnia, amely megfelelő erővel hívja a látogatókat. Ez a fajta megjelenés több szempontból vizsgálendő, egyrészt a grafikai tervezéssel előállítható arculati elemek, másrészt az épített környezetben ikonikus erővel megjelenő elemek oldaláról.

A grafikai tervezés arculatokra vonatkozó minősége Pécsen kielégítőnek mondható. A Zsolnay Negyed arculatát tervező Sándor Zsolt tervezőgrafikus és a Nádor Galéria valamint a Pécs2010 logóját tervező Czákó Zsolt is nagyon magas színvonalú munkáikkal tették vonzóvá az egyes intézményeket.



Sándor Zsolt: Zsolnay Negyed logója



Czakó Zsolt: Pécs2010 logó



Czakó Zsolt: Nádor Galéria logó és arculat

Ezek azok a minőségi dimenziók, amelyek méltóak Pécs belvárosához, s amelyek kellő mértékben meg tudják szólítani a potenciális látogatókat. Ez a minőség alkalmazandó a Múzeum utca egységesített arculatának megteremtéséhez valamint az új Belváros-menedzsment esetében is, ahol az akciócsapat a Belvárost reklámozó online és nyomtatott felületeken is ugyanazzal a logóval jelenne meg egyfajta egységet adva ezzel a Belvárosnak. A teljes egységesítés kapcsán felmerülnek további kérdések is, melyek azonban tovább is vezetnek az épített környezet témakörére. E kérdés pedig az – és ez a fórumokon is vitatémát szolgáltatott –, hogy kell-e egységesíteni a belvárosi boltok, vendéglátóhelyek arculatát? A kérdésre adható legszigorúbb válasz az, hogy minden kirakat és fő homlokzati felület egységes megjelenésű kell legyen, mind színvilágát, mind tipográfiai megjelenését tekintve. Ez az uniformizáció folytatódna a köztéri applikációk – napernyők, megálló táblák, teraszelemek – esetében is. A vendéglátók oldaláról a fórumbeszélgetéseken ezt a megoldást kritikával illették, amely érthető hozzáállás, hiszen a saját megjelenő brand is fontos az egységes Belváros arculat alatt. E tekintetben köztes megoldásként képzelhető el egy olyasfajta szabályozás, amely től-ig keretet szab meg, kijelölve az arculathoz illeszkedő építészeti megjelenést, ugyanakkor a sokszínűséget is kommunikálva.

Vizsgálandó ugyanakkor a Város illetve városi cégek által használt köztéri elemek minősége is. Korábbi fejezetekben már tárgyalva volt, hogy a megújult Széchenyi téren ideiglenesen megjelenő cserepes fák kerültek elhelyezésre. Ez a megoldás egyrészt érthető, hiszen a térre újonnan telepített fák még nem elég erősek, lombkoronájuk nem elég nagy ahhoz, hogy elegendő árnyékot és „zöldet” biztosítsanak a téren. Ezt az okfejtést támasztják alá a fórumbeszélgetéseken elhangzott vélemények és a 2012. április 21-én tartott Belváros.like



rendezvény üzenő falán elhelyezett vélemények is. Azonban nagyon fontos, hogy bizonyos városi értékeket a helyén kezeljünk. A „mediterrán hangulatok városa” megnevezés leginkább az épített környezet hangulatából eredeztethető, nem pedig éghajlati vagy földrajzi megnevezés. Ily módon, a téren elhelyezett pálmafák teljesen tájidegen mivoltukkal nagyon rossz utalások erre az elnevezésre. Ezek és az ehhez hasonló megoldások a továbbiakban mérlegelendők, illetve a hozzáértő szakma véleményét kikérve alakítandó ki a jövőben az ilyen irányú koncepció. Ennek hiányában olyan silány minőségű megjelenés születik, mely nem lehet méltó Pécs belvárosához.

### II.3.2. Javaslatok

Ez az alfejezet olyan javaslatokat és elképzeléseket gyűjt össze és rendszerez röviden, amelyek vagy már kifejtésre kerültek, vagy még nem szerepeltek egyik tematikus pont között sem, de felmerültek a szakmai fórumokon vagy a Belváros.like ötletpályázaton.

- A „Kulturális Város” társadalmi beágyazódását segítő szerveződések – Kis Esti Viták, Város Kooperáció, A Fal online vitafelület, stb. – tovább folytatása és azok támogatása szükséges.
- A „Kulturális Város” arculat minél eredményesebbé és vonzóbbá tétele. A kultúra széles spektrumon történő értelmezése: múzeumturizmus, gasztrokultúra, fürdőkultúra, etnokultúra, vallási turizmus. Ezen ágazatok nagymértékű fejlesztése, valamint ehhez kapcsolódó, állandó programok szervezése a Belvárosba.
- További célként fogalmazható meg olyan „brand-programok”<sup>42</sup> szervezése, mint a debreceni Virágkarnevál, vagy a békéscsabai Kolbásztöltő fesztivál.
- Bevásárló-turizmus erősítése világmárkák és magas minőségű helyi és regionális termékek márkaboltjaival.
- Konferenciaturizmus erősítése, mely a Belváros-menedzsment csapatának és a turisztikai szervezetek feladata.
- Kedvezmény kártyák programjainak folytatása és a partnerek körének bővítése.
- Élő kultúra megjelenítése a helyiek számára.
- Magas minőséggel megjelenő egységes grafikai arculat kidolgozása, amely mind nyomtatott mind online formában megszólíthatja a turistákat és helyi lakosokat egyaránt.
- Az épített környezet megfelelő szabályozással történő, a kialakuló arculathoz illeszkedő képének szabályozása, különös tekintettel a közterületeken megjelenő applikációkra. Ehhez a témakörhöz kapcsolódó felvetés továbbá, hogy a Jókai téren még áprilisban is kint lévő deszkaburkolat nagymértékben rontja a tér megjelenését.

Ezen felvetések és gondolatok továbbgondolása ajánlott, további kifejtésük és átgondolt megvalósításuk hozzájárulhat egy markáns arculat kialakításához.

<sup>42</sup> A Belváros.like program üzenő falán megjelent lakossági véleményből idézve.



## II.4. Belváros-menedzsment

### II.4.1. A belváros-menedzsment szükségszerűségének indokai

#### *„Király Pláza” pilot projekt<sup>43</sup>*

*Az ESZA cselekvési terv keretében indokolt a belváros funkciójának megőrzése, megújítása céljából a kereskedelmi, stb. szervezetekkel közösen egy olyan kísérleti projekt megvalósítása, amely a belvárosban található kereskedelmi -, vendéglátóipari- és egyéb kulturális szolgáltatások marketing alapú egységes termékké való integrálásával egy a meglévő értékeken és erősségeken alapuló új, attraktív belvárosi élményt identifikál, amely versenyképes a „plázákkal, centerekkel” és egyéb az angolszász terminológiában mall-ként azonosított létesítményekkel szemben. Ennek keretében az ESZA cselekvési programban megvalósításra kerül a Király utcai és a kapcsolódó belvárosi szolgáltatások egységes termékké való integrálása közös rendezvényekkel, kiadványokkal, közterületi tájékoztató táblákkal, egységes szolgáltatási jellemzőkkel, stb. amelyek révén a belvárosi funkciók erősíthetők, amelyek kiegészítik a közterület-fejlesztések (Király utca, Búza tér, Széchenyi tér) keretében megvalósuló belvárosi funkciókat erősítő fizikai intézkedéseket.*

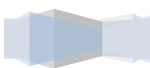
A „Király Pláza” pilot projekt nem e tanulmány keretében fogalmazódott meg, hanem a 2010-es kulturális évad elején Pécs Megyei Jogú Város Közgyűlésének előterjesztéseként. Összevetve azonban a Belváros jelenlegi helyzetének értékelésével, elmondhatjuk, hogy az elmúlt másfél évben nem történt semmi a Belváros menedzsmentjének kialakításáért. Ha tovább keresnénk, minden bizonnyal eljuthatnánk korábbi időpontokhoz is, mikor megfogalmazódott a belváros-menedzsment szükségessége, de felesleges az ilyen irányú ténykedés.

Kiinduló helyzetként elfogadhatjuk, hogy a jól működő vállalkozások alapja a jó menedzsment. Ha egy területnek (mondjuk Pécs belvárosának) nincsen gazdája, aki tervezné, felügyelné, menedzselné annak működését és fejlődését, akkor az a vállalkozás megbukik a gazdasági térben! Ugyanez történik akkor, ha sok, egymástól független és más-más célért küzdő gazdája van cégnek, szabályozott működési mechanizmus nélkül.

Pécs belvárosának helyzete e két képhez hasonlós napjainkban. Ahhoz hogy kilábaljon a jelenlegi negatív fejlődési tendenciából, egy olyan összefogásra van szüksége, mely szervezi a benne működő kreatív gazdasági szegmenseket. Javaslatunk szerint létre kell hozni egy Belváros Menedzsment Csoportot, mely magába tömörít minden érdekeltet, koordinál, irányít, stratégiát alkot és meg is valósítja azt.

---

<sup>43</sup> Előterjesztés Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 2010. február 18-i ülésére - Tárty: Köztér és parkok újjáélesztése II. Ütem ESZA típusú tevékenységeiről (EKF)





## II.4.2. A belváros-menedzsment feladatkörei

A belváros-menedzsmenttel kapcsolatos feladatok első lépése, megteremteni azt a működési közeget, szervezeti formát, mely az összes résztvevő számára egy rendszert alkot. Szabályozni kell annak működési rendjét, döntési és végrehajtási mechanizmusát, az egyes tagokra vonatkozó jogokat és köteleességeket. Biztosítani kell a fenntartható, komplex működés alapjait és a városfejlesztésben való hangsúlyos jelenlétet.

Meg kell teremteni azt a pénzügyi környezetet, mely nélkül ellehetetlenülne a szervezet működése. A forrásfejlesztés (fund raising) első lépésben a tagok körében meglévő források felhasználásával, egyes részek átcsoportosításával valósítható meg. Azaz az ingatlanbérleti díjak (általánosan érvényes szabály a teljes ingatlanállományra) nem feltétlen csökkennek, de bizonyos részük (10-15-20%), mint fejlesztésre visszaforgatott tőke biztosít alapot a belváros-menedzsment működésére, a létrehozandó stratégiák megvalósítására, programokra, stb. A köztérhasználati díjakból (bérleti díjak, parkolási díjak, rendezvényekből befolyó összegek, stb.) származó bevétel felhasználására, tudatos hasznosítására ugyanez vonatkozik. Ez a bevételből visszaforgatott tőke lehet az alapja a belváros-menedzsment működésének, a pályázati források elnyerésének, a marketing tevékenységek által bejövő szponzori támogatásoknak is.

A szervezeti és pénzügyi háttér megteremtése mellett szükséges az infrastrukturális bázis kiépítése is. Megvalósítása a szabad belvárosi ingatlanok egyikében, a Város (Holding) által biztosított struktúrában lehetséges.

A belváros-menedzsment sokrétű feladatkörének átláthatóságáért, négy egymástól jól elkülöníthető, de szervesen egymásra épülő stratégiai csoportot különböztettünk meg. Ez négy csoport a következő:



22. ábra: A belváros-menedzsment stratégiai feladatai<sup>44</sup>

### KREATÍV MENEDZSMENT CSOPORT:

Feladatai: közösség-szervezés –irányítás - fejlesztés, érdekegyeztetés, stratégiaépítés – fejlesztés - megvalósítás, üzemeltetés és minőségi felügyelet, folyamatos monitoring és korrigálás, városfejlesztési koordináció, IVS kompetencia kialakítás, forrásfejlesztés, belvárosi – városi együttműködések kialakítása, pilot-projektek fejlesztése

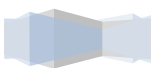
<sup>44</sup> Saját szerkesztés



- **ORGWARE Stratégia:**  
Működtetés, üzemeltetés, szabályzati és együttműködési rendszerek felállítása és betartatása, organizáció, érdekképviselet, pályáztatás, lobby, tőkegazdálkodás, akciók, kedvezmények, menedzsment stb.
- **SOFTWARE Stratégia:**  
Térprogramozás, állandó és időszakos rendezvényszervezés, statikus és lineáris programszervezés, funkcióbővítés – új szolgáltatások, hálózatszervezés, minőségi identitások harmonizációja, stratégiai partnerkapcsolatok kezelése, szervezése, piacutatás stb.
- **HARDWARE Stratégia:**  
Infrastrukturális fejlesztések, ingatlanhasznosítás, köztérhasznosítás, parkolási és közlekedési problémák feloldása, szabad vagy kiaknázatlan területek felkutatása, bevonása az akcióterületbe stb.
- **BRANDWARE Stratégia:**  
A Belváros imázsának kialakítása, egységes / egyedi arculatépítés, marketingstratégia, turisztikai vonzerőfejlesztés, művészeti és egyéb együttműködések stb.

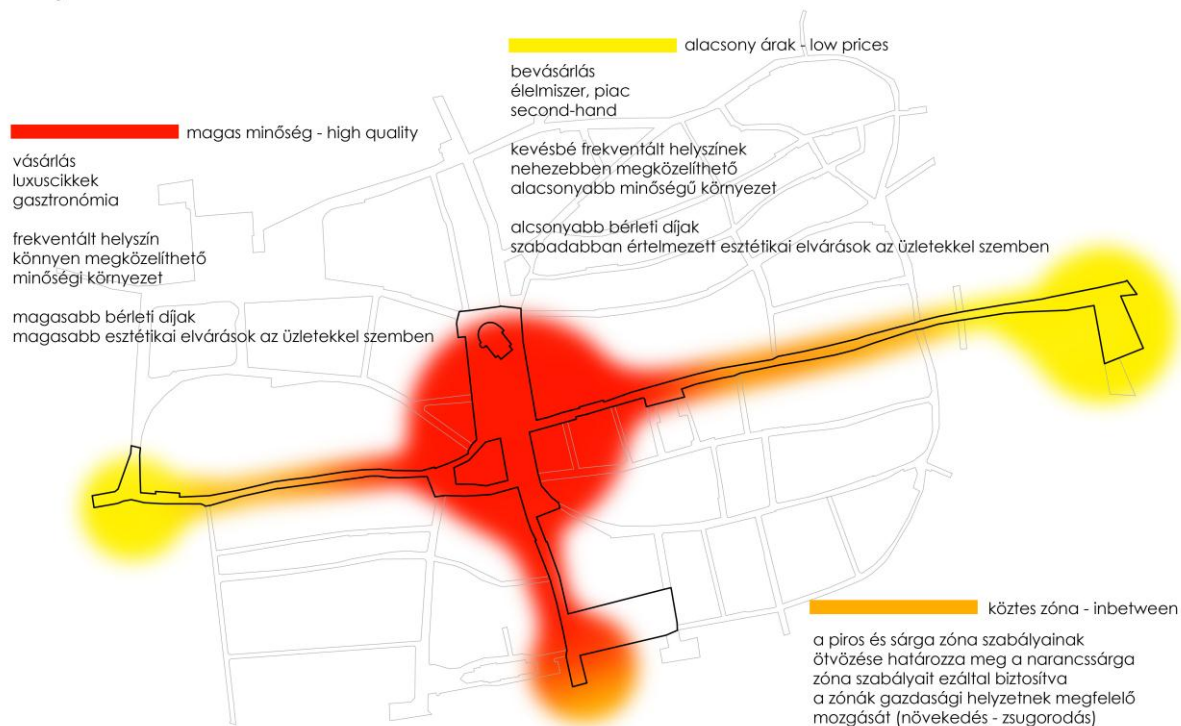
Ezen stratégiák csoportjaihoz hozzárendelhetőek a Belváros különböző szereplői, melyeknek mindegyike a Belváros Klaszter tagjává kell, hogy váljon. Egy-egy szereplő több stratégiai csoportban is részt vehet. A stratégiákhoz felvázolt feladatkörök, gyakorta már most is a hozzá csoportosított szereplők feladata. A különbség a meglévő rendszer és ezen struktúra között az együttműködés, az összehangoltság és a tudatos érdekszövetség.

A stratégia együttműködések komplexitását a következő két példa is igazolja. Az ORGWARE stratégiák egyik kiemelkedő eleme a közterület és ingatlanhasználatok folyton pulzáló fizikai helyzete. A belvárosi terek urbánus társadalmi középpontja a Széchenyi tér. Körülötte csoportosulnak a magas minőségű üzletek és szolgáltatások. A tértől távolodva változik a felsorakoztatott szolgáltatások által célközönségként meghatározott vevőkör és annak materiális lehetőségeihez illesztett minőségi szint. A két végpont által képviselt minőségi vagy funkcionális különbség kontrasztosan megkülönböztethető. A kettő között lévő átmosódó határzóna fizikai helyzete azonban folyton változik. E módosulások többféle módszerrel irányíthatóak (bérleti díj, programok, meghatározott funkcionális rend, szakaszolt minőségi behatárolás. Egy jól organizált rendszerben a változás folyamatos és mobil. A mobilitást jellemzi, hogy jelen állapotban a Király utca „ki sem ér” a Búza térig, de a jövőt nézve a Zsolnay Negyed távlatába feszül az Integrált Városfejlesztési Stratégia tengelye. Az átmeneti zónák nem feltétlen minőségi csökkenést hordoznak magukban, jelenthetnek funkcionális átalakulást is. Nem jelentenek egyértelműen két végpont közötti átmenetet sem, hiszen a korábban felvázolt fejlesztések tükrében több súlyponti tér is felfűzendő egy tengelyre. Fontos, hogy a stratégiai partnerek e változásokat egyeztetve irányítsák, ill. a piac diktálta változásokat közösen értelmezzék és kövessék.



## Orgware stratégia

A használat módjait szabályokba kell foglalni

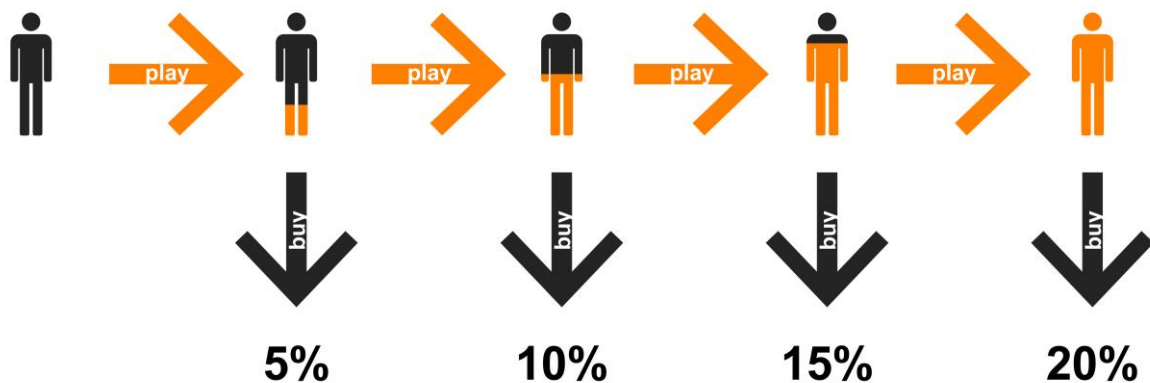


23. ábra: példa az ORGWARE stratégia feladatainak egyikére / mobil zónaterék<sup>45</sup>

Az ORGWARE Stratégiák közé tartozik a belvárosi kedvezményrendszer – „Belváros Kártya” – kidolgozása is. Kezdjük rögtön az érkezéssel. A jelenleg üzemben lévő parkolókat ill. parkoló automatákat nem használjuk, mert drága a parkolási díj és messze van az üzlettől, ahová igyekszünk. A megfelelő sűrűségben biztosított parkolási lehetőség még nem segít a problémán. Ha azonban kidolgozásra és beüzemelésre kerül egy „play&buy” rendszer akkor a parkolási díj levásárolható a csatlakozó belvárosi üzletekben a parkolást követő 3 napon belül (vagy két hét múlva - egy hétig, mint a Tescoban). A kártya további lehetőséget nyújt a sokszorozott egymásra ható vásárlásokkal további kedvezmények igénybeviteléhez. A kedvezmények és a parkolói díj jóváírása a bérleti díjból egy gondos szakmai egyeztetés eredménye kell hogy legyen az érintett felek (Pécs Holding, Biokom, kereskedők, szolgáltatók, kulturális és egyéb intézmények) között. A kártyával előkészítjük a játékra magát a vevőt is, hisz csak a Belvárosban jut a kedvezményhez. Ebben az esetben viszont cél a szolgáltatások sokszínűségének növelése is!

<sup>45</sup> Saját szerkesztés

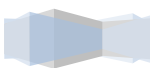




24. ábra: példa az ORGWARE stratégia feladatainak egyikére / play&buy<sup>46</sup>

A SOFTWARE Stratégia egy szemléletes példája a köztéri és beltéri rendezvények összehangolásának és bonyolult szervezési feladatainak ellátása. Önmagukban a nagyrendezvények és fesztiválok nem tudnak folyamatos gazdasági háttérrel – fizetőképes keresletet biztosítani a belváros üzletei számára, viszont a kisebb tengelyprogramok sokszínűségével ötvözve, létrehozhatóak olyan egyedi arculatot biztosító kulturális belváros software-ek, melyeknek köszönhetően a „játssz és vásárolj” program átírható „szórakozz és vásárolj” programmá. Ilyenek lehetnek a könnyűzenei klubrendszer, a gyermekvásár, a nyitott műhelyek utcája, az utcazenészek, a nyitott színpadok, a régiségek, a szabad terművészetek, az előadóművészetek, az arany és ezüstművesek, a kisállatok, ökotermelők és fűszerekek, a az egyetemisták, a gimisok, az iskolások, vagy ovisok utcája, mely hétköznapokon a délutáni és esti órákban, hétvégén pedig minden szombaton reggeltől estig - az emberek vásárlásra szánt szabadidejéhez igazított nyitva tartás szerint – kerülhetnek megrendezésre. Ezen rendezvények lényege a helyi erők bevonása a belváros tereibe, mint otthonukba, saját kreatív közegükbe. Lehet a Belváros a civil ember „Nappali”-ja, a művész kiállító tere, a zöldséges piactere. Minimális anyagi ráfordítással aktivizált nagy társadalmi erők!

<sup>46</sup> Saját szerkesztés

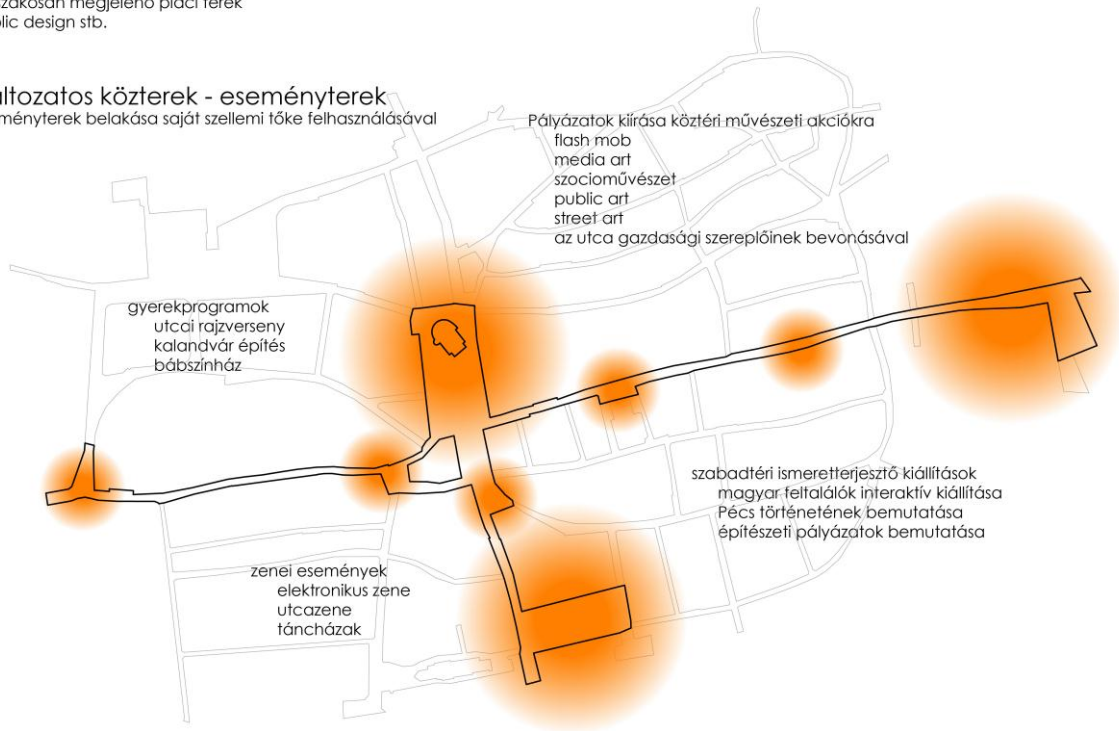


## Software stratégia

Térprogramozás  
Időszakos rendezvények, akciók,  
időszakosan megjelenő piaci terek  
public design stb.

### Változatos közterek - eseményterek

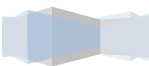
eseményterek belakása saját szellemi tőke felhasználásával



24. ábra: példa az SOFTWARE stratégia feladatainak egyikére / térprogramozás<sup>47</sup>

A HARDWARE Stratégia feladatainak egyik szemléletes példája az infrastrukturális bázis fejlesztése, mind a kiadott, mind a jelenleg üresen álló ingatlanok, ill. a köztér infrastrukturális fejlesztése tekintetében. A városban meglévő szabad kreatív kapacitások és a belvárosban működő vállalkozások és üzlettulajdonosok (magán, Holding és PMJV egyaránt) közös érdeke a belváros infrastruktúrájának minőségi fejlesztése és az épített környezet keresztül történő pozitív kommunikáció. Az említett felek együttműködésével az élő kultúra minőségi környezetet és turisztikai látványosságot is teremthet egyszerre. A programba belépő üzletek egy pályázati rendszerben felajánlják, hogy előre meghatározott tematika szerint művészi attrakcióként értelmeződjen újra saját kirakatuk hónapról hónapra. A még kiadatlan ingatlanok üres terei tartalmakkal telítődnek meg, ezáltal negatív kommunikációjuk

<sup>47</sup> Saját szerkesztés – fényképek netről



pozitív tartalomba fordul át. A közterek bemutatkozási (kortárs kiállítási) teret biztosítanak a „public design” ifjú képviselőinek. Mindezt kontrollált metodikával, mely minőségi felügyeletet a KUBI és a programba delegált egyetemi és a művészeti közéleti képviselők biztosítják.

### Hardware stratégia

Anyagi ráfordítás és funkcionális beavatkozás a jelenlegi állapotba

Infrastrukturális fejlesztések, public design



25. ábra: példa az HARDWARE stratégia feladatainak egyikére / kortárs kirakatművészet<sup>48</sup>

A BRANDWARE Stratégia elemei szorosan kapcsolódnak az előző példákhoz. Pécs Belváros egyéni arculatát éppúgy ki kell dolgozni, mint az alábbi képeken látható Museums Quartier Wien brandjét. A Belváros tudatosan fejlesztett komplex marketing tevékenységéhez hozzá tartozik, mondhatjuk úgy is, hogy alapfeltétele az egyéni arculat kifejezésének eszközfejlesztése. Ennek egy része a Belváros honlapjának megjelenése, programjainak reklámfelületi kialakítása, saját logó tervezése melyről a világ bármely pontján egyértelműen eldönthető, hogy ez PÉCS!

### Brandware stratégia

A helyi imázsának kialakítása. Marketing. logók, poszterek, szórólapok stb.

honlap



plakát



logó



26. ábra: példa az BRANDWARE stratégia feladatainak egyikére / Marketing / honlap – plakát - logó<sup>49</sup>

<sup>48</sup> Saját szerkesztés – fényképek netről

<sup>49</sup> Saját szerkesztés – fényképek a Museums Quartier Wien honlapjáról



### II.4.3. A belváros-menedzsment létezési formája, tagjai

Belváros menedzsment működésének szerkezeti modelljeit négy különböző formában vázoltuk fel. A bemutatott változatok között, mint a tanulmány írói nem kívántunk egy személyben dönteni, hiszen e döntés a Belváros szereplőinek KÖZÖS DÖNTÉSE, ÉS EGYBEN KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSA is kell, hogy legyen! A jelenben elékezett pillanat egy nagyon fontos időpont a Belváros életében. A szakmai fórumok tapasztalata alapján elmondható, hogy minden érintett ráeszmélt arra, hogy cselekedni kell. Mindenkiben megfogalmazódott a belváros-menedzsment szükségessége. Nem felülről jövő határozat, és nem is alulról jövő politikai háttér nélküli civil / vállalkozói kezdeményezés, hanem közös érdeket képviselő szükségszerűség! Most minden érintett hajlandó a kezdeményezésre, a tette, a fejlődés érdekében elengedhetetlen kompromisszumra és a közös felelősségvállalásra. Ez olyan időpont, amit nem lehet tovább halogatni, lépni kell. Az általunk javasolt Belváros menedzsment modellek a következők:

#### a.) Önkormányzati tulajdonú cég divíziója:

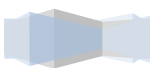
- Pécs Holding Zrt.: egy kialakítandó divíziója felel a stratégia kialakításáért, végrehajtásáért, a szereplők bevonásáért
- Pécsi Városfejlesztési Nonprofit Zrt.: egy kialakítandó divíziója felel a stratégia kialakításáért, végrehajtásáért, a szereplők bevonásáért
- BLOKOM Kft.: egy kialakítandó divíziója felel a stratégia kialakításáért, végrehajtásáért, a szereplők bevonásáért

#### Előnye:

- új cég alapítása nélkül, gyorsan kivitelezhető megoldást jelent a szervezeti struktúra felépítésére

#### Hátránya:

- egyik cég szervezeti kultúrája sem alkalmas a feladatra,
- rövid időn belül nem alakítható ki a szükséges HR és szemléleti változtatás,
- a cégek Pécs teljes területét általánosan lefedő szervezeti struktúrával rendelkeznek, melyben nincsenek kiemelt hangsúlyt kapó egyéni lobbyt igénylő területek, mint amilyent a Belváros igényel
- a cégek önállóan döntenének az együttműködésbe bevont tagokról,
- az együttműködésben hierarchikus alá-fölérendeltségi viszony lenne a bérlő és a bérbeadó között,
- a tanulmányban felvázolt több intézkedési terület érintetlenül maradna a résztvevők esetleges kívülmaradásával...



b.) Új önkormányzati / for profit cég alapítása

Fő profilja a Belváros üzletileg sikeres menedzselése, az önkormányzati tulajdonú ingatlanok (PMJV, Holding) és közterületek hasznosítása révén

Előnye:

- a piaci érdekeltség és nyereségkényszer,

Hátránya:

- önkormányzati cégalapítási csúcson nem reális új cégalapításra építeni,
- kérdéses a cég lobbyereje a komplex városfejlesztési stratégiák kialakításánál
- a cég önállóan döntene az együttműködésbe bevont tagokról,
- a tanulmányban felvázolt több intézkedési terület érintetlenül maradna a résztvevők esetleges kívülmaradásával,
- a magántulajdonú ingatlanok kimaradásával a belváros bérleményinek fele kimaradhat a programalkotási lehetőségekből és az együttműködési kötelezettségvállalásból. Viták ellenérdekeltségek, egyenlőtlen tehereloszlások jöhetnek létre, miközben az érdekek egyenlők

c.) Belváros Klaszter alapítása

- Klaszter Vezetés és menedzsment (főépítész + 1 fő menedzsment) Non profit
- Tagjai:
  - PMJV
  - Pécs Holding Zrt.
  - BOKOM Kft.
  - Pécsi Városfejlesztési Nonprofit Zrt.
  - Zsolnay Örökségkezelő Nkft.
  - Fesztiválszervező Nkft.
  - belváros piaci szereplői (kereskedők, szolgáltatók, bérlemények tulajdonosai)
  - belvárosi lakóközösségek képviselői
  - belvárosi kulturális intézmények képviselői (múzeumok, PNSZ, Pannon Filharmonikusok, stb.)
  - belvárosi közigazgatási, -közszolgálati intézmények képviselői (közig. hiv, posta, egészségügyi intézmények, stb.)
  - pécsi művészeti egyesületek, alkotói és előadói közösségek, stb.
  - belváros felhasználóinak X képviselője
- Stratégiai partnerek: PTE, Pécsi Püspökség, belvárosi és pécsi alsó, –közép, – és felsőfokú oktatási intézmények, felnőttképzési intézmények, belvárosi múzeumok, kulturális és ipari klaszterek, kamarák, civil közösségek, stb.)





Előnye:

- a tagok közé minden belvárosi szereplő be van vonva, így a közös stratégiaalkotás, érdekegyeztetés, és a megvalósítás kérdése megoldott
- garantálható a Klaszter lobbyereje a bevont városi képviselőkön és önkormányzati cégeken keresztül
- minden szükséges intézkedési területnek megvan a tagi viszonyban bevont szervezeti eleme
- megteremthető a hierarchikus egyensúly a Klaszter tagjai között
- megteremthető a közös teherviselés és a közös felelősségvállalás
- van irányító és levezető elnökség, mely egyben a közösen megalkotott működési szabályzat betartásáért is felelős

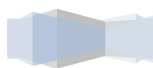
Hátránya:

- amennyiben minden szereplőnek, így a vezetésnek is vannak más irányú kötelezettségei (főállásából adódóan) úgy a figyelem megoszlásával a koordináció ereje gyengülhet,
- nonprofit működés, a cselekvés kényszere, mint azt a korábbi kezdeményezéseknél is tapasztalható volt ellaposodhat, az aktív eredményességre törekvés akár a pozitív fejlődés, akár a negatív visszajelzések folyamán érdektelenségbe fúlhat

d.) Belváros Klaszter alapítása profitorientált vezetőséggel

Az előző két változat (b-c) ötvözeteként létrehozott működési forma

- o Profitorientált Klaszter Vezetés (4 fő)  
A vezetés pályázati úton – stratégiai javaslatok alapján – kerül kiválasztásra. Felelősséggel tartozik a klaszternek. Szerződése a Klaszter megbízása. Tagjai alapfizetéssel és nyereséggel plusz bevétellel rendelkeznek. Főállásban (vagy vállalkozóként) csak a Klaszter tevékenységével foglalkoznak. A Klasztergyűléseket szervezik, levezetik, összefoglalják. Feladatuk: közösségszervezés –irányítás -fejlesztés, érdekegyeztetés, stratégiaépítés – fejlesztés -megvalósítás, üzemeltetés és minőségi felügyelet, folyamatos monitoring és korrigálás, városfejlesztési koordináció, IVS kompetencia kialakítás, forrásfejlesztés, belvárosi – városi együttműködések kialakítása, pilot-projektek fejlesztése, stb.
- o Klaszter tagjai:
  - PMJV
  - PMJV – Főépítész Hivatal
  - Pécs Holding Zrt.
  - BLOKOM Kft.
  - Pécsi Városfejlesztési Nzt.
  - Zsolnay Örökségkezelő Nkft.
  - Fesztiválszervező Nkft.



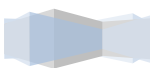
- belváros piaci szereplői (kereskedők, szolgáltatók, bérlemények tulajdonosai)
  - belvárosi lakóközösségek képviselői
  - belvárosi kulturális intézmények képviselői (múzeumok, PNSZ, Pannon Filharmonikusok, stb.)
  - belvárosi közigazgatási, -közszolgálati intézmények képviselői (közig. hiv, posta, egészségügyi intézmények, stb.)
  - pécsi művészeti egyesületek, alkotói és előadói közösségek, stb.
  - belváros felhasználóinak X képviselője
- Stratégiai partnerek: PTE, Pécsi Püspökség, belvárosi és pécsi alsó, –közép, – és felsőfokú oktatási intézmények, felnőttképzési intézmények, belvárosi múzeumok, kulturális és ipari klaszterek, kamarák, civil közösségek, stb.)

**Előnye:**

- a tagok közé minden belvárosi szereplő be van vonva, így a közös stratégiaalkotás, érdekegyeztetés, és a megvalósítás kérdése megoldott
- garantálható a Klaszter lobbyereje a bevont városi képviselőkön és önkormányzati cégeken keresztül
- minden szükséges intézkedési területnek megvan a tagi viszonyban bevont szervezeti eleme
- megteremthető a hierarchikus egyensúly a Klaszter tagjai között
- megteremthető a közös teherviselés és a közös felelősségvállalás
- van irányító és levezető elnökség, mely egyben a közösen megalkotott működési szabályzat betartásáért is felelős
- a profitorientált és főállású vezetés motiválva van a folyamatos fejlesztésre és a tagok aktíván tartására, a Klaszter és tevékenységének bővítésére

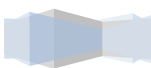
**Hátránya:**

- a Vezetőség folyamatosan ellenőrzendő a Klaszter által. Rossz vezetés esetén pénzügyi félrelépések lehetősége is fennáll.



## II.5. Összefoglalás

Pécs belvárosának jövője azon múlik, hogy az érintett hivatalok, intézmények, cégek, vállalkozások és magánemberek mit adnak hozzá, milyen formában és mennyi ideig hajlandóak egy összefogás részeseként együttműködni. A Belváros vizsgálata során, a felmerülő problémákra adandó válaszok közül az első és legfontosabb az együttműködés megteremtése a közös cél érdekében. A Belváros azért veszítette el a státuszát, mert nem képviselte senki az érdekeit, mert nem születtek meg azok az együttműködések, melyek nélkül szervezetlenségbe fúl minden pozitív fejlesztő szándék. A Pécs 2010 Európa Kulturális Fővárosa Közterek és Parkok újjáépítése II. ütem projekthez kapcsolódó belvárosi köztérfejlesztések megteremtették a vizuális társadalmi háttérrel egy jól működő, fejlődő belvárosi tér számára. A történeti fejlődés során tömérdek érték csoportosult és gyűlt össze a Belvárosban. Az elmúlt évtized meggondolatlan döntései, gyenge érdekképviselése és Magyarország (Pécs) jelenlegi gazdasági helyzete kellő motiváló erőt, szükségszerűséget teremtett ahhoz, hogy cselekedjünk, és újra gazdaságosan fenntartható élhető, életteli teli Belváros legyen Pécsnek. Ehhez mindenünk megvan!



## II.6. Felhasznált források / irodalom / hivatkozások

- Integrált Városfejlesztési Stratégia 2008. június 23. módosítva 2010. január 21. / Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata
- Integrált Városfejlesztési Stratégia 2012. január 21. / Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata
- A gazdasági, társadalmi adatok tekintetében az aktuálisan mérvadó KSH kiadványokat használtuk fel
- PÉCS, AZ ÉLETMINŐSÉG PÓLUSA Stratégia Pécs város fejlesztésére / Összefoglaló tanulmány, Pécs, 2005. november
- „Határtalan város” Pécs hivatalos 2010-es pályázata
- Elemző értékelés a Pécs2010 Európa Kulturális Fővárosa program tapasztalatairól - Ágoston Zoltán, Berkecz Balázs, dr. Faragó László, Horváth András, dr. Kovács Katalin, P. Müller Péter, dr. Rappai Gábor, dr. Szijártó Zsolt - Pécs, 2011. július 1.
- A városfejlesztési koncepció tervezésének koncepciója / dr. Csaba Ders PMJV főépítész előadása 2012.03.20. – Építészeti és Városépítészeti fórum / PTE PMMIK A008
- Marketingtevékenység a Pécs2010 program turisztikai hatásainak erősítésére / Hegyi Zsuzsanna / Turizmus Bulletin XIV. évfolyam 1–2. szám 44-46. oldal
- Adatszolgáltatások: PMJV Polgármesteri Hivatal, Pécsi Városfejlesztési Nonprofit Zrt., Pécs Holding Zrt
- Turizmus Magyarországon Impresszum / Magyar Turizmus Zrt., 1115 Budapest, Bartók Béla út 105–113.
- Pécs Megyei Jogú Város Befektetési Portfóliója / Pécs Városfejlesztési Nonprofit Kft.
- Elemzés a Dél-dunántúli Régió kulturális ipari stratégiájának megalapozásához (SzerzNk: Bozóky Anita, Keresnyei János, Dr. Tarrósy István, Vendler Balázs)
- DDOP-5.1.1-11 kódszámú, „Kerékpárforgalmi hálózat fejlesztése” című pályázat / Pécs Városfejlesztési Nonprofit Kft.
- Pécs Megyei Jogú Város és környéke hosszú távú térségi közlekedésfejlesztési terve / Pécs M.J. Város Önkormányzata – 2010. május
- Pécsi Közigazgatási Szolgáltató Központ létrehozására irányuló megvalósíthatósági tanulmány / JuridEco Zrt. a Pécsi Városfejlesztési Nonprofit Kft. megbízásából - Pécs, 2011.05.13.
- Creative Cities – A kreatív ipar helyzete Pécsen / Kulturális Innovációs Kompetencia Központ Egyesület
- CREATIVCITIES Pécs / British Council, Pécs 2010
- „Az Én Kulturális Fővárosom” c. pályázatra beérkező munkák / 2006



- „Támogatói pályázat” – fordított pályázat. A kiíró 5 programjavaslat támogatását hirdette meg cégek, vállalatok, magánbefektetők részére
- A „BELVÁROS.LIKE” c. pályázatra beérkező munkák / 2012
- PTE honlap - <http://www.pte.hu/>
- <http://kepeslapmuzeum.mbit.hu/main.php>
- Árkád Híradó, III. évfolyam 11. szám, 1. oldal
- Kutatási anyag a PTE PMMIK és Pécs Holding Zrt. közreműködéséért megvalósult Summer Special nemzetközi nyári egyetem eredményeiből - 2011. július 17-30.
- KERÉKVÁROS Pécsi Kerékpáros Közösségi Oldal - [www.kerekvaros.hu](http://www.kerekvaros.hu)
- ECHO folyóirat 2009/4
- [www.ekf.afal.hu/a\\_lap\\_celjai](http://www.ekf.afal.hu/a_lap_celjai)
- Pécs Megyei Jogú Város Vizuális Arculatának Konceptióterve 2008 - Miskei László, Dr. Nemcsics Antal D.Sc., Tilless Béla, Gettó József, Szilágyi Domokos
- Studio Metropolitana honlapja: <http://koz-ter.hu/hu>
- Előterjesztés Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 2010. február 18-i ülésére - Tárgy: Közterek és parkok újjáélesztése II. Ütem ESZA típusú tevékenységeiről (EKF)
- Dobos Péter: Gőzfürdő c. diplomamunkája, 2010
- Az Európa Kulturális Fővárosa - Pécs, 2010 tárgyú Eu támogatásra számot tartó projekt előkészítése - Közterek és parkok újjáélesztése – Megvalósíthatósági Tanulmány / 2007.11.30.  
[http://www.bama.hu/pdf/Kozterek\\_Megvalosithatosagi\\_tanulmany\\_071130\\_vegso.pdf](http://www.bama.hu/pdf/Kozterek_Megvalosithatosagi_tanulmany_071130_vegso.pdf)



Készült az URRBANISTA KONZORCIUM által. 2012.05.07.

