



# Keszthely belváros gazdasági rehabilitációjának előzetes megvalósíthatósági tanulmánya

---

*Készült Zala Megye Önkormányzatának megbízásából*

Készítette:

**Csite András, Czaller László és Mike Friderika**

A tanulmány elkészítésében közreműködött:

Bubla Zoltán

2013. július 19.

Kiegészített és átdolgozott változat

„A használható tudásért”

**HÉTFA Elemző Központ**

H-1051 Budapest Október 6. utca 19. IV/2

E-mail: [info@hetfa.hu](mailto:info@hetfa.hu)

Tel.: +36-30/730-6668

Fax.: +36-1 /700-2257

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

## Vezetői összefoglaló

Tanulmányunk a **keszthelyi belváros** megújulási folyamatainak újragondolását fejt ki előkészítő jelleggel. Az elmúlt években az **Önkormányzat komoly**, elsősorban infrastrukturális **beruházásokat valósított meg** magas támogatási intenzitással, vissza nem térítendő uniós támogatások segítségével. **Nem sikerült** azonban egy olyan **városrehabilitációs folyamatot elindítani**, amely képes lett volna a magán- és közszféra szereplőinek sokrétű együttműködésére, a magántőke bevonására, különböző pénzügyi eszközök kombinációját alkalmazva, amely révén **megsokszorozható lett volna** a településre becsatornázott támogatások tényleges hatása.

A városrehabilitáció koncepciója az új, **2014-2020-as finanszírozási időszak kezdetén újragondolást igényel**. Nem csak arra kell tekintettel lenni, hogy a következő támogatási programoktól nem várható az előzőhöz hasonló mértékű vissza nem térítendő támogatás önkormányzati beruházások megvalósítására, így a **településeknek fel kell készülniük a pályázati rendszeren túlmutató komplex megközelítés alkalmazására**, a proaktív hozzáállás érvényre juttatására.

Tanulmányunk elkészítése során elsősorban arra koncentráltunk, hogy **milyen előkészítő lépések megtétele szükséges egy piaci alapú városfejlesztési mechanizmus szervezeti, jogi megalapozásához**, milyen fejlesztési irány követése illeszkedhet a település adottságaihoz és egyúttal a jövőbeni, jelenleg előrelátható támogatási prioritásokhoz, továbbá néhány javaslatot fogalmaztunk meg a piaci alapú városrehabilitáció során alkalmazható eszközökről, megoldási lehetőségekről. Ezek elemei a következők:

- a városrehabilitációs program megvalósításáért felelős, szükséges hatáskörrel és legitimációval rendelkező, a helyi lakossággal és egyéb szereplőkkel együttműködő, a köz- és gazdasági szféra szereplőit egyesítő **városfejlesztési társaság létrehozása**
- a **városrehabilitációs program előkészítése**, átgondolt tervezése, kapcsolódó helyi jogalkotási lépések megtétele
- **JESSICA-program integrálása** a városrehabilitációs programba, kiegészítve önkormányzati háttérrel működő lakossági támogatási programokkal
- a **Festetics-örökség tematikáján alapuló egységes arculatfejlesztési program** indítása, kapcsolódó támogatási, szabályozási mechanizmusok kidolgozása
- **öko-restauráció és zöld város koncepciójának átvétele** és gyakorlati megoldások beépítése a városfejlesztési társaság ösztönözte fejlesztésekbe a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak mérséklése érdekében, hozzájárulva egyúttal az EU 2020-as céljainak eléréséhez is
- az **érintett lakosság és gazdasági szereplők elérése**, kezdeményező magatartásuk ösztönzése, támogatása
- a belváros (és tágabban Keszthely) kedvezőtlen demográfiai tendenciáira válaszképpen **fiatal családok betelepülésének ösztönzése** jó minőségű, alacsony fenntartási költségű kedvező árú lakókörnyezet megteremtésével, amely segíthet a szlömösödés megakadályozásában valamint a város fiatal családok helyben történő letelepedése érdekében folytatott versenyében.

A városfejlesztési **program elindításának költségvetése** jelen előkészítettségi fokon rendelkezésre álló adatok alapján **39.000.000,- Ft**. Számolhatunk továbbá kiegészítő költségekkel (további 14.500.000,-Ft), amelyek a program lebonyolítása során opcionálisan jelentkezhetnek, pl. képzési költségek, ezek azonban szerencsés esetben külön pályázati forrásokból is finanszírozhatók lehetnek. Az **program működtetésének éves költsége az előzetes számítások alapján 24.500.000,-Ft**

(szervezeti és infrastrukturális háttér). A városfejlesztési társaság megalakítása során fontos szempont, hogy **önfenntartóvá** válhasson, így olyan hatáskörökkel kell felruházni, hogy ingatlangazdálkodási tevékenységéből befolyó bevételeit részben működésére és így további fejlesztések megalapozására fordíthassa. Ennek részletes kidolgozása az üzleti tervben történik majd meg.

A megvalósíthatósági tanulmányoknak rendszerint részét képező költség-haszon elemzés jelen projekt esetében nem értelmezhető, azt a városfejlesztési társaság által megvalósított, jelenleg még nem ismert tartalmú konkrét projektek kapcsán kell elkészíteni. A költséghatékonyság gyakorlatban érvényesítendő elveit a városfejlesztési társaság és a vonatkozó jogszabályi háttér kialakítása során kell érvényre juttatni, a megfelelő feladat-és hatásköröket juttatva a társaságnak.

A városfejlesztési **program beindítása** (beleértve ebbe a városfejlesztési társaság megalakítását, a kapcsolódó jogszabályok és egyéb működést meghatározó dokumentumok elkészítését) **egy év leforgása alatt megtörténhet**. A program tényleges beindítása a rendelkezésre álló források függvénye, a beépíteni tervezett JESSICA-jellegű uniós források előreláthatólag 2014-2015-től állhatnak rendelkezésre. A társaság működésének, a program megvalósításának időtávot értelemszerűen nem szabhatunk, azt egy folyamatos fejlesztéseket generáló folyamatként kell tekinteni.

A projekt **legnagyobb kockázatának** az tekinthető, hogy **nem sikerül egy többszereplős városfejlesztési társaság létrehozása**, nem kerülnek megfelelően integrálásra a külső gazdasági szereplők (esetünkben pénzintézetek), így nem válnak kellőképpen érdekeltté a városfejlesztési programban való tényleges, szervezett részvételben. Ehhez kapcsolódó kockázat továbbá a nem megfelelő hatás-és feladatkör telepítés, amely meghatározó annak érdekében, hogy a társaság tényleges szereplőjévé válhasson az ingatlangazdálkodási és fejlesztési folyamatokban. Ugyancsak jelentős kockázatot hordoz magában a lakosság és egyéb érintett szereplők nem megfelelő bevonása, mivel ennek hiányában a belváros-fejlesztési program egyik alapelemét képező, alulról jövő kezdeményezések sem valósulhatnak meg a kívánt mértékben.

## Tartalomjegyzék

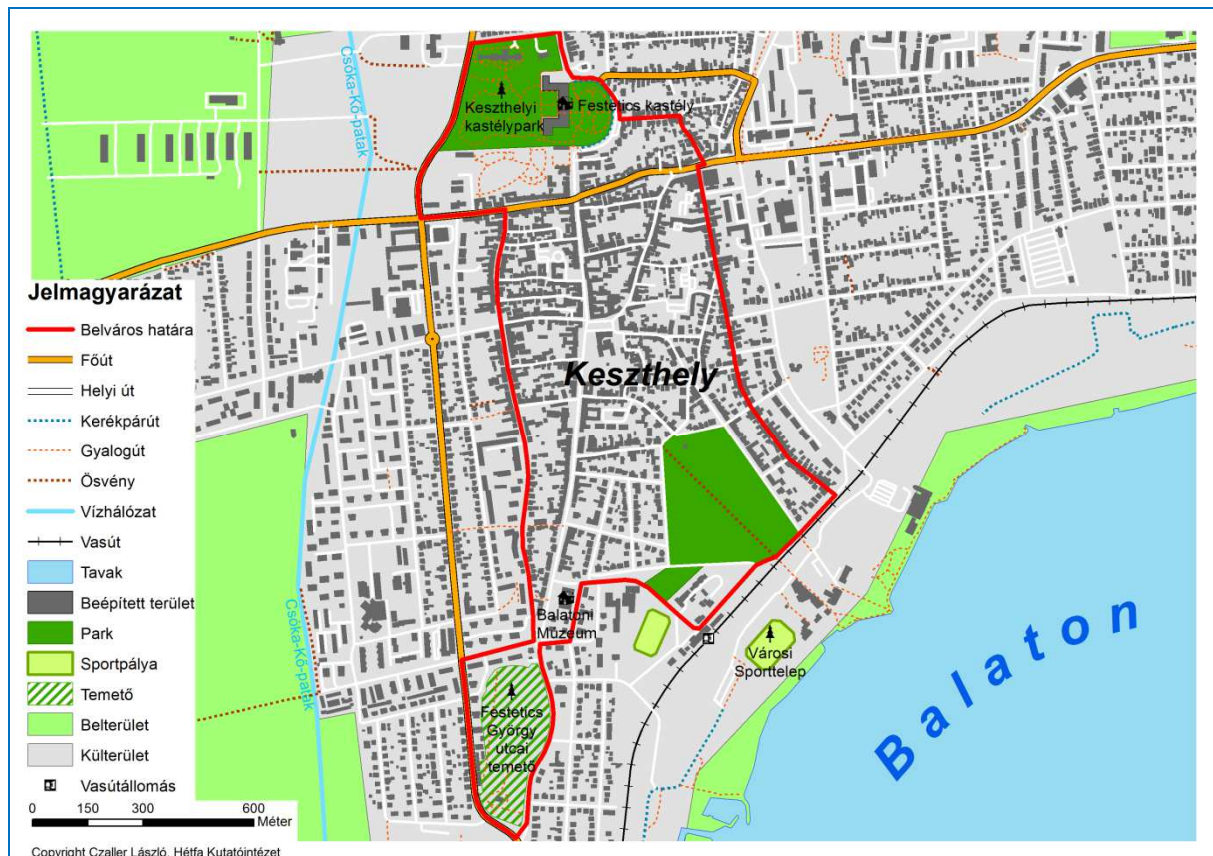
A projekt rövid összefoglalása, helyzetelemzés, a meglévő állapot felmérése, követelményrendszer elemzése.....	5
A projektötlet megvalósítási alternatíváinak bemutatása, az elérhető legjobb módszer megvalósíthatóságának vizsgálata, szükségességének bemutatása.....	8
A jogi, tulajdonjogi helyzet feltárása, a területre vonatkozó építésügyi és környezetvédelmi szabályozás bemutatása.....	18
A projekt által biztosítható szolgáltatások megnevezése, a szolgáltatások igénybe vételében érdekelték körének számbavétele .....	19
A projekt megvalósításának szervezeti keretei, megvalósításának elemei, szakaszai, menete, a projektgazda bemutatása.....	20
Költségbecslés, költség - haszon (pénzügyi) elemzés.....	20
Kockázatfelmérés, fenntarthatóság .....	22
A projekt megvalósítása esetén környezeti, gazdasági, társadalmi hatásainak vizsgálata.....	23
A projekt stratégiai dokumentumokhoz való illeszkedésének vizsgálata .....	24
1. sz. melléklet: A projekt illeszkedése Zala megye releváns TOP projektcsomagjához .....	27
2. sz. melléklet: Tömbrehabilitációs példa-projektek a városfejlesztési program megvalósítására. 29	
3. sz. melléklet: Keszthely egyes fejlesztéseinek térképes ábrázolása .....	36

## A projekt rövid összefoglalása, helyzetelemzés, a meglévő állapot felmérése, követelményrendszer elemzése

A projekt célja a keszthelyi történelmi belváros rehabilitációjának folytatása piaci alapú, gazdaságösztönző eszközök felhasználásával, a klímaváltozás hatásainak mérsékléséhez hozzájáruló, a város történelmi örökségének méltó megőrzését, helyreállítását szem előtt tartó fejlesztések beindításával.

### A projekt háttere, helyzetelemzés

Jelen projekt elsődleges a keszthelyi történelmi belvárosra koncentrálni, mindazonáltal területi lehatárolása viszonylag rugalmas, nem kívánunk konkrétan lehatárolt területre szorítani a továbbiakban felvázolt fejlesztési elképzeléseket, mivel a tervezett eszközök és tevékenységek is kellőképpen rugalmasak ahhoz, hogy e határokat is ekképpen értelmezzük. Keszthely többretegű történelmi városmagja a következő területet fedi le a helyi közfelfogás értelmében:



A városrészt alkotó viszonylag sűrű utcahálózattal rendelkező, többségében kistelkes ingatlanokat magába foglaló terület nagy beépítési sűrűségű. Az utcahálózat változatos méretű lakó- és intézményterületeket vesz körül, de ebben a városrészben található a legnagyobb közterületek is, köztük a két nagy városi tér, a Fő tere és a Rákóczi tér, valamint a két nagy kiterjedésű és jelentős növényállománnyal rendelkező közpark, a Helikon park és a Festetics kastély parkja.

Magyarország legnagyobb működő, az egykori főúri kastély életét bemutató múzeumán, mint országosan kiemelten védett műemlék épületegyüttesen kívül, a városrészben több

tucat műemlék épület és csaknem 300 helyi védettségű épület található. Itt helyezkednek el a város középületei is, amelyek közül szintén számos épület műemlék. Kiemelendő épületek, funkciók: Önkormányzati Hivatal, Járási Hivatal, Balaton Kongresszusi Központ és Színház; Goldmark Károly Művelődési Központ, Pannon Egyetem Georgikon Kara főépülete, Tourinform iroda, Alapellátási Intézet (orvosi rendelők a kastély egyik melléképületében), Családsegítő és Gyermejkölési Szolgálat, NAV területi irodája, rendőrség, bankok, a sétálóútca és övezete üzlethálózata, a városi piac, egyéb múzeumok, kávéházak és éttermek. A városrész központja a Fő tér, az elérhetőséget és átjárhatóságot biztosító úthálózatot különböző szélességű, változatos vonalvezetésű és forgalmi terhelésű utak, utcák alkotják, mindegyikük portalanított, szilárdburkolatú. A Fő tér egy korábbi projekt eredményeképpen szinte teljes mértékben lezárásra került a forgalom elől, amely megoldotta a korábbi zavaró és komoly környezetterhelést okozó átmenő forgalom problémáját, nem adott azonban teljes mértékben választ a belvárosi közlekedés és parkolás gondjaira, sőt, némiképp tovább súlyosbította azokat.

A városrész jellemző szerkezeti eleme az észak-déli tengelyt alkotó Kossuth Lajos utca sétáló utcai szakasza, amely a gyalogos teret határoló épületekkel együtt nemcsak a városrész, de az egész település sajátos atmoszférájú, turisztikailag frekvenciált része. Az utóbbi években jellemző a turisztikailag kevésbé vonzó, a sétálóútca egységességét rontó, inkább a helyi lakosság igényeit kiszolgáló üzletek megjelenése (élelmiszerbolt, kínai üzletek, használati cikk boltok) – és ezzel párhuzamosan a patinás vendéglátóegységek, márkás üzletek, ajándékboltok bezárása.

Jelenleg a gyalogos sétáló övezet szinte kizárólag a Fő térre és a Kossuth Lajos utcára koncentrál, a környező jelentős építészeti örökséget bemutató kis utcák nem elég vonzóak ahhoz, hogy erről a tengelyről letérítsék a turistákat és a helyi lakosokat. Ennek okai egymással szorosan összefüggenek: a kis utcákból álló labirintus-szerű belvárosi városrész elhanyagolt állapotban van, homlokzatai, kapualjai sok helyütt lepusztultak, csak pontszerűen látható egy-egy felújított épület; számos tömb a kedvezőtlen kialakítású épület, alacsony komfortfokozatú lakások, a szociális bérlakások jelenléte miatt elszőlődött; számos földszinti helyiség üresen áll, a leromlott környezet miatt nem települnek ide szívesen kereskedelmi/szolgáltató egységek; a szűk utcák miatt közlekedési és parkolási nehézségek is útját állják a lehetséges fejlődésnek.

A városfejlesztés, városrehabilitáció szervezeti háttere az elmúlt időszakban az egyes projektek szintjén, azok speciális követelményeinek megfelelően, szinte kizárólag az előkészítési-lebonyolítási feladatokra koncentráltan, sokszor ad-hoc jelleggel alakult. Több kezdeményezés volt már egy önálló, megfelelő hatás- és feladatkörrel rendelkező városfejlesztési társaság megalakítására, de erre a mai napig nem került sor. Az elmúlt évek nagyobb volumenű városközpont-rehabilitációs projektjeiben a Városüzemeltetési Nonprofit Kft. látta el a menedzsment-feladatokat. A városfejlesztéssel kapcsolatos tervezési munka jelenleg csak az Önkormányzat és az Önkormányzati Hivatal keretei között folyik, ez azonban – ahogy azt az elmúlt évek, évtizedek tapasztalatai is bizonyítják – nem elégséges, a szervezet jellegénél fogva kevésbé alkalmas a városfejlesztés integrált megközelítésének érvényre juttatására, egy megfelelő ösztönzőkkel ellátott mechanizmus kiépítésére, beindítására, innovatív ötletek, nemzetközi tapasztalatok beépítésére, és általában akár középtávú érdemi tervezési tevékenység elvégzésére.

**Kapcsolódó korábbi fejlesztések, projektek, kezdeményezések**

A 2008-ban indult városrehabilitációs fejlesztés a belvárosi akcióterület vonatkozásában a következő célt tűzte ki: „a jelenlegi gazdag közösségi, igazgatási, humán szolgáltatási funkciók megőrzése mellett az elmúlt években háttérbe szorult gazdasági funkciók erősítése, illetve a közlekedési funkciók kismértékű és indokolt csökkentése által egy nyugalmasabb, forgalomcsillapított, nagyobb zöldfelülettel és gyalogos térrendszerrel rendelkező turisztikai övezet kialakítása.” A 2008-ban indult és 2013-ra befejezett városközpont funkcióbővítő megújítása projektek keretében a következő fejlesztések történtek:

Első ütem (NYDOP – 2007 - 3.1.1./A - Keszthely történelmi belvárosának rehabilitációja a gyalogos térrendszer kiterjesztésével – I. ütem)	
Fő tér komplett rekonstrukciója	Gyalogos zóna első ütemének kialakítása a Várkert és a Fő tér között
Várkert és a Fő téri templom rekonstrukciója	Fő tér és Kossuth Lajos utca homlokzatainak felújítása
Térfigyelő rendszer kiépítése	Belváros peremén parkolóhelyek létesítése
Fő tér alkalmassá tétele időszaki piacok tartására, vendéglátóhelyek, szórakoztató helyek kitelepülésére	
Második ütem (NYDOP – 2009 - 3.1.1./A – Keszthely történelmi belvárosának rehabilitációja a gyalogos térrendszer kiterjesztésével – II. ütem)	
Gyalogos sétány kiterjesztése a Fő tértől az Arany János utcáig	Vásár-tér alközpont komplex megújítása
Széchenyi utca megújítása	Kossuth utca északi részének megújítása homlokzat-felújítással
Fő tér rehabilitáció kiterjesztése a Helikon és a Sörház u. irányába	Premontrei Rendház homlokzatának felújítása
Kiskereskedelmi és iparcikk-piac kialakítása	Vállalkozói fejlesztések (homlokzat-felújítás, teraszbővítés), magántulajdonú épületek homlokzatrekonstrukciója

A fenti projektek során a városnak sikerült központi tereit, épületeit megújítani. Mindazonáltal elmondhatjuk, hogy a városrehabilitációs fejlesztések, bár célkitűzéseik között egyértelműen szerepelt egyfajta gazdaságösztönző mechanizmus beindítása, ami „életet lehelne” a történelmi belvárosba, csak fél sikert jelentettek. A felújított Fő tér és a sétáló utca esztétikailag remek háttérül szolgálhat egy pezsgő, turisták és a környékbeli lakosok által kedvelt kisvárosnak, viszont jelenleg nem tölti be ezt a szerepet. A korábbi projektek gazdaságösztönző hatása kimerült abban, hogy az érintett területen korábban is jelen lévő gazdasági szereplőket vontak be az adott projektbe, akik az önkormányzati beruházásokkal párhuzamosan, a támogatásból részesülve végezték el a felújításokat, így járulva hozzá az egységes arculat kialakításához.

A belvárosi utcák, terek és épületek megújulása mellett ki kell még emelnünk a *Festetics örökség központi elemében, a kastélyban* lezajlott és folyamatban lévő fejlesztéseket. A kastélymúzeum számos kiállítótere újult meg illetve bővült az elmúlt évek folyamán igazodva a modern múzeumi, múzeumpedagógiai trendekhez. Megújult továbbá a kapcsolódó park egy része és a Pálmaház is. 2012 őszén a Helikon Kastélymúzeum Közhasznú Nonprofit Kft. „Hétköznapok és ünnepek egy hercegi kastélyban - a keszthelyi Festetics-kastély évszázadai” c. kiemelt projektjavaslata a NYDOP-2.1.1 pályázati konstrukció keretében támogatást nyert 1,8 milliárd Ft értékben. E projekt keretében felújításra kerül az egykori Amazon Szálló (a sétálóutcát és a Festetics-kastélyt összekötő Kastély utca egyik, utcaképet meghatározó épületében Főúri utazások kiállítás és Veteránautó látogatóközpont, rendezvényterem, stb. kerül kialakításra), amely remélhetőleg újabb szintet visz a sétálóutcai övezetbe, továbbá a kastélypark, a látogató útvonalak is fejlesztésre kerül valamint egy lepkeházat és egy új látogatószárnyat is létrehozni.

## **A projektötlet megvalósítási alternatíváinak bemutatása, az elérhető legjobb módszer megvalósíthatóságának vizsgálata, szükségességének bemutatása**

Keszthely történelmi belvárosában az elmúlt évek során jelentős fejlesztések valósultak meg, továbbra is hiányzik azonban az a lökés, amely újra egy pezsgő, kulturális értékeiről és színvonalas programkínálatáról híres várossá tenné Keszthelyt. Hasonlóan a többi magyar városhoz, az elmúlt évtizedben a település külső területeire telepedett üzletek, bevásárló központok elszippantották a belvárosi üzletek vásárlóit, sokukat bezárásra kényszerítettek, vagy csak vegetálnak a nyári turisták által generált forgalom segítségével. Ugyancsak kiemelt problémaként kell kezelni a belvárosi lakókörnyezet elnéptelenedését illetve fokozatos romlását. A város vándorlási egyenlege negatív, a kedvezőtlen demográfiai tendenciák megállítása és visszafordítása érdekében olyan városi környezet megteremtése szükséges, amely vonzó lehet a fiatal családok, a lakóhelyet keresők számára, és ez túlmutat a munkahelyteremtés kérdésén, vonzó és lehetőségekkel teli élettér kialakítását is jelenti.

Áttekintve az elmúlt évtizedek városfejlesztési kezdeményezéseit, szinte a teljes belvárosra készültek tömbrehabilitációs tervek, amelyek azonban alig valósultak meg. Ennek gátja leginkább abban ragadható meg, hogy a kezdeményezés az Önkormányzat felől jött és önkormányzati eszközökkel és forrásokból tervezték azt megvalósítani, míg egy-egy tömb esetében számos szereplő bevonása lenne szükséges nem csak az előkészítés, hanem a megvalósítás fázisában és a finanszírozás területén is.

Ismerve a 2014-2020-ra vonatkozó tervezési dokumentumokat, a jövőben nem várható, hogy az Európai Unió – a korábbi programozási időszaki gyakorlathoz hasonló volumenű – forrásokat allokáljon városrehabilitációs fejlesztésekre, így amennyiben tovább szeretnénk lépni az esztétikai megújításon túlmutató tényleges rehabilitáció felé, a városnak létre kell hoznia saját városfejlesztési mechanizmusait, amelybe integrálja a magánszereplőket, az önkormányzat és az uniós támogatási rendszer biztosította támogatásokat és egyéb pénzügyi eszközöket.

### ***Célkitűzések***

**Átfogó cél: A klímaváltozás hatásainak mérséklését segítő igényes, minőségi szolgáltatásokat és változatos programokat kínáló belváros megteremtése, ezen belül a legfontosabb pontok:**

- építészeti örökség megőrzésének és energiahatékonysági fejlesztések összekapcsolása
- zöldfelületek mennyiségi és minőségi fejlesztése (a zöldfelületek, mint a belváros egészséges klímájáért felelős elemek)
- belvárosi kiskereskedelmi és szolgáltatóipari egységek kínálatának minőségi fejlesztésének ösztönzése
- szezonális csökkenése
- a belváros információs akadálymentesítése.



## Operatív célok

- a városrehabilitációs mechanizmust működtető városfejlesztési társaság létrehozása és működtetése; a JESSICA-program alapján középtávú városrehabilitációs program kidolgozása és beindítása
- már meglévő belvárosi épületek hasznosításának ösztönzése az ezzel kiváltható új építések ellenében
- történelmi belváros látogatott területének kiszélesítése, a belváros egységes arculatnak megteremtése a Festetics-örökség mentén, a helyi lakosság szemléletformálása az épített örökség védelme érdekében
- a Festetics-örökségre valamint a térség sajátos természeti adottságaira épülő külső- és belső városmarketing fejlesztése és következetes érvényesítése.

## Indikátorok

A projekt 1. lépésében megvalósítandó tevékenységek kimeneteinek mérésére a következő indikátorokat javasoljuk:

- JESSICA városfejlesztési program lebonyolítására alkalmas városfejlesztési társaság kialakítása – vállalt érték: 1 darab
- JESSICA városfejlesztési program lebonyolításához szükséges részletes fejlesztési program és üzleti terv elkészítése – vállalt érték: 1 darab.

A projekt 2. lépésében megvalósítandó tevékenységek eredményeit mérni képes közös (common) outputindikátor<sup>1</sup>:

ALAP	SORSZÁM	NÉV	DEFINIÇÃO / MEGJEGYZÉSEK
ERFA, KA, ETE	33	Azon háztartások száma, amelyeknek javult az energiaosztály-besorolása	A javult energiaosztály-besorolással rendelkező lakossági ingatlanok száma – lásd a 2010/31/EU Direktívát. Az osztálybesorolás javulásának közvetlenül a projekt megvalósításának hatására kell bekövetkeznie. A klasszifikációs rendszert a 2010/31/EU irányelv szabályozza, és
ERFA, KA, ETE	34	A középületek elsődleges energia-fogyasztásának csökkenése	A számítások az épületek energiatanúsítványain alapulnak (lásd 2010/31/EU Direktíva 12.1.b cikkelyét). A Direktívában meghatározott határidőknek megfelelően az indikátor minden 500m <sup>2</sup> -nél nagyobb hasznos alapterülettel rendelkező, a Strukturális Alapok támogatásával felújított épületre vonatkozik. Ha az építkezés 2015. július 9-e után kezdődik, az alsó küszöb a középületek esetében 250m <sup>2</sup> teljes hasznos alapterületre csökken. Az IH a számítások során a 250 m <sup>2</sup> -nél kisebb alapterületű épületeket is számba veheti (vagy az 500 m <sup>2</sup> alapterületűeket 2015.07.09 előtt)
ERFA, KA, ETE	41	Az integrált városfejlesztési stratégiával rendelkező területeken élő lakosság	Az integrált városfejlesztési stratégiával rendelkező területeken élő lakosság a XX. Rendelet 7. Cikkének értelmében (ERFA Rendelet)
ERFA, KA, ETE	42	Új, nyitott tér a városi területeken	A felújított/újjonnan kialakított nyilvánosan elérhető nyitott terek mérete.
ERFA, KA, ETE	43	Új középületek és kereskedelmi létesítmények a városi területeken	A felújított/újjonnan kialakított köz- és kereskedelmi létesítmények mérete.
ERFA, KA, ETE	44	Új lakóhelyek a városi területeken	A felújított/újjonnan kialakított lakóterületek mérete.

<sup>1</sup> A következő dokumentum által kidolgozott nomenklatúra szerint: European Commission DG Regional Policy (2011): The Programming Period 2014-2020. Monitoring and Evaluation of European Cohesion Policy – European Regional Development Fund and Cohesion Fund. Concepts and Recommendations. Guidance Document. November

### **Megoldási alternatívák vizsgálata**

Jelen tanulmány keretében elsődlegesen a javasolt városfejlesztési mechanizmus koncepcionális alapjait rögzítjük: milyen szervezeti és eljárási elemek szükségesek ahhoz, hogy a helyi viszonyok között egy ilyen folyamat elindulhasson és látványos, ténylegesen érzékelhető eredményt hozhasson. Mint azt már bemutattuk, a történelmi belváros vonatkozásában számos elképzelés fogalmazódott meg, terv készült el, amelyek nagy része – néhány uniós támogatással megvalósított projektet leszámítva – nem valósult meg. Ezen előzmény ismeretében indokoltnak tartjuk, hogy a projekt kiindulópontjaként egy városfejlesztési társaság létrehozását határozzuk meg.

Bármely, a városra, adott városrészre vonatkozó átfogó projekt megvalósításának hátterében értelemszerűen Keszthely Város Önkormányzata kell, hogy álljon. A projektgazda szerep betöltése többféleképpen történhet meg: 1) az önkormányzati szervezet; 2) az önkormányzat már létező szervezetei; 3) külső, vállalkozási/megbízási szerződés alapján menedzsment-szervezet, 4) városfejlesztési társaság végzi el a szükséges feladatokat. A korábbi nagyobb volumenű városrehabilitációs projekt menedzsment szervezete a VÜZ Nonprofit Kft. volt (a fenti lehetőségek közül a 2.), amely sikeresen birkózott meg e feladattal, azonban megállapítható, hogy ugyan a menedzsment-jellegű feladatok ellátására alkalmas e szervezet, projektgenerálási, előkészítési, sokszereplős folyamatok koordinációját, a pénzügyi szférával való szoros szakmai együttműködést igénylő feladatok megvalósítása nem illeszkedik a szervezet profiljába. Külső tanácsadó cég megbízása (3. alternatíva) leginkább legitimációs szempontok miatt nem tanácsos. Amennyiben az eljáró szervezet nem rendelkezik olyan jogkörrel, amely érdemi és önálló döntéshozatalra jogosítaná fel, nem töltheti be az elvárt szerepet, nem felelne meg egy piaci alapú városfejlesztési program szükségleteinek. Tekintettel arra, hogy a program megvalósítása során akár önkormányzati tulajdon hasznosításáról is döntéseket kell hozni, illetve a szervezet tevékenysége általában meghatározza a belváros fejlesztési irányait, az Önkormányzat nem mondhat le vonatkozó hatásköréről egy magánkézben lévő társaság javára, még akkor sem, ha komoly szerződéses garanciák védik érdekeit.

Figyelembe véve, hogy jelen projekt nem egy előre jól körvonalazható infrastrukturális fejlesztést jelent, hanem célja egy holisztikus megközelítésű, sokszereplős, dinamikus továbbgyűrűző kezdeményezés beindítása és működtetése, mindenképp indokolt egy, a működését erre a feladatra koncentrálnó városfejlesztési társaság kialakítása. E városfejlesztési társaság feladata nem csupán jelen, a belvárosi rehabilitációját célul kitűző projektsorozat lebonyolítása, hanem kiegészülhet egyéb városi, térségi jelentőségű projektek, beruházások kezdeményezésével, lebonyolításával. Mindenképp érdemes hangsúlyozni, hogy a tervezett társaság feladatai nem projektmenedzsment jellegű feladatokra korlátozódnak, sokkal inkább projektgeneráló, beruházásösztönző jellegű tevékenysége kell, hogy a döntő legyen.

Mivel a társaság feladatkörébe utalandó és utalható projektek mennyisége és nagysága előre nem látható, így azt viszonylag rugalmas szervezetként kell értelmezni, az Önkormányzat és a VÜZ Nonprofit Kft. humán kapacitásával való átjárhatóságot biztosítani érdemes illetve az adott projektek igényelte speciális szakértelem biztosítása érdekében eseti, határozott időtartamú megbízásokkal kell kiegészíteni.

## **A projekt tervezett elemei**

### *1. Keszthelyi városfejlesztő társaság létrehozása*

Egy városfejlesztési társaság létrehozásának legnagyobb előnye az önkormányzati irányítás és a piacorientált működés összehangolásának lehetősége. Míg az önkormányzat teljes betekintési valamint irányítási jogkörrel rendelkezik felette, az önálló társaság a magánvállalkozások rugalmasságával bír, amely egy piaci alapú városfejlesztés véghezviteléhez elengedhetetlen.

Lehetőségek:

1. Egyszemélyes önkormányzati tulajdonú társaság
2. Vegyes tulajdonú társaság (lehetőség szerint 50+1%-os önkormányzati tulajdonrészsel)

A vegyes tulajdonú társaság létrehozásának előnye, hogy a lehetőség nyílik banki szereplők bevonására és tényleges érdekeltté tételére a városrehabilitációs fejlesztésekben való részvételben. A korábbi hazai példákat megvizsgálva a leghatékonyabban a vegyes tulajdonú városfejlesztési társaságok működnek. Egyszemélyes önkormányzati tulajdon esetében a társaság nagy eséllyel válik az önkormányzat egyfajta kiszervezett egységévé és könnyen átáll a projektszintű finanszírozás működési sablonjára, mikor egy-egy projekt menedzsméntjére koncentrálja működését és nem a projektgeneráló-előkészítő szerepre. A városfejlesztési társaság létrehozásának nem az a célja, hogy a jövőben a különböző projektmenedzsment feladatokat ne az Önkormányzati Hivatal dolgozóinak illetve közbeszerzéssel kiválasztott külső szakértő cégeknek kelljen ellátnia, sőt tekintettel kell lenni arra is, hogy ez adott esetben indokolt is lehet. A városfejlesztési társaság célja, hogy élő kapcsolatot teremtsen meg az önkormányzat, a város lakosai, gazdasági szereplői és a beruházásokban érdekelt egyéb szereplők (pl. bankok) között, segítve ezzel együttműködésüket.

### *Lehetséges résztvevők:*

1. Önkormányzat, Járási Hivatal/megyei önkormányzat, Magyar Állam, (ez utóbbi abban az esetben indokolt, ha jelentősebb állami tulajdonú területek találhatóak a rehabilitációval célzott területen), Helikon Kastélymúzeum Közhasznú Nonprofit Kft.
2. Magyar Fejlesztési Bank, kereskedelmi bank(ok), takarékszövetkezet, kereskedelmi-és iparkamara

### *Szükséges jellemzők:*

1. Megfelelő feladat-és hatáskör kijelölése, a döntési mechanizmusok önállósítása a rugalmas és gyors működés biztosítása érdekében
2. Megfelelő humán kapacitás rendelkezésre állása. A városrehabilitáció komplex feladatához illeszkedve meglehetősen sokrétű szaktudással rendelkező szakembergárda részvétele szükséges: építész-tervező, tanár, geográfus, szociológus, szociális munkás, közgazdász, közmű- és útépitésben járatos építőmérnök, építész-kivitelezés lebonyolító, környezetvédelmi szakember, jogi szakértő, közbeszerzési szakreferens, stb.
3. Humán erőforrások átjárhatóságának biztosítása a társaság és az önkormányzat (illetve annak további társaságai) között. A város számos olyan szakemberrel rendelkezik, akik szakértelme és tapasztalata elengedhetetlen a fejlesztések megvalósításához, ki kell dolgozni azokat az eljárásokat, amelyek során a társaság szükség esetén igénybe veheti ezeket.

4. Az általános feladat-és hatáskör kijelölése mellett egyes projektek szintjén történő egyedi megállapodások a feladatok és kompetenciák egyértelmű megállapítása érdekében.
5. Gazdaságfejlesztési szerepkör fokozatos erősítése szükséges. A történelmi belváros hatókörén túlmutató gazdaságfejlesztési, gazdaságösztönző tevékenység is a városfejlesztési társaság feladatköréhez rendelhető, tekintettel arra, hogy e folyamatok hátterében hasonló szereplők húzódnak meg.
6. Nemzetközi fellépés lehetővé tétele (erre nem csupán a hatáskör megállapítása során van szükség, hanem a megfelelő humán kapacitás alkalmazása során is). Nemzetközi partnerségen alapuló projekteknél való részvétel gyakran gyors döntéseket igényel, így a települési önkormányzatok részvétele az elhúzódozó döntési mechanizmusok miatt sokszor akadályokba ütközik, így indokolt bizonyos területeken és mértékben a társaság felruházása a részvételhez szükséges jogosultságokkal.
7. Nyitott működés biztosítása: ahhoz, hogy a belváros lakói és az egyéb szereplők tényleges lehetőségként tekintsenek a városrehabilitációra, ügyfélközpontú működésre van szükség. Mivel a fejlesztések kezdeményezője nem csupán az önkormányzat, illetve a társaság működésében közreműködők lehetnek, hanem az alulról induló (lakossági, vállalkozói) kezdeményezéseknek is teret kell biztosítani, így egyfajta ügyfélszolgálati működés (városfejlesztési iroda) kialakítása indokolt.
8. A városfejlesztési iroda feladatai: általános tájékoztatás, tervek közzététele, nyílt napok, fórumok szervezése a különböző célcsoportok számára, lakosok és egyéb szereplők tájékoztatása a projekt keretében igénybe vehető támogatásokról, kedvezményes banki konstrukciókról, a programhoz történő csatlakozásban rejlő előnyökről és az esetleges kötelezettségekről; a belváros egységes arculatának megteremtését célzó szabályozással kapcsolatos tájékoztatás, segítségnyújtás; a belváros, a lakókörnyezet zöldítését célzó kezdeményezések segítése, irányítása; egyfajta tudásbázis valamint kapcsolati háló működtetése, elsősorban az épített környezet környezetbarát megújításával kapcsolatos ismeretek és szereplők vonatkozásában; közvetítő és szervező szerep betöltése (például egy társasházi felújítási igényben, ahol több szereplő is jelen van jellemzően a közös képviselők hivatottak a társasház ügyeinek rendezésére, ők azonban általában nem alkalmasak egy komplex, sokszereplős, többféle finanszírozási forrásból megvalósuló felújítás lebonyolítására, így egyfajta tanácsadói, közvetítői bázis működtetése szükséges, akik személyesen működnek közre a felújítás előkészítésében illetve lebonyolításában).

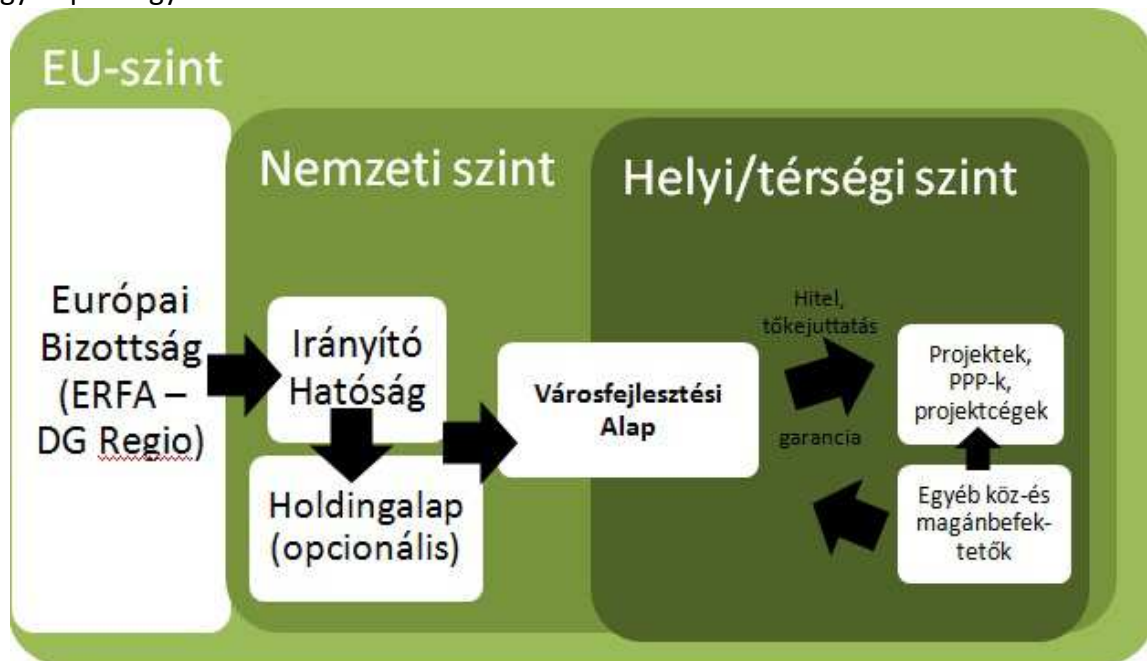
#### *Jogszabályi háttér*

1. **Városrehabilitációs rendelet:** rögzíti a városrésszel kapcsolatos célokat, biztosítja az ágazati politikákkal való összhangot (a rendeletnek rögzítenie kell, hogy az egyes ágazati terveknek e célokra tekintettel kell megfogalmazódnia). A rendelet szabályozza a szereplőket, azok jogállását, ezáltal egyfajta felhatalmazást is adva a városfejlesztési társaságnak; a megvalósításhoz szükséges pénzügyi kereteket (pl. városfejlesztési alap létrehozása, az azzal való rendelkezés módja, a felhasználás rendje)
2. **Ingtalngazdálkodással összefüggő jogszabályi háttér** módosítása szükség esetén (önkormányzati Lakásalap felhasználásának keretei a városrehabilitációs fejlesztésekben; képviselőtestület által elfogadott ingatlangazdálkodási tervezési dokumentum elkészítése a projekt kezdeti szakaszában, a többi résztvevővel együttműködve)

3. **Önkormányzati adópolitika** eszközeinek alkalmazása gazdaságfejlesztési ösztönző erőként (adókedvezmények, differenciált adózás a belvárosi, barnamezős fejlesztések támogatására, stb.)
4. **Belváros egységes arculatát szabályozó rendelet** elfogadása (a belvárosban működő kereskedelmi és szolgáltató egységek vonatkozásában kötelező illetve javasolt arculati elemek, színek, kirakati elemek, esetleges tiltások; a lakóépületek felújításával, új építésekkel kapcsolatos szabályozás kidolgozása) – ennek feltétele egy **Keszthelyi Arculati Kézikönyv** kidolgozása a Festetics-örökség tematikájához illeszkedve.<sup>2</sup>

## II. Gazdaságösztönző városfejlesztési mechanizmus

Alapvetően az Európai Unió JESSICA programjára alapozva dolgoztuk ki a Keszthelyen is alkalmazható piacorientált városfejlesztési modell koncepcióját. A JESSICA program (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) a fenntartható városfejlesztési beruházásokat támogató közös európai kezdeményezés. Létrehozásának háttérében az Európai Bizottság és az Európai Beruházási Bank (EBB) áll, együttműködő partnerként részt vesz benne az Európai Tanács Fejlesztési Bankja (CEB) is. A JESSICA program segítségével lehetőség van arra, hogy az uniós támogatások egy részét megtérülő befektetésként olyan beruházásokra fordítsák, amelyek fenntartható városi fejlődést előmozdító integrált rendezési terv részeként valósulnak meg. A tőkejuttatás, hitel, illetve garancia formájában megjelenő befektetésekből a projektek ún. városfejlesztési alapok, illetve szükség esetén holdingalapok közvetítésével részesülhetnek. A JESSICA program tehát nem pluszforrásokat jelent az uniós országok számára, hanem azok felhasználásának egy sajátos módját teszi lehetővé, segítve ezzel a magántőke és az uniós források összekapcsolódását, a lehető leghatékonyabban kombinálva a vissza nem térítendő uniós támogatásokat, hiteleket és egyéb pénzügyi eszközöket.



<sup>2</sup> Középtávon javasoljuk egy térségi szinten működő **Festetics-örökség Kezelő Klaszter** kialakítását, amely intézményesült formában, megfelelő feladat-és hatáskörökkel képes lehet egy egységes arculat és az annak megfelelő minőségi turisztikai kínálat megteremtésére.

A JESSICA programban a hazai Irányító Hatóság helyi/térségi szintű városfejlesztési alapokba csatornázhatja a tematikailag kapcsolódó támogatási forrásokat, ahol azok további befektetői forrásokkal kiegészülve sokkal szélesebb körben használhatók fel, mint azt egy-

**JESSICA-források főbb beavatkozási területei**

- városi infrastruktúra fejlesztés
- kulturális örökség turisztikai és egyéb fenntartható hasznosítása
- barnamezős beruházások megvalósítását, rekultiváció
- KKV-k, informatikai és egyéb K+F vállalkozások irodaigényének kielégítése
- egyetemi létesítmények létrehozása
- energiahatékonyságot javító beruházások

egy adott pályázati konstrukció engedné. Komoly előnyt jelent egy ilyen konstrukcióban a jövedelemtermelő projektek támogathatósága, amely egyfajta befektetés, és amely az alap számára térül meg.

Egy ilyen mechanizmus beindításának feltétele természetesen egy megfelelő stratégia megléte, amely a JESSICA vonatkozásában a „**fenntartható városi**

**fejlődés integrált terve**”. Lényege tulajdonképpen egy városi/városrész szintű, egymással összefüggő intézkedési rendszer, amely az érintett terület gazdasági, fizikai, szociális és környezeti feltételeinek tartós javítását célozza. A terv holisztikus megközelítést kell, hogy alkalmazzon, mivel minden egyes elem, tervezett intézkedés, célkitűzés vizsgálata és elhelyezése egy kölcsönhatásokkal teli, összefüggő rendszerben kell, hogy történjen, akadályozva ezáltal a torz, egyirányú, elszigetelt fejlődést, illetve segítve ezzel az egyes elemek közti szinergiát.<sup>3</sup>

Az integrált terv annyiban több egy akcióterületi tervnél, hogy ez utóbbi elsősorban előre meghatározott projektelemekeket igyekszik rendszerbe foglalni és azok összefüggését, egymást erősítő hatását igazolni, az előbbi sokkal inkább egyfajta stratégiát fogalmaz meg a terület számára, a gyakorlati megvalósíthatóság elemeivel kiegészítve, s a fejlesztések láncolatának lehetőségeit és összefüggéseit vizsgálja. Az akcióterületi tervek az integrált terv egyes komplexebb részprojektjeinek megvalósítására vonatkozó egyes lépéseket részletezik. Az integrált terv összekapcsolható a korábban már említett város-rehabilitációs rendelettel, amely jogszabályban rögzített mederbe tereli a városrehabilitációs projekteket és egyfajta legitimációt biztosít a megvalósítással megbízott szervezetnek is. Sem az integrált tervet, sem pedig a rendeletet nem elvi kinyilatkoztatásként kell kezelni, hanem egyfajta vezérfonalként a jövőbeni döntések meghozatala során, mind az önkormányzat, mind pedig a városfejlesztési társaság működése során.

A JESSICA jellegű programban Keszthelyen elindítható kezdeményezések (példák):

- *önkormányzati pályázati rendszer beindítása a helyi lakosok számára a lakóépületek illetve egyéb rendeltetésű ingatlanok energiahatékonysági felújítása érdekében*

A belváros épített környezetének nagy részét teszik ki műemlék illetve műemlék jellegű épületek, ezekben a tulajdonviszonyok vegyesek, így azoknak az önkormányzat részéről történő felújítása (akár csak homlokzat-felújítás vonatkozásában) nem várható el illetve nem lehetséges. Az épületek felújítása költséges, adott esetben speciális szaktudást illetve technológiák alkalmazását követel meg, amely elriasztja a tulajdonosokat és bérlőket az esetleges felújításoktól. Amiben a városfejlesztési társaság ösztönözheti és segítheti a felújításokat: kedvezményes banki finanszírozási konstrukciók felkínálása a résztvevő

<sup>3</sup> [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/thefunds/instruments/jessica\\_en.cfm](http://ec.europa.eu/regional_policy/thefunds/instruments/jessica_en.cfm)

pénzintézetekkel közösen; önkormányzati tulajdonban lévő lakásoknál, helyiségeknél a Lakásalapról juttatott támogatás illetve a bérlők általi finanszírozás kombinációja (példa: a felújítás költségeit részben/egészben a bérlők fizetik, aminek fejében meghatározott időtartamban alacsonyabb bérleti díjat kell csak fizetniük).

- *leromlott állapotú vagy kihasználatlan önkormányzati ingatlanok felújítása majd későbbi értékesítése*

A belvárosi önkormányzati ingatlanállomány egy része jelenleg erősen leromlott állapotban van, továbbá sok olyan alacsony komfortfokozatú lakás is található a belvárosi tömbökben, amelyek ezen okból kifolyólag csak szociális bérlakásként hasznosíthatók. Ez az ingatlanállomány az Önkormányzat számára holt vagyon, bevétel belőle nem származik, a fenntartási költségeket ezzel szemben fizetni kell. Az értékes belvárosi ingatlanok szociális bérlakásként történő hasznosítása nem kedvez az egyébként is kedvezőtlen demográfiai folyamatoknak. Az érintett ingatlanok felújítás nélküli értékesítése csak rendkívül alacsony áron történhet (bár adott esetben ezt a lehetőséget is mérlegelni kell, hiszen az Önkormányzat számára ezek csak kiadást jelentenek). A városfejlesztési programban résztvevő pénzintézetekkel összefogva, az Önkormányzat számára is kedvező pénzügyi konstrukcióval ezen ingatlanok felújítása megtörténhet, és adott esetben piaci áron értékesíthetők, vagy a piaci viszonyoknak megfelelő bérleti szerződéssel hasznosíthatók. Ugyancsak megfontolandó a partnerségben történő felújítás, ahol az ingatlanok önkormányzati tulajdonban maradnak, viszont a felújítást végző beruházó meghatározott időtartamra hasznosítási jogot kap.

- *komplex tömbrehabilitációs fejlesztések megvalósítása*

A városfejlesztési társaság célja ez esetben egy olyan alku kidolgozása, amely nem csak a tulajdonosok illetve egyéb érdekeltek érdekeit tartja szem előtt, hanem az IVS-ben foglalt célokat is érvényre juttatja. Képes mozgósítani a szükséges szereplőket, becsatornázni az önkormányzati forrásokat azon területeken, ahol nem várható el a tulajdonosok anyagi áldozatvállalása, ösztönözni a tulajdonosokat saját tulajdonrészüknek megfelelő befektetésre és ehhez szükség esetén kedvező pénzügyi eszközöket is közvetít. Egy ilyen komplex tömb-rehabilitáció esetében a társaság cselekvőképességéhez mindenképp szükséges széleskörű, de jogilag jól körülhatárolt mozgástér, hogy tényleges alkupozícióba kerülhessen a többi szereplővel kapcsolatban.

- *piaci alapú belvárosi ingatlangazdálkodás megvalósítása*

Az önkormányzat tulajdonában álló üzlethelyiségek esztétikai és minőségi felújítása, energiahatékonyságot javító beruházások megvalósítása a városfejlesztési alap támogatásával és/vagy a városrehabilitációban érintett bankok által, az önkormányzatnak nyújtott kedvezmények igénybevételével. Ezt követően az adott helyiség magasabb áron adható bérbe, amelyekből származó bevételek fedezik a felújítás költségeit. Amennyiben lehetséges, a helyiség bérlői is bevonhatók lehetnek a felújításba, amely csökkenti az önkormányzat részéről szükséges beruházás mértékét. Egyfajta önkormányzati bérlemény-programban, amennyiben a bérlők vállalják a felújítások költségeit (részben vagy egészben), arányosan mentesülhetnek a bérleti díj-fizetési kötelezettség alól (és egyben közüzemi díjaik is csökkennek). Külön ösztönző eszköz lehet, elsősorban a közeljövőben lejáró bérleti szerződések esetében, az a kiegészítés, hogy ha a jelenlegi bérlők nem hajlandók vagy képesek a közös felújításra, a bérleményt az Önkormányzat olyan vállalkozásnak adja tovább,

amely nyitott a közös felújításra. Tekintettel arra, hogy jelenleg a belvárosi üzlethelyiségek bérleti díjai alacsonyok, a fenti konstrukció ösztönző hatása jelen körülmények között kétséges. Ennek áthidalására első körben a bérleti díjak felülvizsgálata szükséges és az adott üzlethelyiség elhelyezkedésével, nagyságával, minőségével arányos bérleti díj megállapítása, amely a jövőbeli tárgyalások alapjául szolgálhat.

- *egységes városi arculat kialakítása*

A város hangulatának meghatározó eleme lehet egy tematikájában összehangolt (a Festetics-örökség motívumaival operáló) városi arculat kialakítása. Egy komplex városrehabilitációs projekt megvalósítása során a városfejlesztési társaság, a különféle megvalósítási konstrukciókban betöltött szerepénél fogva olyan helyzetben lesz, hogy garantálhatja az egyes arculati elemek használatát a felújítások, beruházások során illetve biztosítja a beruházások illeszkedését a belvárosi utcaképhez. A társaság nem csak „előír”, hanem segítséget nyújt a követelményeknek való megfelelésben, közvetítő szerepet tölt be szükség esetén az egyes szereplők között (üzlethelyiség tulajdonosa/bérlője – arculati elem készítője), esetleges közös beszerzéseket koordinál.

III. *Városi jövőkép és arculat egyes elemeinek meghatározása*

A városrehabilitáció kapcsán számos nemzetközi kezdeményezés indult az elmúlt évtizedekben, melyek különböző méretű, elhelyezkedésű, múltú, lakossági összetételű, profilú, sajátos problémákkal küzdő települések számára keresnek megoldási alternatívákat, segítenek jövőképük kialakításában. Keszthely sajátosságaira és a nemzetközi trendekre figyelemmel megvizsgáltuk azokat a megoldásokat, szervezeteket, amelyekben való részvételből, céljaik és eredményeik magáévá tételéből valóban profitálhat a város.



Keszthely méretének és turisztikai célpont voltának köszönhetően komoly eséllyel pályázhatna a „Lassú/Nyugodt Város” cím elnyerésére, ehhez azonban komoly lépések megtétele szükséges. A Lassú/Nyugodt Város mozgalom tagjai olyan települések, ahol a várostervezés során az embert helyezik a középpontba, minél több park, zöld terület, kerékpáros utak kialakításával, helyi termékek promotálásával, helyi hagyományok újjáélesztésével és beépítésével a város mindennapi életébe. A mozgalom célja, hogy a városi lét tempóját emberléptékűre lassítsa, hogy a városlakók és az ide látogatók jobban megismerhessék a környezetüket és a helyi értékeket, ezáltal magukénak érezzék a városukat és vigyáznak rá. A Lassú/Nyugodt Város cím elnyerése és megtartása egyfajta minőséget garantál, amelyet helyi jogalkotásba is be kell, hogy épüljön és a Lassú/Nyugodt Város elveinek integrálódniuk kell minden városfejlesztési-tervezési folyamatba.

**Néhány példa a Lassú/Nyugodt Város követelmény-rendszeréből**

- Városi energiatakarékosági terv elkészítése,
- Bioépítészet támogatása és népszerűsítése
- Kézműves termékek minőségigazolási rendszerének kidolgozása
- Kihalással fenyegetett kézműves termékek, iparágak megőrzését biztosító programok
- A jellegzetes helyi termékek számbavétele és terjesztésük támogatása



A **Green City – Zöldebb Városokért Mozgalom** nem feltétlenül egy esetleges csatlakozás miatt lehet releváns Keszthely számára, hanem a kezdeményezés céljainak a városfejlesztés



gyakorlatába való átültetését érdemes megfontolni. A mozgalom célja paradigmaváltás: a városi zöld felületekre ne csupán költséges dekorációként, hanem gazdasági értéként és szociális alapigények kielégítőjeként tekintsünk. Keszthely esetében a következőket javasoljuk: a városfejlesztési társaság a tervezés-előkészítés során vizsgálja, hogyan lehet beépíteni a városrehabilitációs tervekbe a zöld város elveit, megoldásait.

Mivel a Mozgalom gyakorlati oldalról közelíti meg a városi környezet fenntarthatóságának kérdését, egyfajta tudásbázisként lehet számolni vele. Segítségül lehet hívni például a minőségi zöldfelületek okozta ingatlanérték-növekedés meghatározásához, a speciális zöld felületek (pl. zöld falak, tetőkertek) és az épületek energiahatékonysága viszonyának vizsgálatához (a városrehabilitáció során kezdeményezett fejlesztéseknél a társaság által javasolható megoldás lehet ilyen megoldások alkalmazása, amelyek költséghatékonyságának megalapozásához a Mozgalom szakértelme szolgálhat háttérként.

A történelmi belvárosok rehabilitációja során az építészeti integritás megőrzése és az épületek környezetvédelmi teljesítőképességének fokozása kell, hogy egy időben megvalósuljon, ezt tűzte ki célul több nemzetközi projekt<sup>4</sup>. Az ún. „**eco-restauráció**” (öko-

restauráció) lényege a régi épületek felújítása korszerű minőséget biztosítva, de a korabeli technológiák sajátosságait valamint az energiahatékonyság követelményeit szem előtt tartva. A régi épületek energiahatékonysági felújítása merőben más megközelítést igényel, mint a napjainkban tömegesen zajló lakóházak (főként ipari

ÖKO	RESTAURÁCIÓ
Energiahatékonyság	Minőség és kényelem garantálása
Környezeti hatások mérséklése	Épített örökség tisztelete és védelme
Egészségügyileg biztonságos építőanyagok	Az épület sajátosságainak tiszteletben tartása
Helyi gazdaság erősítése	Helyi építészeti technikák, technológiák felélesztése

technológiával épített) esetében és sokszor költségességre, kivitelezés bonyolultságára hivatkozva meg sem történik. Az öko-restauráció lényegi eleme a helyi iparosok és a releváns épületek felújítási igényeinek összehangolása. Ez egyrészt olyan képzési modulok beépítését jelenti a helyi szakképzésbe, amely helyi épületek megújításához szükséges speciális ismereteket foglalja össze, másrészt – amennyiben szükséges – a helyben jellemzően használt építőanyagok illetve technikákhoz, technológiákhoz szükséges speciális anyagok előteremtését, előállítását biztosítja.

Az Európai Bizottság Kutatási és Technológiafejlesztési Hetedik Keretprogramjának részét képező **CONCERTO kezdeményezés** célja annak demonstrálása, hogy egy település épületállományának, mint egésznek az energiahatékonysági optimalizálása sokkal költséghatékonyabb, mintha az egyes épületeket önállóan kezelnék. Az optimalizálás történhet település, vagy térség szintjén, lényegi eleme az integrált megközelítés, amely három területet is lefed: alacsony CO<sub>2</sub>-kibocsátású új építések, meglévő épületek energiahatékonysági felújítása és alacsony CO<sub>2</sub>-kibocsátással járó energiaellátás. Eddig közel 60 település csatlakozott a programhoz, az általuk megvalósított projektek bizonyították, hogy közel 50%-os energiamegtakarítás is elérhető innovatív technológiák és

<sup>4</sup> Például: <http://urbact.eu/en/projects/urban-renewal/links/homepage/>

integrált megközelítés alkalmazásával. Mind a jelen tanulmányban részletezett belváros-fejlesztési program esetében (pl. történelmi belváros épületállományának speciális felújítási igényei kapcsán), mind a tágabban értelmezett város,-illetve térségfejlesztés során érdemes megfontolni a kezdeményezéshez való csatlakozást.

## **A jogi, tulajdonjogi helyzet feltárása, a területre vonatkozó építésügyi és környezetvédelmi szabályozás bemutatása**

A belvárosi terület számos műemléki jellegű és műemléki védelem alatt álló épület található, így előreláthatólag számos esetben lesz szükség a homlokzat-felújítások **Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal** általi engedélyeztetésére. Tekintettel arra, hogy a projektben részt vevő épületek köre előre nem határozható meg teljes körben, így mindenképp indokolt a Városfejlesztési Társaság és a Hivatal előzetes egyeztetése a programról, az öko-restaurációs program részleteiről, megkönnyítve ezáltal a későbbi engedélyezési eljárást, továbbá így garantálható, hogy a helyi munkaerő célzott képzése is a megfelelő tartalommal valósulhat meg. Ugyancsak indokoltnak tartjuk a **Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ** bevonását a városrehabilitációs program kidolgozásába, közreműködésével esetleg a jövőben induló örökségvédelmi programok, pályázati lehetőségek is integrálhatók lehetnek annak megvalósításába is.

Az **épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról 76/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet** alapján kerülnek besorolásra az épületek az egyes energiaminősítési osztályokba. Amennyiben valamilyen uniós illetve központi költségvetési támogatással valósul meg egy fejlesztés, e jogszabály rendelkezései alapján kell bizonyos kategóriaugrást elérnie az adott épületnek. Amennyiben a fejlesztés önkormányzati támogatással valósul meg, szintén indokolt a kormányrendelet hivatkozási alapként történő alkalmazása és annak tartalma alapján a fejlesztéssel elérendő minőségi osztály javulást előírni. Mindazonáltal a műemlékileg védett, helyi építészeti értékvédelemben részesült épületekre e szabály nem alkalmazható, így arra a támogatás feltételeként szabható egyedi követelményrendszer kidolgozása lesz szükséges.

A belvárosi épületállomány tulajdonjogi helyzete értelemszerűen rendkívül heterogén képet mutat: önkormányzati tulajdon, állami tulajdon, állami tulajdon különböző kezelőszervezetekkel, egyházi tulajdon, magántulajdon (magánszemélyek, társasházak, jogi személyek). Minden egyes tervezett beavatkozás során külön meg kell vizsgálni az érintett ingatlanok helyzetét és annak megfelelően kialakítani a fejlesztés megvalósítási-finanszírozási koncepcióját, ezáltal minden egyes projekt egyedi képet mutat, egyedi megközelítést igényel. A tanulmány mellékletében bemutatott 3 példa-fejlesztés során részletesen bemutatjuk az érintett tömbök tulajdonjogi helyzetét.

## A projekt által biztosítható szolgáltatások megnevezése, a szolgáltatások igénybe vételében érdekeltek körének számbavétele

A fejlesztésben érintett célcsoportok és a fejlesztés eredményeinek kapcsolata a következőkben foglalható össze:

### 1. Helyi lakosság – Keszthely Város lakossága

*Mit nyerne a fejlesztés révén:* esztétikus, minőségi szolgáltatásokat nyújtó kisvárosi hangulatot őrző belvárost; építészeti örökségével és rátelepülő minőségi szolgáltatások által a turisták számára vonzó belvárost; könnyű megközelíthetőséget és parkolási lehetőséget; színvonalas belvárosi rendezvényeket; egységes, a Festetics-örökségre alapozó keszthelyi arculatot.

### 2. Helyi lakosság – belváros lakói és potenciális betelepülők

*Mit nyerne a fejlesztés révén:* élhető és minőségi lakókörnyezetet; energiatakarékos lakóépületeket, fenntartási költségek csökkenését; szolgáltatások könnyebb elérhetőségét; átmenő forgalom csökkentését, parkolási gondok megoldását; a magas beépítettségi fokkal rendelkező belváros klímaváltozás hatásaihoz történő alkalmazkodását, elsősorban a zöldfelületek arányának növelésével; fiatal családok számára vonzó és kedvező árú lakhatási lehetőségeket, az elszlömösödés folyamatának lassulását, visszafordulását.

### 3. Helyi gazdasági szereplők

*Mit nyerne a fejlesztés révén:* látogatók és a helyi lakosok bevonása a belvárosi felületekre; parkolási lehetőségek biztosítását a belvárosban ill. annak közvetlen közelében; igényes és alacsony fenntartási költségű üzlethelyiségeket és azok esztétikus minőségi környezetét; belvárosi szolgáltatáspaletta bővülését; forráshiány miatt elmaradt egyéni fejlesztések megvalósításának lehetőségét (támogatások, kedvező finanszírozási konstrukciók segítségével); szabályozás helyett együttműködésre alapozó közös fejlesztéseket.

### 4. Befektetési célú ingatlanvásárlók

*Mit nyerne a fejlesztés révén:* jó minőségű, magas energetikai minősítésű, korszerűen felújított jelentős szabad kapacitással és kihasználatlan lehetőséggel bíró ingatlanállományt.

### 5. Látogatók, turisták

*Mit nyerne a fejlesztés révén:* megközelíthetőség biztosítását, egyértelmű közlekedési rendet és kapcsolódó közlekedési és információs táblák meglétét; turisztikai attrakciókhoz közeli parkolási lehetőségeket; egyértelmű turisztikai nyomvonalakat (Balaton-part - Fő-tér - Festetics Kastély); minőségi szálláshelyek széles választékát; egységes külső-és belső városmarketing érvényesítését; a térségbe érkező turisták városba vonzása (elsősorban a Hévízre érkezők vonatkozásában), az ehhez kapcsolódó infrastruktúra és/vagy együttműködések kialakításával; színvonalas szolgáltatásokat a belváros forgalmas területein; a nyári szezonon kívül is nyújtott szolgáltatások körének bővülését.

## A projekt megvalósításának szervezeti keretei, megvalósításának elemei, szakaszai, menete, a projektgazda bemutatása

A megvalósítás szervezeti kereteinek kialakítása magának a projektnek egy meghatározó eleme, a Városfejlesztési Társaság létrehozása és megfelelő legitimáció biztosítása számára. A Társaság megalakítását megelőzően az Önkormányzatnak mérlegelnie kell, milyen egyéb szereplőket kíván bevonni a városrehabilitációs folyamat megvalósításába. Ehhez komoly előkészítő munka szükséges, ahol bevonható pénzügyekkel egyéb magánbefektetőkkel, valamint a támogatási rendszer közvetítő szereplőivel (Nemzeti Fejlesztési Ügynökség ill. jogutódja, az egyes uniós támogatási programokat lebonyolító egyéb háttérintézmények), a helyi gazdasági élet szereplőivel tárgyalássorozatok lebonyolítása válik szükségessé. A hatékony működés érdekében érdemes a szervezeti koncepció kialakítása, a feladat- és hatáskörök definiálása során a többi szereplőt is bevonni, egyenrangú partnerként kezelni, mivel a mindennapi működésre ők is befolyással lesznek (különösen igaz ez a pénzügyekre, akik komoly szervezeti-jogi garanciákat várnak el részvételükért cserébe). A projekt előkészítési fázisában projektgazdának Keszthely Város Önkormányzatát tekinthetjük, a városrehabilitációs program előkészítését és megvalósítását azonban már a Városfejlesztő Társaság végzi, amely jellemzőit már a korábbi fejezetekben bemutatottuk.

### A tervezett fejlesztés szakaszai:

1. *Előkészítés – első szakasz:* a városfejlesztési társaság kialakítására vonatkozó előkészítő egyeztetések, szereplők definiálása, jogszabályi háttér biztosítása, társaság megalakítása
2. *Előkészítés – második szakasz:* városfejlesztési program kidolgozása és elfogadása, rendelkezésre álló pénzügyi eszközök definiálása, kapcsolódó helyi jogalkotás
3. *Megvalósítás:* egyéb jogalkotási feladatok (pl. arculati kézikönyv, önkormányzati pályázati eljárásrend megalkotása); ügyfélszolgálati iroda kialakítása; a program promóciója a lakosság körében; Jessica-jellegű mechanizmusok beindítása, egyes projektek számbavétele, pénzügyi, pályázati forrásleltár készítése, pályázatok készítése; öko-restaurációhoz kapcsolódó képzési rendszer kiépítésének támogatása (Asbóth Sándor Szakközépiskola és Szakiskola közreműködésével), a későbbi eljárások vonatkozásában releváns hatóságokkal előzetes egyeztetések lefolytatása, stb.
4. *Fenntartás, üzemeltetés* – az önkormányzati tulajdonban álló területek, épületek üzemeltetése alapvetően a VÜZ Nonprofit Kft. feladatkörébe esik, a magántulajdonú ingatlanokat pedig értelemszerűen tulajdonosaik, bérlőik tartják fent. A Társaság feladata e vonatkozásban leginkább – a pályázati támogatással megvalósult fejlesztések esetében a fenntartási kötelezettség teljesítésének ellenőrzése, szükség esetén jogkövetkezmények érvényesítése.

## Költségbecslés, költség - haszon (pénzügyi) elemzés

Tekintettel arra, hogy jelen projekt nem egy bizonyos fejlesztési csomagot, nem előre meghatározott épületek, területek felújítását kívánja megvalósítani, így a költségek felbecsülése előzetesen csak korlátozottan lehetséges. Az egyes fejlesztések eltérő finanszírozással valósulnak meg, függően az adott ingatlan tulajdonjogi helyzetétől, a tulajdonosok anyagi lehetőségeitől (banki finanszírozás segítségével hívásának lehetősége) és a

bevonható pályázati forrásoktól – és egyúttal az is elmondható, hogy a felújítási szándékok tartalma és pénzben kifejezhető nagysága is e három tényezőtől függ majd. A piaci alapú városfejlesztési mechanizmus lényege annak „önfenntartó” volta – a beruházásokat egyfajta befektetésként kell kezelni, amely az egyes szereplőknek eltérő módon térülnek meg. Az önkormányzat bérleti díjakon, adóbevételek, csökkenő fenntartási költségeken; a pénzintézetek a garantált ügyfélkör által visszafizetett hiteleken, kölcsönökön és azok díjain; az egyéb gazdasági szereplők a forgalmuk fellendülésén, fenntartási költségeik csökkentésén, a lakók pedig szintén rezsicsökkenésük illetve ingatlanuk érték növekedése révén nyerik vissza befektetett pénzüket.

A városfejlesztési társaságnak természetesen egy jól átgondolt üzleti terv alapján kell működnie, mint ahogy magának a városrehabilitációs programnak is költség-hatékonysági elemzéseken kell alapulni, bár ez utóbbit az egyes fejlesztések ismeretében kell elkészíteni és a program előrehaladtával gördíteni előre.

Az előkészítés jelen fázisában az alábbi költségeket azonosítottuk:

<b>Kiinduló költségek (HUF)</b>		
	<b>Előkészítés</b>	<b>Megvalósítás</b>
Városfejlesztési társaság megalakítása és üzleti tervének elkészítése	5 000 000 Ft	
Városrehabilitációs program elkészítése	10 000 000 Ft	
Keszthelyi Arculati Kézikönyv elkészítése	3 000 000 Ft	
Jogalkotási javaslat tétel	1 000 000 Ft	
Városfejlesztő társaság 1 éves működtetése (legalább 5 fő, ebből 2 vezető beosztású)		20 000 000 Ft
<b>Összesen</b>	<b>39 000 000 Ft</b>	
<b>Kiegészítő költségek (HUF)</b>		
	<b>Előkészítés</b>	<b>Megvalósítás</b>
Városfejlesztési iroda (ügyfélszolgálat) kialakítása		4 000 000 Ft
Városfejlesztési iroda működtetése (éves költség)		1 000 000 Ft
Városfejlesztési program lakossági promóciója (éves költség)		1 500 000 Ft
Képzési rendszer illesztése a városfejlesztési programhoz (előreláthatólag külön pályázati forrásból valósítható meg)		5 000 000 Ft
Városfejlesztési társaság szakembereinek folyamatos képzése (éves költség)		2 000 000 Ft
Szakmai anyagok elkészítése		1 000 000 Ft
<b>Összesen</b>	<b>14 500 000 Ft</b>	
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>53 500 000 Ft</b>	

**A részletes megvalósíthatósági tanulmányoknak általában részét képező költség-haszon elemzés elkészítése jelen projekt esetében nem reális.** E tanulmányban bemutatott projekt tulajdonképpen egy számos, kisebb-nagyobb további projektet elindítani, megvalósítani hivatott mechanizmus kialakítása. A megtérülést számító költség-haszon elemzések e jövőbeni fejlesztések előkészítése során készítenők el. A városfejlesztési társaság ill. a városfejlesztési program működése vonatkozásában azért sem lehetséges jelen szakaszban költség-haszon számítás végzése, mivel e szempontból kulcsfontosságú adatok nem állnak még rendelkezésre: a bevonni tervezett JESSICA-típusú pénzügyi eszközök nagysága és pontos típusai (felhasználási köre), a bevonandó pénzintézet(ek) által kínált szolgáltatások, pénzeszközök, a jövőben megnyíló pályázati lehetőségek illetve célzott támogatások jellege és nagysága – mindezek az előkészítési szakaszban folytatott tárgyalások során tárandók ill. becsülendők fel. Mindazonáltal számos hazai és nemzetközi példa is bizonyítja, hogy a városfejlesztési társaság rentábilisan működtethető, így megfelelő hatás-és feladatkör telepítéssel és a humán kapacitással komoly motorjává válhat a város fejlődésének, nem csupán önfenntartását biztosítva, hanem „bevételt” termelve újabb és újabb fejlesztéseket generál.

## Kockázatelemzés, fenntarthatóság

Az alábbiakban a klasszikus kockázati (forráshiány, előkészítettség hiánya, stb.) tényezőkön túlmutató, tipikusan városrehabilitációs projektekre és a helyi adottságokra jellemző kockázati tényezőket igyekszünk feltárni. A városrehabilitációs program beindításának legnagyobb kockázata a **városfejlesztő társaság nem megfelelő megalakításában** rejlik. Ez alatt elsősorban a legitimáció, az érdemi hatáskörök hiánya értendő, ami megakadályozza a társaságot a piaci körülményekhez igazodó működésben. Ha a társaság vezetője nem élvezzi a tulajdonos(ok) bizalmát és minden kérdésben jóváhagyásért kell folyamodnia a képviselőtestülethez, az ellehetetleníti működését és a program finanszírozásában érdekelt egyéb szereplőket is elriaszthatja. Meg kell találni azt az egyensúlyi konstrukciót, amely biztosítja a társaság gördülékeny működését és egyben a Város számára is elfogadható garanciákkal bír. Ugyancsak komoly kockázatot jelent **a városrehabilitációs program nem megfelelő megalkotása**: csak egy, az összes szereplővel együttműködve elkészített, gyakorlatias és részletekbe menő program képes elérni a kívánt célokat. Mindenképp kiemelendő a program megfelelő promóciója, mivel az alulról jövő kezdeményezések kulcsa abban rejlik, hogy az érintettek pontos információkkal rendelkeznek lehetőségeikről. A megfelelő promóció és az ügyfélközpontú működés garanciát jelent **a lakossági érdeklődés felkeltésére**, hogy a helyben ténylegesen érintettek is valós szereplőivé (ne csak elszenvadóivá) válhassanak a városrehabilitációs programnak. **A belvárosi ingatlanok tulajdonjogi helyzete** komoly kockázatot jelent a projekt szempontjából. Több tömbrehabilitációs kezdeményezés azért halt el az elmúlt évtizedekben, mert kezdeményezői meghátráltak a számos tulajdonos érdekeinek összeegyeztetése során. A problémára a választ már a városrehabilitációs program és a társaság működésének meghatározása során kell kezelni: a társaság által kijelölt személy folytatja le az egyeztetéseket a tulajdonosokkal, a befektetőkkel, pénzintézetekkel, megköti a szükséges alkukat. Az üzleti terv elkészítése során meg kell húzni azt a határt, amely meghatározza, milyen alkukat köthet meg a társaság képviselője, nem uniformizálva azonban e szabályokat, hanem figyelembe véve az egyes ingatlanok eltérő helyzetét.

A *projekt fenntarthatósága* szempontjából tulajdonképpen a fentiekben bemutatott kockázatok megfelelő kezelése, megelőzése a meghatározó. A fenntarthatóságot ez esetben nem a megvalósult fejlesztések üzemeltetése, működtetése szempontjából nézzük, hanem magának a városfejlesztési mechanizmusnak a hosszabb távú fenntartása vonatkozásában. Ugyan a projektszemlélet érvényre juttatása elengedhetetlen a program sikere érdekében, azt mégsem egy adott projektként kell kezelni, amiben az előkészítési fázist követően a megvalósítás következik majd a projekt lezárul. A városrehabilitációs programot úgy kell megalkotni és működtetni, hogy sok kis projekt összehangolt sorozatából álljon, amelyek kiegészítik egymást, erősítik egymás hatását, de egyik sem jelenti azt, hogy megvalósulásával egyben lezárul a városrehabilitációs program. A fenntarthatóság szempontjából kulcskérdés a program rendszeres felülvizsgálata, a célok és eszközök igazítása a megváltozott körülményekhez.

## A projekt megvalósítása esetén környezeti, gazdasági, társadalmi hatásainak vizsgálata

A fejlesztés hármasképe, a belvárosi gazdaságfejlesztés ösztönzése, az éghajlatváltozás hatásaihoz történő alkalmazkodás elősegítése és egy a helyi lakosok és az ide látogatók számára is élhető-élvezhető színvonalas kisvárosi környezet megteremtése számos különböző, egymással kölcsönhatásban álló hatást vetít előre.

A várható **gazdasági hatások** közül a következőket emelnénk ki: belvárosi utcakepek javulásától, a város egységes arculatának megteremtésétől, több ponton (nem e projekt keretében megvalósuló, de azt kiegészítő) turisztikai attrakciófejlesztéstől a város több látogatót remél, amely fizetőképes keresletet is jelent a helyi szolgáltatók számára; fenntartási költségek csökkenése az energiahatékonysági felújításoknak köszönhetően; befektetési célú ingatlanok körének bővülése; meglévő vállalkozások előtt új fejlesztési lehetőségek nyílhatnak meg a városfejlesztési társaság által közvetített támogatásokkal, kedvezményes pénzügyi konstrukciókkal.

Legfontosabb **társadalmi hatásként** a projekttől azt várjuk, hogy a belváros elveszíti alacsony presztízsű lakókörnyezet jellegét, visszafordítható lehet az elvándorlás jó minőségű, megfizethető és alacsony fenntartási költségű lakások kialakításával, amelyek vonzóak lehetnek fiatal családok számára. Problémaként jelentkezhet azonban azon családok helyzete, akik jelenleg belvárosi önkormányzati bérlakásokban (vagy szociális bérlakásokban) élnek, akik előreláthatólag nem tudnak hozzájárulni a felújítási költségekhez. Az egyes tömbrehabilitációk során e családok máshol történő elhelyezése válhat szükségessé.

A **környezeti hatások** közül kiemelnénk az épített környezet védelme érdekében tervezett intézkedéseket, a homlokzatok felújítását, az energiahatékonysági felújításokat a középpontba helyező program várható hatásait (hűtéshez-fűtéshez használt energiamennyiség csökkenése), a városi zöldfelületek növelését és funkcióváltását ösztönző eszközök várható hatásait. Egy átgondolt közlekedési és parkolási koncepció elkészítésével és gyakorlatba történő átültetésével tovább csökkenthető a belváros közlekedés okozta környezetterhelése (levegő, zaj).

## A projekt stratégiai dokumentumokhoz való illeszkedésének vizsgálata

Keszthely Város az **Integrált Városfejlesztési Stratégiában (IVS)** megfogalmazott jövőképe a következő: „Keszthely a Balaton kulturális fővárosa – egyetemi kisváros – a gyógyidegenforgalom és a tóparti turizmus egyedülálló kistérségének központja”. E cél elérését segítő fejlesztési prioritások kerültek megfogalmazásra, melyek között helyt kap a „városközpont rehabilitációja a kistérségi központ-jelleg megerősítése céljából, turisztikai vonzerő növelésére a Kastély – városközpont – Balatonpart tengely kiépítése”. Ez a prioritás tulajdonképpen a városkép rendezését, a Kastélyon kívüli minőségi turisztikai attrakciók és egyéb kapcsolódó szolgáltatások fejlesztését, a közlekedési rendszer rendezését, a belső-és külső városmarketing fejlesztését tűzte ki célul. A jelen tanulmányban bemutatott projektjavaslatunk a fentiekben bemutatott célokhoz tökéletesen igazodik.

### KESZTHELY A BALATON FŐVÁROSA, GAZDASÁGI, KULTURÁLIS KÖZPONTJA, A CSALÁDOK VÁROSA

1. Széles programkínálattal rendelkező vonzó, pezsgő turisztikai központ
2. Élhető, fiatalos családi város
3. Oktatásügyi, egészségügyi és közigazgatási központ
4. Tiszta, fenntartható, energiatakarékos városi környezet és közlekedés
5. Fejlődő gazdasági központok, magas foglalkoztatottság

Az IVS-ben lehatárolt belvárosi akcióterület ugyan egy térben pontosan körülhatárolt területet jelent, jelen projektben Keszthely Város belvárosát történelmi egységként kívánjuk kezelni, amely lehatárolás nem teljesen esik egybe az IVS-ben foglaltakkal. Ezen eltérésre tekintettel az IVS felülvizsgálatakor annak módosítása válhat szükségessé, hogy az ne jelentkezzen akadályozó tényezőként a jövőbeli pályázatokon való részvétel során (a városfejlesztési célú pályázatok mindegyike megköveteli az adott projekt illeszkedését a hatályos IVS-hez, mind célrendszerét, mind az akcióterületi lehatárolásokat illetően).

A térség turisztikai infrastruktúrájának, attrakcióinak tematizálása szükséges a termékfejlesztések során, igazodva egyúttal a Magyar Turizmus Zrt. kiemelt programjaihoz<sup>5</sup> is. Ez utóbbiak közül Keszthely lehetőségei leginkább a „Szórakoztató Víz” programjához illeszkednek, mivel ez es esetben a víz által nyújtott szórakoztatás és az egészséges életmódra nevelés összekapcsolásával az egészségmegőrzés és a fürdőzési kultúra elmélyítése áll a középpontban.

A **Balaton Régió Fejlesztési Stratégiája** településfejlesztési céljai között szerepel – többek között a hagyományos településszerkezet, illetve települési arculat, utcaképek megóvása, az épített örökségi értékek védelme valamint a közlekedési forgalom csökkentése, közösségi terek kialakítása. A Stratégia továbbá kimondja, hogy a Balaton térségében kiemelten fontos, hogy a beépített területek ne növekedjenek tovább, illetve a beépítések ne növeljék a környezet terhelését. Keszthely történelmi belvárosának épületegyüttese, bár elhelyezkedésük és építészeti jelentőségük miatt ideális minőségi lakóhelyekként vagy egyéb kereskedelmi/szolgáltató funkciójú helyiségekként illetve szolgálhatnak, kihasználtságuk és presztízsük mégsem igazodik a bennük rejlő potenciálhoz. Egy átfogó belvárosi rehabilitációs program hozzájárulhat ahhoz, hogy a jelentős értékkel bíró belvárosi tömböket újra bekapcsoljuk a belváros vérkeringésébe, megnyissuk mind a lakosok, mind a városba

<sup>5</sup> Gyógyító Víz, Regeneráló Víz és Szórakoztató Víz programok



látogatók, mind a helyi lakosok és egyéb szereplők számára, kibővítve ezáltal a történelmi belváros ténylegesen látogatott és „használt” területét és egyben új, színvonalas lakókörnyezetet biztosítva a helyi polgárok számára.

A város jelenleg nem rendelkezik az aktuális helyzetet tükröző *közlekedési* (és egyben parkolási) *koncepcióval*. Jelen tanulmányt előkészítő munkánk során a történelmi belváros kapcsán felmerült problémák között mindig kiemelt helyet kapott a belváros szerencsétlen kialakítású, a lakosok igényeit nem tükröző, a turisták számára pedig nehézkesen követhető közlekedési rendje, valamint a parkolóhelyek hiánya. Egy komplex szemléletet érvényesíteni kívánó városrehabilitációs kezdeményezés első lépései között helyet kell, hogy kapjon, a legalább a belváros és a turisztikai szempontból frekvenciált egyéb területek (Balaton-part térsége) a tényleges igényekhez és a hatályos jogszabályokhoz igazodó közlekedési koncepciójának elkészítése.

A jelen tanulmány arra tesz javaslatot, hogy a megyei gazdaságfejlesztési program – TOP révén történő – megvalósítása során a keszthelyi belvárosrehabilitáció folytatása két lépésben történjen meg:

1. lépés: a belvárosrehabilitácót folytató, a klímaváltozás teremtette kihívásokra megfelelő válaszokat adni képes szervezeti és üzleti keretek (városfejlesztési társaság) kialakítása;
2. lépés: a városfejlesztési társaság által, JESSICA eszköz igénybevételével megvalósítandó öko-restaurációs tevékenységek.

Javaslatunk szerint a 2014-2020 programozási időszak első évében a TOP a szervezeti és üzleti keretek kialakítására biztosítson vissza nem térítendő támogatást a projektgazdának, hogy az alkalmassá váljon a JESSICA eszköz fogadására és eredményes működtetésére.

A kétlépéses projekt előzetes megvalósíthatósági tanulmányának elkészítésekor három stratégiai dokumentumot vizsgáltunk meg: Zala Megye Közgyűlése által 2013 júniusában tárgyalt Zala Megye Területfejlesztési Koncepció Javaslattevő fázis c. dokumentumot<sup>6</sup>, a 2014-2020 programozási időszakra vonatkozó Terület- és Településfejlesztési Operatív Program tervezetét valamint a Bizottság 2012 őszén kiadott, a 2014-2020-as időszakra vonatkozó ország-specifikus álláspontját (partnerségi megállapodás kialakításához készített előzetes dokumentum). A kétlépéses projekt kidolgozására a 2014-2020-as programozási időszakban várhatóan rendelkezésre álló fejlesztési lehetőségek figyelembe vételével került sor, a projekt elemei illeszkednek a releváns tervdokumentumokban foglalt célokhoz és tervbe vett intézkedésekhez. A projekt kiemelten illeszkedik a megyei fejlesztési koncepció következő két programjához/akciójához:

- Megyei Zöldgazdaság Fejlesztési Program megvalósítása a megújuló energiaforrások felhasználási arányának növelésével, a megyére jellemző megújuló energiaforrások hatékony felhasználásával
- A megye integrált területfejlesztési stratégiájában és programjában meghatározott műemlékek fenntartható hasznosításának elősegítése az építészeti örökség integrált védelme révén.

Ugyanakkor jelezni szükséges, hogy a programozás jelenlegi szakaszában nem tudható pontosan, hogy a városrehabilitációs célú fejlesztések (ill. ezek megalapozása) a megyei fejlesztéseknek keretet adó TOP-ból vagy más OP-kból kerülnek-e majd finanszírozásra.

<sup>6</sup> A továbbiakban ezt jelöljük Területfejlesztési Koncepcióként.

Stratégiai illeszkedés Zala megye területfejlesztési koncepciójához	
Jövőkép 2030-ra	Gazdag és harmonikusan fejlődő Zala
Illeszkedés a 2014-2020-ra megfogalmazott stratégiai területi célokhoz	Zala balatoni térsége (Keszthely és Hévíz térsége) kreatív tudásra és természeti értékekre épülő fejlesztése
Illeszkedés az átfogó megyei célokhoz	3. Élhető Zala megye
Illeszkedés a megyei stratégiai ágazati célokhoz (2014-2020)	6.) Egészséges, vonzó, emberközpontú épített- és természeti környezet
Illeszkedés a megyei prioritásokhoz (2014-2020)	V. Integrált környezetvédelmi programok a következő generációk életésélyeinek megtartása és a környezeti szempontból fenntartható fejlődés érdekében
	VI. A városi szövet és a települési épített környezet fenntartható fejlesztése
Kapcsolódó releváns program/akció	Megyei Zöldgazdaság Fejlesztési Program megvalósítása a megújuló energiaforrások felhasználási arányának növelésével, a megyére jellemző megújuló energiaforrások hatékony felhasználásával (kiemelt kapcsolódás)
	A megye integrált területfejlesztési stratégiájában és programjában meghatározott műemlékek fenntartható hasznosításának elősegítése az építészeti örökség integrált védelme révén (kiemelt kapcsolódás)
	Turisztikai attrakciók környezetének vonzóvá tétele
Stratégiai illeszkedés a TOP-hoz <sup>7</sup>	
Illeszkedő fejlesztési téma/terület	Térségi és helyi energiahatékonysági beruházások és alacsony szén-dioxid-kibocsátással járó stratégiák és gazdaságfejlesztések támogatása
Illeszkedő beavatkozások	Önkormányzati és vállalkozói energiahatékonysági fejlesztések támogatása – többek között a középületekben és a lakásépítési ágazatban az energiahatékonyság és a megújuló energia támogatása
Kapcsolódó támogatható tevékenységek	Önkormányzati és vállalkozói tulajdonban lévő épületek, valamint működő távfűtő rendszerek komplex energiahatékonysági beruházásai
Illeszkedés a partnerségi megállapodáshoz (a Bizottság Szolgáltatásainak álláspontja MAGYARORSZÁG 2014–2020-as időszakra vonatkozó partnerségi megállapodása és programjai előrehaladásáról c. dokumentum alapján <sup>8</sup> )	
Illeszkedés EU-tematikus célkitűzéshez	(6) a környezetvédelem és az erőforrás-hatékonyság előmozdítása
Illeszkedés az országspecifikus kihívásokra felelő beruházási prioritáshoz	A biodiverzitás és az ökoszisztémák megőrzéséhez szükséges beruházási igények kezelése, az ökoinnováció és kulturális örökség, a fenntartható tájvédelem és városfejlesztés finanszírozása
Illeszkedés a konkrét célkitűzéshez	Integrált területi (városi és vidéki) beruházások előtérbe helyezése a barnamezős területek rehabilitációjához és a kulturális örökség előmozdításához kapcsolódó intézkedések esetében; olyan intézkedések fontolóra vétele, ahol a kultúra a helyi és regionális fejlesztés, a városrehabilitáció, vidékfejlesztés és foglalkoztatathatóság eszközeként szolgál

A projektcsomag megvalósítása hozzájárul a Balatoni Fejlesztési Tanács által 2008-ban elfogadott „Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Hosszú Távú Területfejlesztési Koncepció 2020-ig” c. programdokumentumban foglalt következő célok teljesüléséhez, ill. eszközeiben a programdokumentumban javasoltaknak felel meg:

#### 7.4.2. célterület: Településfejlesztés

- megjelölt fejlesztési eszköz: „Hagyományos településszerkezet, települési arculat megóvása, az épített örökség értékeinek védelme, települési területek rehabilitációja, valamint turisztikai szempontból frekvenciált falusi településközpontok megújítása”
- megjelölt fejlesztési eszköz: „Táj, és Településrehabilitációs Alap - Tőkealap felállítása és működtetése a beépített területek (pl. kisparcellás leromlott állapotú üdülőtellek) rehabilitációjára.”

<sup>7</sup> ÚTMUTATÓ a Terület és Településfejlesztési Operatív Programhoz (TOP) kapcsolódó megyei gazdaságfejlesztési részprogramok (uniós részdokumentumok) elkészítéséhez (I. fázis) c. dokumentum 15. oldalán közölt 3. számú táblázat alapján

<sup>8</sup> Forrás: A Bizottság Szolgáltatásainak álláspontja MAGYARORSZÁG 2014–2020-as időszakra vonatkozó partnerségi megállapodása és programjai előrehaladásáról. [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/what/future/pdf/partnership/hu\\_position\\_paper\\_hu.pdf](http://ec.europa.eu/regional_policy/what/future/pdf/partnership/hu_position_paper_hu.pdf)

## 1. sz. melléklet: A projekt illeszkedése Zala megye releváns TOP projektcsomagjához

A projekt EMT-jének kidolgozásakor még nem állt rendelkezésre az NTH által kidolgozott „Sablon a megyei önkormányzatok számára a 2014-2020-as időszaki TOP-hoz kapcsolódó megyei gazdaságfejlesztési részprogram (uniós részdokumentum) és annak projektcsomagjai kialakításához” c. dokumentum feltöltéséhez szükséges információ. Ugyanakkor megbízó külön kérésként fogalmazta meg igényét a Sablon feltöltéséhez nyújtandó közreműködésre vonatkozóan. A rendelkezésre álló információk alapján a projekt főbb jellemzőit az alábbiak szerint javasoljuk a Sablon feltölteni:

Megyei gazdaságfejlesztési részprogram projektcsomag elemeinek megnevezése <sup>9</sup>	Fejlesztési csomagok jelenlegi előkészítettségi foka	Kijelölés típusa	Támogatási forma megnevezése	Kedvezményezeti kör meghatározása	Fejlesztési csomagok időbeli ütemezése	Fejlesztési csomagok költségigénye	Kapcsolódó EU tematikus célkitűzés meghatározása	Beruházási prioritás megnevezése	Fejlesztési csomagokhoz kapcsolódó számszerűsíthető (indikátor) vállalás(ok) megnevezése
<b>I. Megyei Zöldgazdaság Fejlesztési Program megvalósítása a megújuló energiaforrások felhasználási arányának növelésével, a megyére jellemző megújuló energiaforrások hatékony felhasználásával (kiemelt kapcsolódás)</b> <b>II. A megye integrált területfejlesztési stratégiájában és programjában meghatározott műemlékek fenntartható hasznosításának elősegítése az építészeti örökség integrált védelme révén</b>	nem ismert	megyei szinten kiemelt projekt	1. lépésben: vissza nem térítendő támogatás nyújtása a városfejlesztési társaság kialakításához és a fejlesztési program/üzleti terv elkészítéséhez  2. lépésben: visszatérítendő támogatás (JESSICA eszköz)	1. lépésben: Keszthely Város Önkormányzata  2. lépésben: Keszthely Város Önkormányzata által alapítandó Városfejlesztési Társaság	n.a.	1. lépésben: 39 millió HUF  2. lépésben: 1. lépés elvégzését követően becsülhető meg	(6) a környezetvédelem és az erőforrás-hatékonyság előmozdítása	A biodiverzitás és az ökoszisztémák megőrzéséhez szükséges beruházási igények kezelése, az ökoinnováció és kulturális örökség, a fenntartható tájvédelem és városfejlesztés finanszírozása	1. lépésben: a.) JESSICA városfejlesztési program lebonyolítására alkalmas városfejlesztési társaság kialakítása – vállalt érték: 1 darab  b.) JESSICA városfejlesztési program lebonyolításához szükséges részletes fejlesztési program és üzleti terv elkészítése – vállalt érték: 1 darab

<sup>9</sup> A Megyei Fejlesztési Koncepció alapján azonosított megyei program/akció(k).

Megjegyezzük, hogy a projekt 2. lépése elsősorban a 6. számú EU tematikus célkitűzéshez kapcsolódik (környezetvédelem), ami az új értelmezés szerint magában foglalja a városrehabilitációs fejlesztések finanszírozását (ERFA beruházási prioritásként). Ez a tematikus célkitűzés ugyanakkor nem jelenik meg a TOP-ban jelenleg tervezett fejlesztési tématerületek és a hozzájuk kapcsolódó beavatkozások és lehetséges támogatható tevékenységek listáján. Javasoljuk, azonban, hogy a városrehabilitációs fejlesztések előkészítésének finanszírozáshoz biztosítson vissza nem térítendő támogatást a TOP.

## 2. sz. melléklet: Tömbrehabilitációs példa-projektek a városfejlesztési program megvalósítására

### Új parkolófelületek kialakítása a belvárosban



Az Északon a Széchenyi, Délen az Iskola utcával, a keleti oldalon pedig a Fő térrel határolt tömb belső résznek döntő részét belső udvarok alkotják. Az udvarok nagy része kihasználatlan, illetve a telkek közti választóvonalak mentén rossz állapotban lévő melléképületek állnak. A melléképületek lebontásával, a belső udvarok összenyitásával a belváros szívében álló jelentős szabad terület nyerhető akképpen, hogy mind az északi, mind a déli oldalon a ki-és bejárás biztosított.

#### Új parkolófelületek kialakítása a belvárosban (Iskola-Széchenyi áttörése)

Területrendezés, építési-bontási munkálatok

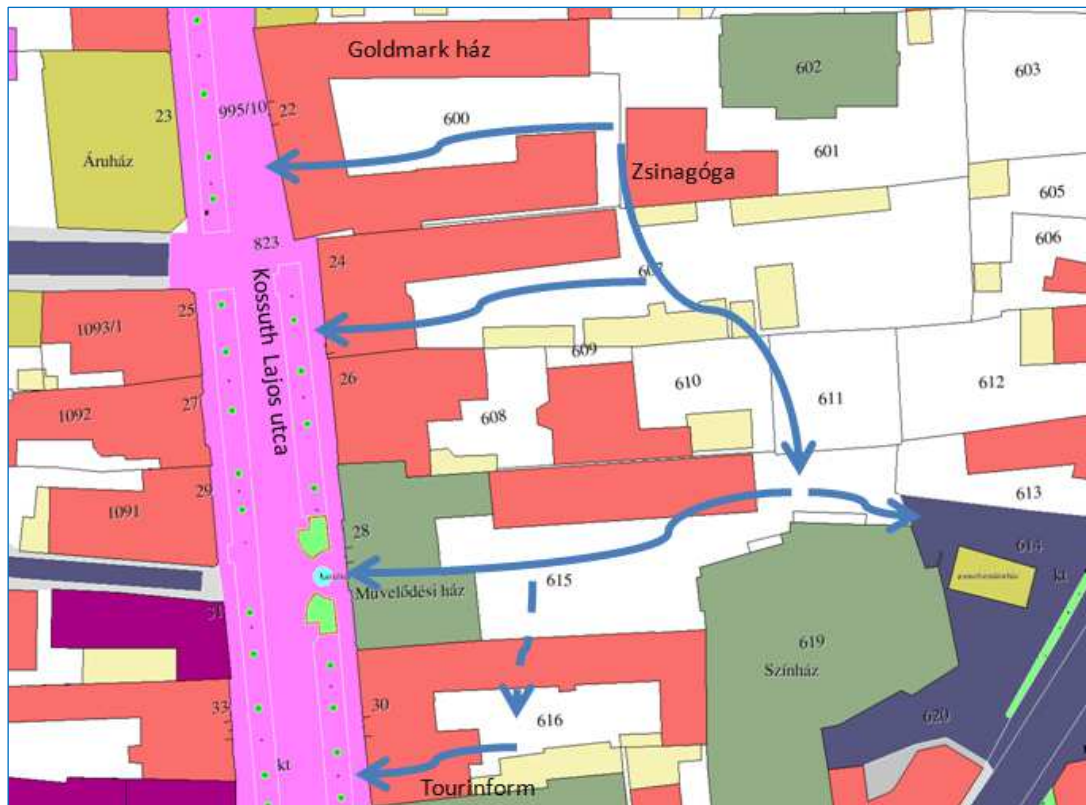
30 000 000 Ft

A tömb tulajdonjogi helyzete: Széchenyi u. 8. (1050.hrsz.), Magyar Állam tulajdona, Pannon Egyetem kezelésében; Széchenyi u. 6. (1049. hrsz. lakóház), önkormányzat tulajdona; Kossuth u. 43. (1041/2 hrsz. lakóház), önkormányzat tulajdona; Kossuth u. 45. (1040 hrsz. üzlethelyiség), önkormányzat tulajdona. Bár a tömb további ingatlanjai között magántulajdonban lévő, főleg lakóház funkciót betöltő épületek is vannak, az Iskola u.-Széchenyi u. átjárhatóságát és a megnyitott területeken új parkolóhelyek kialakítását

szerencsésen meg lehet oldani két szereplővel (Önkormányzat és Magyar Állam/Pannon Egyetem). Az projekt eredményeképpen összesen 60-80 parkolóhely létesíthető (ebben már szerepelnek a Kossuth u. 45. mögött már működő parkolóhelyek is), amely minimális évi 30 %-os kihasználtsággal számolva (200 Ft/óra parkolási díjat figyelembe véve) akár évi 30.000.000 Ft bevételt jelenthetnek a városnak.

### Kossuth Lajos utca belső udvarainak rehabilitációja

A Kossuth Lajos utca 22. és 30. számok közti szakaszon található épületek belső udvarai jelenleg csak egyesével, az adott telekhez tartozó épület főbejáratán keresztül közelíthetők meg. Az udvarok kihasználtsága esetleges, funkciót sokszor még az épületben lakók számára sem töltenek be, a betérők számára leginkább egyfajta „senkiföldjének” tűnnek. Mindazonáltal az udvarokat körülölelő épületek műemléki jellege, vagy csupán csak hangulatos, vagy könnyen (kertépítészeti elemek alkalmazásával és funkciók betelepítésével) azzá tehető volta, a többé-kevésbé összekapcsolódó, de kerítéssel, szintkülönbségekkel, melléképületekkel belső udvarok jelentős potenciált jelentenek. Az érintett ingatlanokkal kapcsolatos fejlesztési ötletek:



- belső gyalogos összeköttetés megteremtése. Ennek bejárat lehetőségei: Kossuth u. 22. (a barokk stílusban épült Goldmark ház kapualján keresztül); Kossuth u. 24. (Rossman üzlet melletti kapualj); Kossuth u. 28. Goldmark Károly Művelődési Ház bejáratán keresztül, amelynek udvarán át a Színház mellett elhaladva a Bem utcára is kijárat nyitható. Megvizsgálandó továbbá, hogy lehetséges-e átjáró nyitása a Kossuth u. 30. alatti Tourinform iroda udvarából a Művelődési Ház udvara felé
  - a fejlesztésekkel jelentős, mindenki számára elérhető zöldfelületet nyer a város, afféle „mini-parkokat”, amelyek a hangulatos épületek árnyékában meghúzódva felüdülést jelentenek az arra járóknak
  - az egyes épületek jelenlegi funkcióit figyelembe véve kell feltölteni a felszabaduló területeket újabb funkciókkal
- a Goldmark-ház az egyik legértékesebb, elsőosztályú önkormányzati tulajdonú műemléképület. A ház maga nem, de udvara látogatható. Az udvar nyitott, zsákutca jellege, valamint a belső szolgáltatások hiánya miatt kevesen tévednek be, pedig a ház építészeti értéke és az udvar végében álló zsinagóga és imaház épülete miatt komoly funkciót is kaphatna. Korábban több terv is készült az udvar

hasznosítására (pl. zeneiskola, étterem, panzió, kiállítótér, stb.). Az épületben összesen 10 lakás, az utcafronton üzlethelyiségek, telken egy kétszintes, kihasználatlan (2\*80 nm-es) barokk magtár található. Az ingatlanok önkormányzati tulajdonban történő megtartása továbbra is indokolt. Az épületből és udvarából a lakásállomány felújításával, azok nem lakás célú hasznosítási lehetőségeinek mérlegelésével (pl. földszinti bejáratú lakások tematikus üzletekként történő hasznosítása pályázat útján), kertrendezéssel, a magtár épület vonatkozásában terv/ötletpályázat kiírásával (majd későbbi megvalósításával) egy határozott arculattal rendelkező udvar alakítható ki a város egyik legszebb műemléképületében. Az udvar arculatának definiálása során figyelemmel kell lenni a szomszédos hátsó telken található Zsinagógára, annak működését meg nem zavaró tevékenységek telepíthetők csak az udvarba. A Zsinagógának otthont adó telek jelenleg magántulajdonban van, a projekt előkészítő fázisában egyeztetéseket kell lefolytatni a tulajdonos(ok)kal, a Goldmark ház és a Zsinagóga valamint annak keleti oldalán található Biblia-kert funkcióinak összekapcsolására.

- egy, a hátsó udvarok mentén végigvezető labirintus turisztikai attrakcióként is számottevő lehet, bemutatva a sétáló utca „homlokzatokon túlmutató” építészeti örökségét és talán újabb területeket nyit meg a vállalkozók előtt (kis kézműves boltok, szezonálisan kitelepülő szolgáltatók, stb.). A belső udvarokon keresztül történő összeköttetés megteremtése a döntően önkormányzati tulajdonú ingatlanokon történő területrendezéssel (kerítések, falak áttörése, melléképületek megszüntetése, áthelyezése, szintkülönbségek áthidalása) megvalósítható, csak egy ponton érint magántulajdont a 610 hrsz. vagy 611 hrsz. ingatlanok esetében. Az új útvonal vonalvezetése leginkább a két telek tulajdonosának hozzáállásától függ. A 610. hrsz-en jelenleg lakóingatlan található, aminek kertje határos a 611. hrsz. telekkel, amely jelenleg beépítetlen, így előreláthatólag komolyabb bontás nélkül is megvalósítható az összeköttetés. A Goldmark ház szomszédságában álló (Kossuth u. 24, 609.hrsz., utcafronti helyiségben a Rossman üzlet található) ingatlan teljes egészben önkormányzati tulajdon. Az utcára vezető kapu jelenleg csukva van, az ingatlan belül lakóházként működik, számos udvari melléképülettel rendelkezik. Első lépésként a kapu megnyitásával (de pl. éjszakára zárhatóvá tétele mellett), a kapualj felújításával, a belső udvar rendezésével lehetne összenyitni az ingatlanon keresztül a sétáló utcát a hátsó udvarokkal. A melléképületek legalább egy részének szanálásával, kertrendezéssel az udvar nagysága akár egy kisebb játszótér kialakítását is lehetővé teszi, amely nem csak a tömbben lakó családoknak lenne egy remek lehetőség (illetve egy rendezett tömbbelső, nagy zöldfelületekkel, kisebb játszóterekkel az ingatlant kereső fiatal családok számára is vonzó lehet), hanem a belvárost felfedező turistáknak is pihenési, kikapcsolódási lehetőséget biztosíthat biztonságos és nyugodt körülmények között (gépjárműforgalomtól mentes övezet).
- Művelődési Ház udvara két oldalról is megközelíthető lehet (bár jelenleg a Bem utca oldaláról kapu zárja azt el, a színház hátsó bejárataként). Az udvar kihasználatlanul áll, pedig e kétoldali megközelíthetőség, a Színház egyik bejáratához és a sétáló utcához való közvetlen kapcsolat valamint a művelődési ház tevékenysége révén ideális találkozóhellyé válhatna. Ennek egyik megoldása a Művelődési Ház illetve Színház által szervezett programok levitele az udvarra, természetesen a megfelelő infrastruktúra kialakítását és szolgáltatások betelepítését (kávézó, bár) követően. Olyan programok szervezésére kell helyezni a hangsúlyt, amelyek akár az arra

tévedő turistáknak is szórakozási lehetőséget teremt (zenei estek, vetítések, táncestek, koncertek, stb.). Az ingatlan (Kossuth u. 28., 615 hrsz.) teljes egészében önkormányzati tulajdon (a Bem utcához vezető kijárat is). Az udvar már jelenleg is rendezett, viszont tényleges funkcióval nem rendelkezik. Hasznosítása tulajdonképpen egyszerűen megoldható lehet egy vendéglátóhely betelepítésével, melynek arculatát a művelődési ház és a színház programjai határozzák meg. Az ingatlanon a művelődési ház kivételével a udvaron található egy viszonylag nagy alapterületű, elfogadható állapotban lévő kihasználatlan melléképület, amely az udvar működésének megalapozását követően további fejlesztési lehetőséget hordoz magában. Első lépésként alacsony költségvetéssel megvalósítható, szezonálisan működő szabadtéri vendéglátóhely kialakítását javasoljuk. További potenciált jelenthet a Kossuth u. 30. (616 hrsz.) szám alatti épület udvarával való kapcsolat kiépítése. Ezen ingatlan szintén önkormányzati tulajdonban áll, itt működik a Tourinform iroda. Az összeköttetés megteremtése esetleg egy kis átjáró nyitásával lenne lehetséges, mivel a két ingatlan határán épület húzódik, annak megkerülése nem lehetséges.

A teljes projekt becsült költségvetése:

<b>Kossuth Lajos utca belső udvarainak rehabilitációja</b>	
Területrendezés, építési-bontási munkálatok	20 000 000 Ft
Új gyalogos folyosók kiépítése	20 000 000 Ft
Zöldfelületek rendezése	5 000 000 Ft
Játszóterek, utcabútorok, egyéb látványelemek	11 000 000 Ft
Goldmark-ház és udvarának rendezése (lakáskiváltásokkal)	200 000 000 Ft
Goldmark Károly Művelődési Ház udvarának rendezése, vendéglátásra alkalmas helyiség kialakítása	4 000 000 Ft
Kossuth u. 28. udvar rendezése és összeköttetés megteremtése	160 000 000 Ft
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>420 000 000 Ft</b>

Előzetesen becsült közvetlen bevételek: Goldmark házban újonnan kialakítható üzlethelyiségek bérleti díja (összesen 12 helyiséggel számolva, minimálisan 100.000,-Ft/hó (kedvezményes, egyedi arculatú üzleteket támogató) bérleti díjjal számolva: 12\*12\*100.000,-Ft, azaz 14.400.000,-Ft; a művelődési ház udvarán kialakítandó vendéglátóhely bérleti díja (szezón szerint differenciálható): nyári szezónban magasabb díjjal lehet számolni, szezónon kívül pedig ún. fenntartási bérleti díjjal. A bérleti díj mértékének megállapítása nagyban függ attól, milyen együttműködés alakul ki a művelődési ház, a színház és a vendéglátó hely között, milyen programokban kapcsolódik össze e három szereplő tevékenysége.



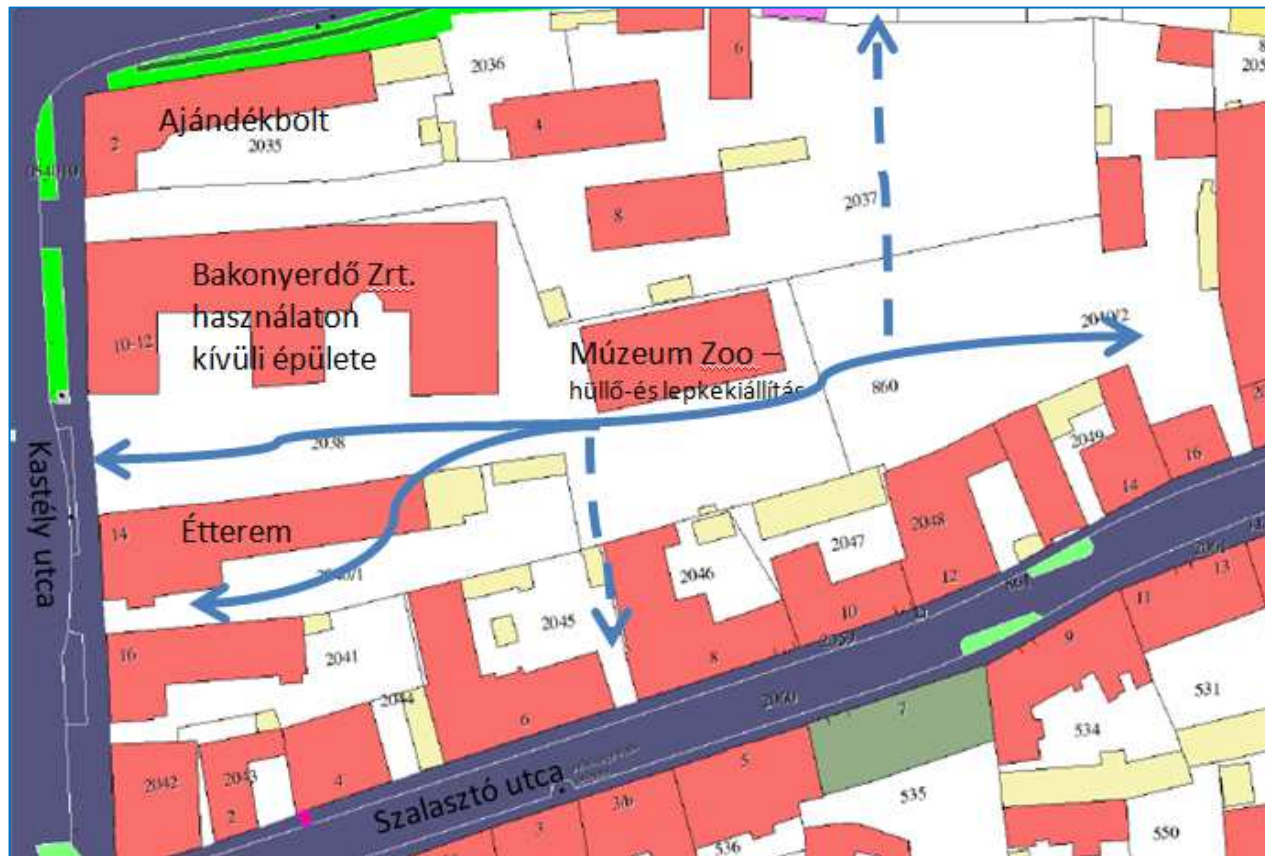
Közvetett bevételként értelmezhető továbbá az belváros látogatottságának növelése és ebből kifolyólag a helyi szolgáltatók bevételeinek növelése; a belső ingatlanok elérhetőségének illetve a rendezett és minőségi zöldfelületeknek köszönhetően az érintett ingatlanok értéknövekedése; az új vagy esetleg előnyösebb helyzetbe kerülő vállalkozások bevételei és az innen származó adóbevételek.

Pontosabb költség-haszon számítások az előkészítettség jelen szakaszában nem végezhetők. Mindazonáltal fontos szempont, hogy e projektjavaslat a város számára arculatfejlesztő hatású lehet, új területeket nyit meg a városban élők és az ide látogatók előtt, javítva az életminőséget és vonzóbbá teheti a várost a turisták számára. A költség-haszon elemzés során ennek megfelelően kell figyelembe venni a

projekt számos externális hatását amelyek annak valós értékét fejezik majd ki, nem feltétlenül konkrét „bevételként” megjelenő formában.

#### Kastély utca – páros oldal rehabilitációja

A Kastély utca páratlan oldalát uraló egykori Amazon Szálló a Helikon Kastélymúzeum Nonprofit Kft. pályázata révén az elkövetkező években teljes mértékben megújul és az épületben Főúri utazások kiállítás Veteránautó látogató-központ és rendezvényterem kerül kialakításra. A Kastély utcába jelenleg ajándékboltok, éttermek üzemelnek, a kastély és sétáló utca között közlekedőkre alapozva forgalmukat, önmagában az utca jelenleg érdemi turisztikai attrakcióval nem rendelkezik. Mindazonáltal pont a turista-átmenő forgalom miatt komoly lehetőségek rejlenek a területben, amit a már megindult Amazon-fejlesztés mindenképp erősíteni fog. A páros oldal legnagyobb épülete a Bakonyerdő Zrt. egykori központja,



amely ma üresen áll, hátsó udvarában, különálló épületben található a hulló- és lepkekiállítás. Az épület (2038 hrsz.) magántulajdonban van, tulajdonosa az Agroprodukt Zrt. (a Pápai Állami Gazdaság jogutódja), amelynek részvényesei az MFB Bank, többséggel rendelkező részvényese pedig jogi személy (Agro 22 Zrt)).

A Kastély utca - Szalasztó utca által közrefogott tömb rehabilitációja szempontjából kiemelkedő jelentőséggel bír az ingatlan hasznosítása, így a városfejlesztő társaságnak fel kell vennie a kapcsolatot a tulajdonosokkal, tisztázva azok terveit az ingatlannal. A tárgyalások eredményétől függően többféle forgatókönyv is lehetséges: 1) amennyiben a tulajdonosok értékesíteni szeretnék az ingatlant, annak megvásárlását érdemes megfontolni az Önkormányzatnak; 2) a tulajdonosok már kialakult hasznosítási tervekkel rendelkeznek, ebben az esetben az Önkormányzat kevés mozgástérrel rendelkezik; 3) az ingatlan középtávú hasznosítására vonatkozóan nem rendelkeznek tervekkel, ebben az esetben érdemes a városrehabilitációs programba illeszkedő alternatívákat felvázolni és azok közös megvalósításában gondolkodni.

Egy ilyen, alacsony költségvetésű lehetőség játszóudvar létrehozása a védett elhelyezkedésű udvarban, a kiállítás tematikájára alapozva, amely a belvárosba látogató kisgyerekes családokat célozná meg. A belvárosban nem található, a turisták számára könnyen elérhető, egyértelműen elhelyezkedő játszótér, miközben számos környékbeli attrakció az idelátogató családokra alapoz.

Az épület belső udvarát össze lehet kötni a szomszédos étterem (Kastély u. 14., 2040/1 hrsz, magántulajdonban lévő társasház) hátsó udvarával, valamint a Szalasztó utca felé is kijárat nyitható. A két udvar összeköttetésének megvalósítása csak akkor érdemes, és valószínűleg a magántulajdonosok is abban az esetben vonhatók be a fejlesztésbe, ha sikerül érdemi funkcióval megtölteni a Kastély u. 12. udvarát illetve épületét. A Kastély utca és Szalasztó utca által közrefogott terület belsejében jelentős szabad terület található, így megfontolandó a tömb északi oldalról történő megnyitása is, ez esetleg parkolóhelyek létesítését is lehetővé tenné, amely mindenképp szükséges a kisgyerekes családok számára.

A projekt becsült költségvetése:

<b>Kastély utca – páros oldal rehabilitációja</b>	
Kastély utca-Szalasztó utca összeköttetésének megteremtése (területrendezés, építés-bontás)	20 000 000 Ft
Játszóudvar kialakítása	20 000 000 Ft
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>40 000 000 Ft</b>

A Kastély utca északi része (ún. Kastélykanyar) és Szalasztó utca összeköttetés megvalósítására már korábban is számos terv született. A Kastély utca megújulásával (Amazon-szálló és reményeink szerint a városfejlesztési program eredményeképpen történő fejlesztések) érdemes átgondolni az átmenő forgalom csökkentésének lehetőségeit. A Kastély utca ugyan a sétáló övezetet és a Festetics-kastélyt köti össze, nem került lezárásra a forgalom elől, ami továbbra sem javasolt, viszont alternatív útvonalak megnyitásával komoly csökkenést lehetne elérni. Egyik ilyen lehetőség a Kastélykanyar megnyitása a Kastély u. északi parkos részéből indulva a Szalasztó u. 12. szám alatt csatlakozva a Szalasztó utcába (erre készültek korábban tanulmánytervek), ebben az esetben a fejlesztés tisztán önkormányzati tulajdonú ingatlanokon valósulhatna

meg (2037, 2040/2, 2048, 2107 hrsz.). A Kastély u. 2. szám alatti kis úttal megközelíthető ingatlanok (Kastély u. 4., 6., 8.) önkormányzati tulajdonban állnak, korábbi értékestésük is elsősorban a lehetséges új összeköttetés megteremtésének igénye miatt nem történt meg. Az új úttal érintett belső/hátsó udvarok, telekrészek parkolóhelyek kialakítására alkalmas területekkel is rendelkeznek (előreláthatólag kb. 20 parkolóhely létesíthető), amelyek elláthatják az új szolgáltatások miatt érkezőket, továbbá a Kastélyba és az Amazon-szállóba tervezett kiállításokra érkezőket is. A parkolóhelyek minimális évi 30 %-os kihasználtsággal számolva (200 Ft/óra parkolási díjat figyelembe véve) akár évi 10.000.000 Ft bevételt eredményezhetnek a városnak.

### 3. sz. melléklet: Keszthely egyes fejlesztéseinek térképes ábrázolása

