



PÉCS Megyei Jogú Város Önkormányzata

**AZ EURÓPA KULTURÁLIS
FŐVÁROSA - PÉCS, 2010
TÁRGYÚ EU TÁMOGATÁSRA
SZÁMOT TARTÓ PROJEKT
ELŐKÉSZÍTÉSE**

**ZSOLNAY KULTURÁLIS
NEGVED
MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI
TANULMÁNY**

EGYSÉGES SZERKEZETBEN

2009. JÚLIUS 22.

TARTALOMJEGYZÉK

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	8
I.1. FELSŐVEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	8
I.2. FEJLESZTÉS INDOKOLTSÁGA	10
I.3. A PROJEKT CÉLJAINAK BEMUTATÁSA.....	11
I.4. A PROJEKT HELYSZÍNE	12
I.5. PÁLYÁZÓ SZERVEZET, A KEDVEZMÉNYEZETT	12
I.6. A BERUHÁZÁS MŰSZAKI TARTALMA, LEHETŐVÉ VÁLÓ FUNKCIÓK LEÍRÁSA	13
I.7. A VIZSGÁLT MEGVALÓSÍTÁSI ALTERNATÍVÁK ÉS A PREFERÁLT ALTERNATÍVA KIVÁLASZTÁSÁNAK INDOKLÁSA.....	18
I.8. INDIKÁTOROK.....	21
I.9. TULAJDONVISZONYOK	24
I.10. ÜZEMELTETÉS, MŰKÖDTETÉS SZERVEZETI ÉS JOGI KÉRDÉSEI.....	25
I.11. BERUHÁZÁSI KÖLTSÉG, TÁMOGATÁS INTENZITÁS ÉS SAJÁT FORRÁS IGÉNY	28
I.12. A BERUHÁZÁS FINANSZÍROZÁSÁNAK BEMUTATÁSA.....	30
I.13. A PROJEKT ÜTEMEZÉSE	30
I.14. ÉVES BEVÉTELEK, MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÉS TÁMOGATÁSI IGÉNY	31
I.15. A FEJLESZTÉSEK ELHELYEZKEDÉSE.....	36
II. A PROJEKTGAZDA BEMUTATÁSA.....	38
II.1. PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KORÁBBI PROJEKTTAPASZTALATAI.....	45
II.2. PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK JELENTŐSEBB FOLYAMATBAN LÉVŐ FEJLESZTÉSEI.....	46
II.3. PROJEKTGAZDA ÁFA-ALANYISÁGA	46
II.4. A PROJEKT ELHELYEZÉSE A PROJEKTGAZDA STRATÉGIÁJÁBAN	46
II.4.1. A konzorciumi tag általános bemutatása.....	50
II.5. AZ EGYÜTTMŰKÖDŐ PARTNEREK ÉS AZ EGYÜTTMŰKÖDÉS FORMÁJÁNAK BEMUTATÁSA.....	50
II.6. PROJEKT MENEDZSMENT SZERVEZET BEMUTATÁSA.....	62
II.6.1. Pécs2010 Menedzsment Központ Kht. bemutatása.....	62
II.6.2. „Kiszervezett” szolgáltatások, illetve projekt menedzsment feladatok	74
II.6.3. Kapacitásbővítés Pécs MJV Önkormányzatánál	75
II.6.4. Kulcsprojekt specifikus jellemzők	76
III. A PROJEKT HÁTTERE.....	80
III.1. GAZDASÁGI-TÁRSADALMI-KÖRNYEZETI ALAPADATOK	80
III.2. SZAKTERÜLET BEMUTATÁSA.....	87

IV. FEJLESZTÉSI IGÉNY MEGALAPOZÁS	97
IV.1. HELYZETÉRTÉKELÉS - A KIINDULÓ HELYZET LEÍRÁSA.....	97
IV.1.1. A Zsolnay Gyár rövid története	97
IV.1.2. A Zsolnay Kulturális Negyed tulajdonjogi helyzete.....	100
IV.1.3. A terület funkcionális megosztásának és a termelés áttelepítésének háttere	102
IV.1.4. A gyárnegyed környezetének bemutatása.....	103
IV.1.5. A fejlesztés felépítményeinek bemutatása.....	104
IV.1.6. A terület infrastrukturális ellátottsága, közlekedési kapcsolatok, környezetvédelem.....	105
IV.1.7. A terület kezelését végző szervezetek intézményi háttere, főbb jellemzői	108
IV.1.8. A tevékenységekre ható fontosabb folyamatok áttekintése.	110
IV.1.9. A vonatkozó jogszabályi, szerződéses keretek	110
IV.1.10. A fejlesztés megvalósulása által érintett már meglévő intézmények, funkciók jelenlegi helyzete.....	114
IV.1.11. A Zsolnay Kulturális Negyed környezetében megvalósuló egyéb beruházások	114
IV.1.12. SWOT elemzés bemutatása	118
IV.2. A FEJLESZTÉSI IGÉNY KONKRÉT MEGFOGALMAZÁSA.....	120
IV.2.1. Problémaelemzés	123
IV.2.2. Célelemzés.....	124
IV.3. KERESLET - KÍNÁLAT ELEMZÉS	125
IV.3.1. A fejlesztési- és keresleti igény felmérésének módszertana	125
IV.3.2. A ZsKN, mint egységes kulturális, turisztikai attrakció	126
IV.3.3. Míves Negyed attrakciói.....	129
IV.3.4. Míves Negyed – vállalkozói terek bérbeadása.....	137
IV.3.5. Míves Negyed – Rezidens szállás.....	152
IV.3.6. Alkotó Negyed attrakciói.....	156
IV.3.7. Alkotó Negyed - Kortárs Művészeti Központ – Pécsi Galéria	166
IV.3.8. Gyermek és Családi Negyed – Bóbita Bábszínház.....	171
IV.3.9. Gyermek és Családi Negyed további attrakciói	175
IV.3.10. Egyetemi Negyed	179
IV.3.11. Egyéb tevékenység - Látogatóközpont, parkoló	188
IV.3.12. Összefoglalás	192
IV.4. PROJEKT CÉLKITŰZÉSEI, ELVÁRT EREDMÉNYEK, HATÁSOK	194
IV.4.1. Hosszú távú célkitűzések.....	195
IV.4.2. Konkrét, rövid távú célok	195

IV.4.3. A projektől elvárt számszerűsíthető célok, indikátorok.....	197
IV.4.4. A projekt pozitív hatásai.....	210
IV.4.5. A projekt illeszkedése, hozzájárulása az operatív program céljaihoz.....	216
IV.5. CÉLCSOPORTOK BEMUTATÁSA	220
IV.5.1. Kulturális és közművelődési funkciók célcsoportjainak meghatározása	221
IV.5.2. Gazdaságfejlesztési és kereskedelmi funkciók célcsoportjainak meghatározása.....	223
IV.5.3. Oktatási funkciók célcsoportjainak meghatározása	224
IV.5.4. Rendezvényszervező és vendéglátó funkciók célcsoportjainak meghatározása	225
IV.6. KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK FELMÉRÉSE	227
V. MEGOLDÁSI ALTERNATÍVÁK FELVÁZOLÁSA ÉS ELEMZÉSE	229
V.1. A MEGFELELŐ ALTERNATÍVA KIVÁLASZTÁSI MÓDSZERE	229
V.1.1. Szűrési szempontok	230
V.1.2. Kiválasztás módszere és szempontjai	230
V.2. MEGVALÓSÍTHATÓ ALTERNATÍVÁK MEGHATÁROZÁSA	234
V.3. „0” MEGOLDÁS – PROJEKT MEGVALÓSÍTÁSA NÉLKÜLI VÁLTOZAT	236
V.3.1. Műszaki és szakmai leírás, feltételek	239
V.3.2. Üzemeltetési feltételek előrejelzése	241
V.3.3. Pénzügyi feltételek és társadalmi hasznok előrejelzése	242
V.4. „A” MEGVALÓSÍTHATÓ ALTERNATÍVA	245
V.4.1. Cél meghatározása	245
V.4.2. Műszaki és szakmai leírás, tartalom meghatározása	245
V.4.3. Üzemeltetési feltételek előrejelzése	247
V.4.4. Pénzügyi és gazdasági mérőszámok előrejelzése.....	247
V.5. „B” MEGVALÓSÍTHATÓ ALTERNATÍVA.....	248
V.5.1. Cél meghatározása	248
V.5.2. Műszaki és szakmai leírás, tartalom meghatározása	248
V.5.3. Üzemeltetési feltételek előrejelzése	251
V.5.4. Pénzügyi és gazdasági mérőszámok előrejelzése.....	251
V.6. „C” MEGVALÓSÍTHATÓ ALTERNATÍVA.....	252
V.6.1. Cél meghatározása	252
V.6.2. Műszaki és szakmai leírás, tartalom meghatározása	252
V.6.3. Üzemeltetési feltételek előrejelzése	255
V.6.4. Pénzügyi és gazdasági mérőszámok előrejelzése.....	255

V.7. LEGMEGFELELŐBB ALTERNATÍVA KIVÁLASZTÁSA	256
V.7.1. Beruházási költségek nagysága.....	257
V.7.2. Kitűzött célok elérése.....	258
V.7.3. Környezeti hatások	258
V.7.4. Idegenforgalmi hatások.....	258
V.7.5. Működtetési, intézményi kockázat.....	259
V.7.6. Pénzügyi fenntarthatóság, finanszírozhatóság	259
V.7.7. Összefoglalás	260
VI. MEGVALÓSÍTÁSI JAVASLAT KIDOLGOZÁSA	262
VI.1. A MŰSZAKI ÉS SZAKMAI TARTALOM RÉSZLETES LEÍRÁSA	262
VI.1.1. Műszaki tartalom részletes leírása	263
VI.2. RÉSZLETES MŰKÖDÉSI, MŰKÖDTETÉSI JAVASLAT	284
VI.2.1. Az üzemeltetés általános feladatai.....	284
VI.2.2. Az üzemeltetés személyi és technikai feltételei.....	293
VI.2.3. A létrejött termék bemutatása, nyújtott szolgáltatások.	303
VI.2.4. A működtetéssel szemben elvárt hatás objektív meghatározása.....	317
VI.2.5. Kontrolling és ellenőrzési rendszerek megvalósítása	321
VI.3. MARKETING TERV	324
VI.3.1. A szolgáltatások bemutatása.....	326
VI.3.2. Marketing szervezet és együttműködés szervezése	331
VI.3.3. Árképzés	334
VI.3.4. Értékesítés.....	345
VI.3.5. Piacbefolyásolási stratégia.....	345
VI.3.6. Arculat, külső megjelenés.....	352
VI.3.7. Marketingüzenet	354
VI.3.8. Marketing költségvetés	354
VI.3.9. Marketing Információs Rendszer:	357
VI.4. CSELEKVÉSI ÜTEMTERV	358
VI.4.1. Műszaki megvalósítás ütemezése	358
VI.4.2. A projekt további előkészítéséhez és megvalósításához kapcsolódó eljárások ütemezése	363
VI.4.3. Pénzügyi ütemezés	364
VI.5. A PROJEKT KÖRNYEZETI HATÁSAINAK ELEMZÉSE – KÖRNYEZETI HATÁSÖSSZEFOGLALÓ.....	370

VI.5.1. Bevezetés.....	370
VI.5.2. A tervezett tevékenységek	371
VI.5.3. Jelenlegi állapot.....	372
VI.5.4. Várható környezeti hatások	400
VI.5.5. Monitoring.....	419
VI.6. ESÉLYEGYENLŐSÉGI SZEMPONTOK ÉRVÉNYESÍTÉSE	424
VI.6.1. Esélyegyenlőségi helyzetkép, a projekt hatásai	424
VI.6.2. A hat fő esélyegyenlőségi területhez kapcsolódó tevékenységek bemutatása	425
VI.6.3. Kedvezmények biztosítása a hátrányos helyzetű csoportok számára a működtetés során - intézkedések eredményességének értékelése a nyomon követés részeként	429
VII. PÉNZÜGYI ELEMZÉS	431
VII.1. BERUHÁZÁSI KÖLTSÉGEK BECSLÉSE	432
VII.2. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉG.....	436
VII.2.1. A költségek becslésének alapelvei	441
VII.2.2. Az egyes tevékenységek működési, üzemeltetési költségeinek becslése	453
VII.3. MARADVÁNYÉRTÉK.....	466
VII.4. PÉNZÜGYI KÖLTSÉGEK ÖSSZEGZÉSE	469
VII.5. PÉNZÜGYI BEVÉTELEK BECSLÉSE.....	470
VII.6. A PROJEKT PÉNZÜGYI TELJESÍTMÉNYMUTATÓI	498
VII.7. A MEGÍTÉLHETŐ TÁMOGATÁSI ÖSSZEG MEGHATÁROZÁSA.....	499
VIII. KÖZGAZDASÁGI KÖLTSÉG-HASZON ELEMZÉS.....	512
IX. ÉRZÉKENYSÉGVIZSGÁLAT ÉS KOCKÁZATELEMZÉS	512
IX.1. ÉRZÉKENYSÉG VIZSGÁLAT	520
IX.2. KOCKÁZATELEMZÉS.....	523
I.1.3. Műszaki kockázatok.....	523
I.1.4. Jogi szempont	524
I.1.5. Társadalmi szempont	525
I.1.6. Pénzügyi-gazdasági fenntarthatósági szempont.....	526
I.1.7. Intézményi szempont	527
I.1.8. Egyéb szempontok.....	529
IX.2.1. Az intézményi, megvalósíthatósági kockázatok összefoglalása	531
X. KOMMUNIKÁCIÓS TERV.....	536

X.1. A CÉLCSOPORTOK KOMMUNIKÁCIÓS SZEMPONTÚ ELEMZÉSE	536
X.2. TÁJÉKOZTATÁS ÉS NYILVÁNOSSÁG	539
X.3. PR (PUBLIC RELATIONS)	544
X.4. IMAGE, KÜLSŐ MEGJELENÉS.....	547
X.5. KOMMUNIKÁCIÓS ÜTEMTERV	548
X.6. KOMMUNIKÁCIÓS KÖLTSÉGEK	554
XI. MELLÉKLETEK.....	556

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

I.1. FELSŐVEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A projekt célja, hogy a Zsolnay Gyár építészeti legértékesebb területeinek rehabilitálásával egy olyan igényesen felújított épületegyüttes jöjjön létre, amely az épített örökség védelmével, valamint az idetelepülő kulturális, oktatási és közművelődési funkciókkal szolgálni tudja a város és a térség turisztikai forgalmának növekedését, hozzájárul az itt élők kulturális és oktatási igényeinek magas szintű kiszolgálásához, és segíti a kreatív iparágak alapjainak megerősödését.

A projekt kedvezményezettje Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata, mely a végrehajtás és a működtetés során további partnerekkel működik együtt a célok elérése érdekében. A partnerek között kiemelten fontos szerepe van a Pécsi Tudományegyetemnek. Az önkormányzat támogatásban részesülő konzorciumi partnere a Pécs2010 Menedzsment Központ Kht., mely projektmenedzsment szervezetként vesz részt a beruházás megvalósításában.

A projekt fő tartalmi elemeinek összefoglalása:

- A projekt keretében megtörténik mintegy 40 000 négyzetméternyi épületterület teljes felújítása illetve építése a kapcsolódó közmű, park és örökségvédelmi fejlesztésekkel, valamint a szükséges eszközbeszerzésekkel.
- A létrejövő épületegyüttesekben a következő funkciók: ellátása válik lehetővé.
 - **Míves Negyed:** Zsolnay Család- és Gyártörténeti Kiállítás, a kapcsolódó látogatóút részeként Gyugyi László híres Zsolnay porcelán gyűjteménye, manufaktúralátogató út, Zsolnay Mauzóleum, szecessziós kávézó; bérelhető vállalkozói terek, műhelyek, üzletek és irodák, vendéglátóhelyek; inkubátorház, rezidens szállás;
 - **Alkotó Negyed:** Pécsi Ifjúsági Központ, Kortárs Művészeti Központ, Labor Szövetkezet kreatív műhelyek, vendéglátóhely és az úgynevezett „cifra

kémény” előtti rendezvénytér.

- **Családi Negyed:** Interaktív Tudományos-Technikai Kiállítás, Planetárium, Pécsi Galéria, Bóbita Bábszínház, szabadidőpark, családi játszóterek.
- **Egyetemi Negyed:** Pécsi Tudományegyetem, Művészeti Kar, Bölcsészettudományi Kar Kommunikációs és Médiatudományi Tanszéke és a Filmtudományi és Vizuális Kultúra Szeminárium, Janus Egyetemi Színpad és menza;
- **Kiegészítő rész:** parkoló, látogatóközpont.

A fejlesztés becsült **összes támogatható költsége 10 899,9 millió forint**. A Dél-Dunántúli Operatív Program keretében finanszírozható támogatás **ezen belül 9 244,2 millió Ft**, az **átlagos támogatásintenzitás 84,81 %**. Az **ÖTM EU Önerő Alap** tervezett **támogatás nagysága 534 millió forint**, a Pécs MJV és a Pécs2010 Menedzsment Központ Kht. által biztosítandó **saját forrás 1 121,7 millió forint**.

A beruházás kivitelezési fázisának tervezett kezdete: 2009. június 20.

A kivitelezési fázis befejezésének tervezett időpontja: 2009. december 31. – 2010. november 30 (negyedenként változó)

A létrejövő létesítmények és szolgáltatások általános üzemeltetésével az önkormányzat egy, a tulajdonában lévő nonprofit kft-t bíz meg. A nonprofit kft. a ZSÖK Kht. alapjain a Pécsi Ifjúsági Központtal való egyesüléssel jön létre, és több tevékenység (Zsolnay Család- és Gyártörténeti Kiállítás, látogatóút, Pécsi Ifjúsági Központ, Alkotó- és Inkubátorház, vállalkozói terek, multifunkcionális tér) esetében a szakmai működtetést, mint kulturális, gazdaságfejlesztési szolgáltatást is szervezi. A többi tevékenység esetében a szakmai működtetést önkormányzati intézmény (Bóbita Bábszínház, Pécsi Galéria), önálló szervezet (Mediátor Művészeti Egyesület, Labor Szövetkezet, Pécs-Baranyai Természettudományi Ismeretterjesztő Társulás), illetve versenyeztetés útján kiválasztott bérlők (pl. Kéz-művész utca, vendéglátóhelyek, Interaktív Tudományos-Technikai Kiállítás) végzik. Az Egyetemi Negyed épületeit a Pécsi Tudományegyetem működteti külön használati megállapodás szerint.

A projekt keretében tervezett **éves látogatószám** a tervezett funkciók összességére, mintegy **180 000 fő**.

A Zsolnay Kulturális Negyedben az önkormányzati intézmények pótlólagos **működési támogatás igénye** a becslések szerint mintegy **140 millió forint évente**, 2008. évi árszinten. Ehhez társul viszont a pótlási költségek fedezetére **beszedett mintegy 140 millió Ft bérleti díj**, amiből a PTE által fizetett díj 47,6 millió Ft.

I.2. FEJLESZTÉS INDOKOLTSÁGA

A Zsolnay Kulturális Negyed fejlesztését alapvetően a következők indokolják:

- A város hosszú távú stratégiái többek között – illeszkedve az OP prioritásokhoz - kulturális turizmust, illetve a tudásbázist kihasználó iparágak fejlődését határozzák meg kitörési pontként; ezek együttműködésére, szinergiák kihasználására nyílik lehetőség a projekt megvalósítása révén a város, a térség kulturális örökségének, hagyományainak megőrzése mellett.
- Az EKF 2010 program sikere érdekében Pécs tovább kívánja fejleszteni kulturális vonzereinek körét és színvonalát építve a Zsolnay hagyományokra, melyhez kézenfekvő és kiváló lehetőség a jelenlegi gyárterület kihasználatlan és rossz állapotban levő, ugyanakkor műemléki védeltséget élvező épületegyüttesének felújítása, új funkciókkal való megtöltése.
- A város és a régió fejlődési potenciálja tekintetében fontos szerepet játszó Pécsi Tudományegyetem szűkös területen, illetve szétszórtan elhelyezkedő infrastruktúrával működik akadályozva a megfelelő színvonalú és hatékonyságú oktatási munkát. A fejlesztés hatásaként a kulturális negyedben található kreatív ipari és kulturális szervezetek valamint az egyetemi ifjúság, oktatók együttműködésének eredményeként Pécs gazdasági és kulturális potenciálja erősödik.
- Több önkormányzati fenntartású intézmény leromlott állapotú, elégtelen kapacitású épületben működik (pl. Pécs Ifjúsági Központ, Bóbita Bábszínház), az új helyszínen kulturális, közművelődési tevékenységeit lényegesen hatékonyabban tudná ellátni.

- A Zsolnay Kulturális Negyed fejlesztése, egyedisége révén jelentősen növeli a város országos, sőt nemzetközi hírét, hozzájárulva Pécs turistaforgalmának, turizmusból származó bevételeinek növekedéséhez.
- A városrész erősen leromlott környezete, a helyi lakosság életminősége is indoka a városrehabilitációnak. A projekt megvalósításával a városrész és lakóinak helyzete jelentősen javul, - részben a többi kulcsprojekt fejlesztései révén - létrejön a szerves kapcsolat a városközponttal, így a városrész ingatlanpiaci, gazdasági fellendülésének alapjai is megteremtődhetnek.
- A negyed fejlesztése a Pécsi Konferencia és Koncertközpont, valamint a közterek fejlesztését célzó kulcsprojektekhez városrehabilitáció szempontjából szorosan kapcsolódik.

I.3. A PROJEKT CÉLJAINAK BEMUTATÁSA

A projekt megvalósításának hosszú távú célja a különleges építészeti értékekkel és nemzetközi hírnévvel bíró, volt Zsolnay Gyár épületegyüttesének felújítása, és ezzel

- egy **pezsgő turisztikai látványosság** együttes létrehozása, amely a többi megvalósuló fejlesztés hatásait is erősítve, hozzájárul a város idegenforgalmához, ezzel növelve a turizmushoz kötődő bevételeket és a foglalkoztatást,
- Pécs meglévő, és jövőbeni **szellemi kapacitásainak hatékony hasznosítása** és **gazdasági potenciáljának fejlesztése** érdekében hozzájárulni a „kreatív gazdaság” alapjainak megerősítéséhez.

A hosszú távú célok elérése érdekében a Zsolnay Kulturális Negyed megvalósulásával és működésével az alábbi konkrét, rövid távú céloknak kíván megfelelni:

- A **Zsolnayakhoz kapcsolódó hagyományok ápolása** a régi, alkotó légkört sugárzó környezet megújításával, és a helyhez illeszkedő alkotó tevékenységek idetelepítésével, ami elősegíti, hogy a kreatív gondolkodás gazdaságfejlesztő erővé alakuljon.
- A Zsolnay szellemiséghez és a város hagyományaihoz illeszkedő, **a kreativitást**

- segítő oktatási, kulturális és közművelődési intézmények** sikeres működtetése, a köztük lévő kapcsolódási lehetőségek eredményes kihasználása.
- **A Pécsi Tudományegyetemnek a város gazdasági és kulturális életébe történő jobb beágyazódásának elősegítése**, az egyetemi ifjúság aktívabb bevonása a város kulturális eseményeibe.
 - **A kreatív gazdaság szereplőinek letelepítése** a negyedben a szolgáltatások, az együttműködési lehetőségek és az alkotó légkör megteremtésének köszönhetően.

I.4. A PROJEKT HELYSZÍNE

A projekt helyszíne Pécs városközpontjától keletre, a Budai-külvárosban helyezkedik el. A város fejlődése során túlnőtte a mintegy 7 hektáros kiterjedésű ipari területet, amely mára zárványként maradt meg.

A terület tengelyét a forgalmas Zsolnay Vilmos út (a 6-os út bevezetője) képezi, míg északi határa a Felsővámház utca, déli határa a pécsváradi vasútvonal.

A volt Zsolnay Gyár épületegyüttese mára leromlott állapotúvá vált. A termelés az elmúlt években drasztikusan visszaesett, és a rendelkezésre álló kapacitásoknak csak kis részét hasznosítja. A terület műemléki védettséget élvez, állapota sürgős beavatkozást tesz szükségessé.

A gyár környezetében lévő utcák, épületek, valamint a szomszédos Balokány liget állapota jelenleg elhanyagolt, komoly fejlesztést igényel.

A projekt helyszíne tömegközlekedéssel jelenleg is megközelíthető. A várható funkciókhoz kapcsolódó gépjárműforgalom kezelésére forgalomtechnikai fejlesztések szolgálnak, és a térítésmentes parkoló kapacitások bővítése valósul meg. A terület gyalogos megközelíthetősége a belvárosból jelenleg nem megfelelő színvonalú.

I.5. PÁLYÁZÓ SZERVEZET, A KEDVEZMÉNYEZETT

A projekt megvalósításának szervezeti, intézményi kialakítását az alábbi tényezők határozták meg:

- Támogatni kívánt tevékenységek igényei;
- A jelenlegi tulajdonviszonyok;
- EU támogatásra vonatkozó szabályok;
- ÖTM EU Önerő Alapból elnyerhető saját forrás kiegészítés szabályai;
- Önkormányzati vagyon működésbe/üzemeltetésbe adásra vonatkozó szabályok;
- ÁFA visszaigényelhetőségre vonatkozó 2008-tól hatályba lépő szabályok;
- Az előkészítés során leegyeztetett elvárások.

Több változatban dolgoztuk ki a projekten belüli lehetséges partneri kapcsolódásokat. A Megbízóval folytatott egyeztetések alapján az alábbiak kialakítására kerül sor:

A projekt megvalósítása során Pécs MJV a kedvezményezett konzorciumban a Pécs2010 Menedzsment Központ Kft-vel. A beruházással létrejövő teljes vagyon az önkormányzat tulajdonába kerül, és ennek megfelelően a beruházáshoz szükséges saját forrást is teljes egészében neki kell biztosítani. Ehhez igénybe tudja venni az EU Önerő Alap támogatását, ami a támogatásra jogosult költségek legfeljebb 5%-a lehet.

I.6. A BERUHÁZÁS MŰSZAKI TARTALMA, LEHETŐVÉ VÁLÓ FUNKCIÓK LEÍRÁSA

A fejlesztés keretében mintegy 35.000 m²-nyi jórészt műemléki épület felújítása valósul meg, köztük a Zöld Ház, a Sikorski ház, a Zsolnay mauzóleum, valamint műemlékvédelem és a tervezett funkciók szempontjából értéktelen épületek bontása mellett újak építésekre is sor kerül: létrejön egy 1000 fő befogadására is alkalmas multifunkcionális rendezvénytér, mintegy 1000 m² kiállítótér, galéria a kapcsolódó kiszolgálóterekkel valamint egy kétszintes parkoló a déli részen. A negyed északi és déli területét a Zsolnay Vilmos út felett átívelő gyalogos híd köti össze, melynek tövében a látogatóközpont fogadja a turistákat. A fejlesztés része az épületeket körülvevő, értékes ősfákat és mintegy 11000 m² zöldfelületet, játszótereket felölelő park, illetve díszburkolattal ellátott utak, terek felújítása, valamint a negyed, mauzóleumot szegélyező díszkerítés, a kapcsolódó közművek és díszkerámiák felújításával. A negyed gyalogos és gépjárművel történő megközelítését lehetővé tevő

fejlesztések a közterek és parkok újjáélesztése kulcsprojekt és a projekthez kapcsolódó útfelújítások keretében valósulnak meg.

A Zsolnay Gyár területének tervezett megújításával az alábbi építészeti, illetve funkció együttesek jönnek létre:

- A **Míves Negyed**, amelynek legfontosabb eleme a Zsolnay család és a gyár történetét bemutató kiállítás, kiegészülve a Gyugyi Gyűjteménnyel. Ezekhez egy, a manufaktúrán átvezető látogatói sétaút segítségével kapcsolódik a Zsolnay Mauzóleum, a gyár jelenlegi termékeit bemutató mintabolt és a kávézó. A látogatóúthoz kapcsolódó funkciók mellett elegáns rendezvényterem, étterem egészíti ki az épületegyüttes hasznosítási terveit. (érintett épületek: **E-13-14-15-18-24**) A központi épületegyüttesben kap helyet az Alkotó-és Inkubátorház is. (**E17-19**)

A Míves Negyed egyik meghatározó eleme a Kéz-művész utca, ahol képző- és iparművészek, kézművesek és más kreatív területek képviselői bérelhetnek üzletket, műhelyeket, műtermeket, irodákat, illetőleg vendéglátóhelyeket. Egyes épületekben a Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. bérel működéséhez szükséges jelentős méretű tereket. (érintett épületek: **E-8-9-10-11-12-15-16-18-48**)

Az **Alkotó Negyed** a volt pirogránit üzem épületegyüttesében jön létre, helyet adva a Pécsi Ifjúsági Központ, a Kortárs Művészeti Központ, Labor Szövetkezet, és vendéglátóhely számára. Fontos eleme ennek az épületegyüttesnek az újjáépítésű multifunkcionális rendezvényhelyszín mellett az úgynevezett „cifra kémény” előtt kialakuló nagyméretű tér, amely mozgalmas kulturális fesztiválok, események helyszíne lehet. (érintett épületek: **É 26-27-28-78**)

- A **Családi Negyedben** jön létre az Interaktív Tudományos-, Technikai Kiállítás, és a Planetárium közös fogadótérrel kapcsolódva a hosszan elnyúló Pécsi Galéria modern épületéhez. Az úgynevezett Zöld Házban fog működni a Bóbita Bábszínház, amely tevékenységét a tervezett szabadtéri színpadra is „kiterjeszti”. A negyednek fontos része lesz az épületek közötti park, ahol különböző korcsoportok igényeinek megfelelő játszótérek kialakítására, valamint a régi teniszpálya környékének felújítására kerül sor. (érintett épületek: **E-31-30**)

- Az **Egyetemi Negyedben** a Pécsi Tudományegyetem Művészeti Kara, a Bölcsészettudományi Kar Kommunikációs és Médiatudományi Tanszéke és a Filmtudományi és Vizuális Kultúra Szeminárium fog működni. Az egyetemi oktatáshoz szükséges termek, műhelyek, illetve menza mellett itt fog helyet kapni a Janus Egyetemi Színpad is, amely az egyetemi és városi ifjúság kulturális igényeit hivatott kiszolgálni. (érintett épületek: **E-32-33-34-74-2-25-22**)
- **Kiegészítő funkcióként** új épületben látogatóközpont, illetve kétszintes térítésmentes parkoló és menedzsment irodák fogják szolgálni az itteni tevékenységeket, valamint felüljáró biztosítja a kapcsolatot az északi és a déli terület rész között (érintett épületek: **E-1-82-12**)

A Zsolnay Kulturális Negyedben megvalósuló tevékenységeket, hozzárendelt épületfelosztást illetve a használókat az alábbi táblázat összefoglalóan szemlélteti:

	Tevékenység	Épület	Negyed	Működtető szervezet	Használó/bérlő nonprofit kft.-n keresztül
Általános üzemeltetés					
	Közös helyiségek működtetése - Porta és információs pont	E9-10		Nonprofit Kft. - Ingatlangezsd. Ig.	
	Üzemeltetői irodák működtetése	E12	míves	Nonprofit Kft. - Ingatlangezsd. Ig.	
	Látogatóközpont működtetés	E1	egyetemi	Nonprofit Kft. - Ingatlangezsd. Ig.	
Kulturális-örökségvédelmi tevékenységek					
	Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás működtetés	E13-14	míves	Nonprofit Kft.- Örökségvédelmi Ig.	
	Gyógyi Gyűjtemény működtetés	E24	míves	Nonprofit Kft.- Örökségvédelmi Ig.	
	Zsolnay Mauzóleum működtetés	mauzóleum	míves	Nonprofit Kft.- Örökségvédelmi Ig.	
	Rezidens szállás működtetés	E9-10	míves	Nonprofit Kft.- Örökségvédelmi Ig.	
	Ifjúsági Ház működtetés	E26, 27, 28, 78	alkotó	Nonprofit kft.- Rendezvényszervezősi Ig.	
	Kortárs Művészeti Központ	E27	alkotó	Nonprofit Kft -Ing haszn	Közelítés Egyesület
	Labor kreatív műhelyek működtetése	E28	alkotó	Nonprofit Kft -Ing haszn	Labor szövetkezet
	Bábszínház működtetés	E30	családi	Bóbita Bábszínház	
	Zsolnay Galéria működtetés	E31	családi	Pécsi Galéria	
	Planetárium működtetés	E31	családi	Nonprofit Kft -Ing haszn	TIT

	Tevékenység	Épület	Negyed	Működtető szervezet	Használó/bérlő nonprofit kft.-n keresztül
	Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás működtetés	E31	családi	Nonprofit Kft -Ing haszn	nem ismert bérlő
Gazdaságfejlesztő vállalkozás					
	Alkotó és Inkubátorház működtetés	E19	míves	Nonprofit Kft. - Ingatlanguzd. Ig.	piaci bérlők
	Eosin Art Cafő bérbadás	E14	míves	Nonprofit Kft. - Ingatlanguzd. Ig.	piaci bérlők
	Zsolnay Rendezvényterem és Étterem bérbadás	E14	míves	Nonprofit Kft. - Ingatlanguzd. Ig.	piaci bérlők
	Zsolnay Mintabolt bérbadás	E15	míves	Nonprofit Kft. - Ingatlanguzd. Ig.	manufaktúra
	Vállalkozói tér – irodák bérbadás	E16	míves	Nonprofit Kft. - Ingatlanguzd. Ig.	manufaktúra
	Vállalkozói tér – termelési területek bérbadás	E18	míves	Nonprofit Kft. - Ingatlanguzd. Ig.	manufaktúra
	Vállalkozói tér – inkubátor műhelyek bérbadás	E16	míves	Nonprofit Kft. - Ingatlanguzd. Ig.	piaci bérlők
	Vállalkozói tér – üzletek bérbadás	E9-10	míves	Nonprofit Kft. - Ingatlanguzd. Ig.	piaci bérlők
	Cukrászda bérbadás	E11	míves	Nonprofit Kft. - Ingatlanguzd. Ig.	piaci bérlők
	Borozó-bortrezor bérbadás	E12	míves	Nonprofit Kft. - Ingatlanguzd. Ig.	piaci bérlők
	Kávézó bérbadás	E31	családi	Nonprofit Kft. - Ingatlanguzd. Ig.	piaci bérlők
	Vendéglátóhely bérbadás	E28	alkotó	Nonprofit Kft. - Ingatlanguzd. Ig.	piaci bérlők
Felsőoktatás					
	PTE Művészeti Kar (kerámia, doktori isk.)	E02	egyetemi	PTE	
	PTE Művészeti Kar Zeneművészeti Int.	E22	egyetemi	PTE	

	Tevékenység	Épület	Negyed	Működtető szervezet	Használó/bérlő nonprofit kft.-n keresztül
	PTE Médiatudományi Intézet, Filmtörténeti szeminárium	E25	egyetemi	PTE	
	PTE Művészeti Kar Vizuális Műv. Int., Mediális Műv. Int., Műv.Kar könyvtár	E32 - 33	egyetemi	PTE	
	PTE Műv. Kar Szobrászat Tsz.	E34-74	egyetemi	PTE	
	menza	E1	egyetemi	PTE	
	JESZ (egyetemi színpad)	E34	egyetemi	PTE	
Felosztandó, nem tevékenység jellegű					
	Parkoló működtetés	E82	egyetemi	Nonprofit Kft. - Ingatlangezsd. Ig.	

1. táblázat: Zsolnay Kulturális Negyedben megvalósuló tevékenységek, hozzárendelt épületfelosztás és használók

Forrás: Saját szerkesztés

I.7. A VIZSGÁLT MEGVALÓSÍTÁSI ALTERNATÍVÁK ÉS A PREFERÁLT ALTERNATÍVA KIVÁLASZTÁSÁNAK INDOKLÁSA

Elemzéseink során három fejlesztési változatot vizsgáltunk. Egyik alternatívaként azt az esetet, ha a fejlesztés csak a műemlékvédelmi szempontból legértékesebb épületek felújítását tartalmazza. Második változatként, ha a negyed jelentősebb részében vállalkozói terek, illetve egy kisebb szálloda jön létre. Harmadikként egy összetett látványosságot biztosító, nagyobb látogatószám elérését megcélzó fejlesztést.

A három változat jellemzői a következők:

Az „A” változatban a leghangsúlyosabb az örökségvédelmi szempont, és ebben az esetben a második világháború után épült épületek egy kivétellel lebontásra kerülnének. Ez

egységesebb megjelenést és alacsonyabb beruházási költségeket eredményezne, de jelentősen beszűkítené a negyed használhatóságát és kisebb látogatószámot tenne csak elérhetővé.

A változat – fő paraméterek	Nagyság
Felújított terület	17 423 m ²
Felújított épületek száma	22 db
Megjelenő tevékenységek	
• Felsőoktatási (csak képzőművészeti) tevékenységek	5 719 m ²
• Közművelődési tevékenységek	4 614 m ²
• Múzeumi tevékenységek	1 491 m ²
• Kereskedelmi és vendéglátó tevékenységek	2 645 m ²
• Kulturális ipari tevékenységek	1 868 m ²
• Kiszolgáló létesítmények	1 086 m ²
Becsült látogató szám:	94 000 fő

2. táblázat: Az „A” változat fő paraméterei

Forrás: Saját szerkesztés

A „B” változat esetében viszonylag kevés bontást tételeztünk fel, elsősorban a *kulturális és vállalkozói* funkciók erősítése érdekében. Ennél a változatnál az egyetem is jelentősebb területet használna, és nagy hangsúlyt kapnának a vállalkozók által bérelt területek. Kevesebb volna viszont a jelentős látogatószámot vonzó turisztikai attrakció.

B. változat – fő paraméterek	Nagyság
Felújított terület	24 942 m ²
Felújított épületek száma	28 db
Megjelenő tevékenységek	
• Felsőoktatási tevékenységek	8 649 m ²
• Közművelődési tevékenységek	6 922 m ²
• Múzeumi tevékenységek	1 491 m ²
• Kereskedelmi és vendéglátó tevékenységek	4 098 m ²
• Kulturális ipari tevékenységek	2 696 m ²
• Kiszolgáló létesítmények	1 086 m ²
Becsült látogató szám	116 000 fő

3. táblázat: A „B” változat fő paraméterei

Forrás: Saját szerkesztés

A „C” változat szellemiségét az ún. „holland szimpózium”¹ üzenete határozta meg, mely szerint az elhelyezendő funkciók életképességének biztosítása fontosabb, mint a terület

¹ „A kulturális negyed mint városfejlesztési stratégia” - holland-magyar szimpózium 2006.11.02 - 2006.11.05

építészeti egységének megteremtése. Ennek szellemében a lebontandó épületek száma viszonylag kevés. Ezzel az egyetem teljes Művészeti Kara elhelyezhető a negyedben, jelentős látogatószámot vonzani képes funkciók jelenhetnek meg, és helyet kapnak közművelődési intézmények is. Ennél a változatnál is viszonylag nagy vállalkozói terek jönnek létre. Hátránya a magasabb beruházási és működési költség, amit azonban a nagyobb látogatószám kompenzál.

C. változat – fő paraméterek	Nagyság
Felújított terület	40 039 m ²
Felújított épületek száma	29 db
Megjelenő tevékenységek <ul style="list-style-type: none"> • Felsőoktatási tevékenységek • Közművelődési tevékenységek • Múzeumi tevékenységek • Kereskedelmi és vendéglátó tevékenységek • Kreatív kulturális ipari tevékenységek • Kiszolgáló létesítmények 	12 958 m ² ; 9 989 m ² 2 168 m ² 3 052 m ² 4 685 m ² 7 216 m ²
Becsült látogató szám	180 000 fő

4. táblázat: A „C” változat fő paraméterei

Forrás: Saját szerkesztés

Az alternatívák összehasonlítását az alábbi táblázat foglalja össze.

Szempontok	A változat	B. változat	C. változat
Funkcionalitás	Hangsúlyosan örökségvédelmi	Kulturális és vállalkozói	Komplex: örökségvédelmi és vállalkozásfejlesztési
Elszámolható költség (nettó, m Ft)	7 294,5 mFt	9 276,5 mFt	10 899,925mFt
Saját forrás mértéke ² (m Ft)	802,3 mFt	1 020,4 mFt	1 104,70 mFt
Társadalmi hasznok - kulturális látogatók száma (fő)	94 000 fő	116 000 fő	180 000 fő
Pontszámok			
Beruházási költségek	3	2	1
Célok elérése	1	2	3
Környezeti hatások	3	0	1
<i>Idegenforgalmi hatások(*)</i>	1	2	3
Működtetési, intézményi kockázat	2	2	3

² A saját forrás igényt azzal a feltételezéssel számítva, hogy a kedvezményezett megteremti az ÁFA visszaigényelhetőség feltételeit.

<i>Pénzügyi fenntarthatóság finanszírozhatóság(*)</i>	1	2	3
Pontszámok összege	13	16	19

(*kétszeres szorzóval figyelembe vett szempont)

5. táblázat: A változatok összehasonlítása

Forrás: Saját szerkesztés

Az elemzések alapján a harmadik változat került kiválasztásra a következők miatt:

- A jelentősebb várható látogatószámmal a projekt jobban hozzá tud járulni a kitűzött gazdaságfejlesztési célokhoz.
- Nem kerül lebontásra hasznosítható épület, így a negyed rugalmasan helyet képes adni a későbbi fejlesztési ötletek megvalósulásához is.
- A megnövekedő forgalom jobban felértékeli az itteni bérleményeket, így segítve a pénzügyi fenntarthatóságot.
- A harmadik változat esetében megjelenő tevékenységek összessége ideális lehetőségeket nyújt a negyeden belüli együttműködések létrejöttéhez.

I.8. INDIKÁTOROK

A fejlesztés céljainak elérését az alábbi számszerűsített mutatókkal, output és eredmény indikátorokkal lehet jellemezni.

Mutató neve	Típus	Mérték-egység	Kiindulási érték	Minimálisan elvárt célérték	Célérték elérésének időpontja	Mutató forrása, mérés módszere, gyakorisága
Fejlesztéssel érintett épületek, építmények száma	Output	db	50	29	2010 november	megvalósulási tervek, műszaki átadás - egyszeri
Fejlesztéssel érintett, történelmi kulturális örökséget jelentő épületek száma	Output	db	29	29	2010 november	megvalósulási tervek, műszaki átadás - egyszeri
A fejlesztések által érintett lakosság létszáma	Output	fő	0	150000	2010 december	KSH adatszolgáltatás - egyszeri
Népszerűsítő és marketing akciók	Output	db	0	25	2010 november	kedvezményezett jelentése - egyszeri
Fejlesztés kapcsán létrejövő kulturális programok száma	Output	db	0	20	2010 november	kedvezményezett jelentése - egyszeri
Felújított zöldfelület	Output	m2	0	11 000	2010	megvalósulási tervek,

nagysága					november	műszaki átadás - egyszeri
A fejlesztéssel létrejövő új épület, épületrész nagysága	Output	m2	0	5500	2010 november	kedvezményezett jelentése –egyszeri
Akadálymentesített épületek száma	Output	db	0	28	2010 november	kedvezményezett jelentései - egyszeri

Mutató neve	Típus	Mérték-egység	Kiindulási érték	Minimálisan elvárt célérték	Célérték elérésének időpontja	Mutató forrása, mérés módszere, gyakorisága/ felelős
Kulturális fejlesztések által közvetlenül létrehozott munkahelyek száma	Eredmény	fő	0	20	2012. dec.	Kedvezményezett jelentései / évente / kontrolling csoport
Zsolnay Kiállítást és Látogatóutat megtekintők száma	Eredmény	fő/év	kb. 10000	60 000	2012. dec.	Évente / jegyeladás / kontrolling csoport
Látogatók elégedettsége	Eredmény	%	0	80 %	2012. dec.	Havonta / kérdőíves felmérés / kontrolling csoport
Fejlesztő programokban résztvevők száma	Eredmény	fő/év	kb. 2000	50 00	2012. dec.	Évente / nyilvántartás kontrolling csoport
Kulturális fejlesztések hatására kulturális programokon fizető résztvevők számának növekedése	Eredmény	fő/év	35000	60 000	2012. dec.	Kedvezményezett jelentései /Évente jegyeladások alapján / kontrolling csoport
Kreatív ipari vállalkozások, betelepült művészek száma	Eredmény	db	0	10	2012. dec.	Évente /felmérés / kontrolling csoport
Együttműködések száma	Eredmény	db	0	30	2012. dec.	Évente / felmérés / kontrolling csoport
Hasznos alapterület kihasználtsága	Eredmény	%	0	90%	2012. dec.	Üzemeltető szervezet nyilvántartása / kontrolling csoport

6. táblázat: Monitoring mutatók

Forrás: Saját szerkesztés

A hasznos alapterület kihasználtságát 90%-ban állapítottuk meg, abból a feltételezésből kiindulva, hogy 2012-ben az a rezidens szállás óvatosan számolt 40%-os kihasználtságán túl a többi funkció a rendelkezésre bocsátott teljes hasznos alapterületet használja.

I.9. TULAJDONVISZONYOK

A Zsolnay Kulturális Negyed területe, melyen jelenleg elsősorban termelő funkciójú ingatlanok vannak, Pécs MJV, a Zsolnay Manufaktúra Zrt. valamint a ZSÖK Kht. tulajdonát képezte. A Zsolnay Manufaktúra Zrt. tulajdonában lévő projekt által érintett ingatlanokat Pécs MJV a projekt keretében 860 millió forintért megvásárolta. A 40504/5 hrsz-ú korábban a ZsÖK Kht-val osztatlan közös tulajdonú ingatlan szintén a város 1/1 tulajdonába került. Így a projekt az ingatlanvásárlást követő telekösszevonások után a Mauzóleum és a déli terület a PMJV kizárólagos tulajdonát képezi, míg a legnagyobb rész a ZSÖK Kft-vel osztatlan közös tulajdon. A pályázat benyújtásának időpontjában a telekösszevonás folyamata zajlik, hamarosan megtörténik az ennek megfelelő földhivatali bejegyzés. Az északi területen egy telekhatáron futó út van a Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. tulajdonában, mely alatt közműfelújítás történik. Ez a terület a 40504/6 hrsz-ú gyárterület része volt, a telek átalakítást követően külön helyrajzi számot kapott (40504/7). E két esetben a tulajdonos(társ) hozzájáruló nyilatkozata és egyéb szükséges dokumentumok a beruházás megvalósításához és a 10 éves fenntartáshoz rendelkezésre állnak. Az ingatlanok műemléki védeltséget élveznek.

Az érintett ingatlan	Hrsz.	Terület m ²	Tulajdon jellege	Közvetlen tulajdonos
Zsolnay Mauzóleum	40167	2.870	kizárólagos	Pécs M.J. Város
Zöld Ház	40504/1	3.904	kizárólagos	Pécs M.J. Város
Zsolnay Gyár műemlék	40504/3	8.890	kizárólagos	ZSÖK Kft
Zsolnay Gyár termelés-műemlék	40504/5	23.361	kizárólagos	Pécs M.J. Város
Zsolnay Gyár termelés	40504/6	14.803	kizárólagos	Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt.
Major utcai ingatlanok	40484 40485	368 238	osztatlan közös	Pécs M.J. Város, ZSÖK Kft
Zsolnay Gyár	40511/1	7.485	kizárólagos	Pécs M.J. Város
Déli terület	40511/2	416	kizárólagos	Pécs M.J. Város
	40511/3	5.330	kizárólagos	Pécs M.J. Város
Összes terület		67.665		

7. táblázat: Tulajdoni viszonyok az ingatlanvásárlást követő, telekösszevonás előtti állapot bemutatása a Zsolnay Kulturális Negyed területén

Forrás: Saját szerkesztés

A kapcsolódó útfeljesztések a Magyar Állam tulajdonában levő országos közutat (hrsz 40509, 40510) érintenek, illetve PMJV kizárólag tulajdonát képező (hrsz 40390/1) Felsővámház utcai közterületet,

valamint szintén PMJV tulajdonban levő közutat (hrsz 40512/1) és ipartelepét (hrsz 35001) is.

Az érintett ingatlan	Hrsz.	Terület m ²	Tulajdon jellege	Közvetlen tulajdonos
Zsolnay Mauzóleum	40167	2.870	kizárólagos	Pécs M.J. Város
Északi terület -	40484	36.761	osztatlan közös	Pécs M.J. Város és ZSÖK Kht
Déli terület	40511/3	13.231	kizárólagos	Pécs M.J. Város
Északi terület út	40504/7	901	kizárólagos	Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt.
<i>Zsolnay Kulturális Negyed összesen:</i>		53.763		
Zsolnay gyár - termelés	40504/8	13.902	kizárólagos	Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt.
Összes terület		67.665		

8. táblázat: Tulajdoni viszonyok a telekösszevonások után a Zsolnay Kulturális Negyed területén

Forrás: Saját szerkesztés

I.10. ÜZEMELTETÉS, MŰKÖDTETÉS SZERVEZETI ÉS JOGI KÉRDÉSEI

A működtetés tekintetében szervezési, számviteli, adózási, illetve szabályozási szempontokat figyelembe véve több változat került elemzésre, melynek eredményeképpen –az alábbi változat megvalósítására tesz javaslatot a tanulmány.

A létrehozandó új vagyron tulajdonosa a kedvezményezett, Pécs MJV. A város részben a Zsolnay Örökség KezelőKft. tulajdonában lévő ingatlanok esetében idegen tulajdonon végez beruházást. Ez megfelelő számviteli szabályzattal megoldható, felújítást, illetve a ráépítést a PMJV könyveiben kell aktiválni. Ehhez a tulajdonos ZSÖKKft-vel hosszú távú megállapodás szükséges, melyben az osztatlan közös tulajdon miatt rögzítésre kerül a beszedett bérleti díjak megosztásának aránya is.

Pécs MJV az ingatlanokat meghatározott bérleti díj fejében használatba, működtetésbe adja. A díjfizetés ÁFA köteles bevétel lesz, ami Pécs MJV ÁFA visszaigénylésére a lehetőséget megteremti. A felújított ingatlan szakmai működtetését kiszolgáló általános üzemeltetési, karbantartási és tervszerű pótlási feladatait, továbbá a bérleti díj beszedését szolgáltatási szerződés keretében a Kbt. 2/A szakasz rendelkezéseivel összhangban az önkormányzat a 100%-os tulajdonában lévő nonprofit kft-re bízva, mely a Zsolnay Örökség Kezelő Kht.

jogutódjaként, alapító okiratának módosításával, funkcionális és szervezeti bővítéssel, a Pécsi Ifjúsági Központ integrálásával, és a projektmenedzsment szervezettől teljesen függetlenül jön létre.

A sikeres működtetéshez több, kulturális, oktatási, közművelődési feladatot ellátó intézményi partner bevonására kerül sor. Ez biztosítja, hogy a szinergiák, az együttműködési lehetőségek eredményeként a művészeti értéket is képviselő negyed valóban vonzó turisztikai, kulturális és alkotó központtá váljon. Főbb partnerek: PTE, Bóbita Bábszínház, Pécsi Galéria, Pécs Baranyai TIT, KMK

A fentiek alapján a Zsolnay Kulturális Negyed üzemeltetési, működtetési rendjére vonatkozó konstrukció fő elemei a következők:

- PMJV az üzemeltetésre, karbantartásra, bérleti díj beszedésére, szerződést köt a 100%-os tulajdonában lévő nonprofit kft-vel.
- A Bóbita Bábszínház és a Pécsi Galéria leendő épületét PMJV 29/2002 önkormányzati rendelet szabályai szerint adja használatba az önkormányzati intézményeknek, illetve az Egyetemi Negyedet a Pécsi Tudományegyetemnek kedvezményes feltételekkel, azzal, hogy az általános – egész ZsKN-re vonatkozó - üzemeltetést a nonprofit kft. végzi minden esetben.
- A PMJV a 29/2002. Önkormányzati rendelet szabályai szerint kedvezményes feltételekkel átadott ingatlanok használati ellenértékének, „bérleti díjának” meghatározása a felújítási kötelezettség számított költségének figyelembevételével történik. Az épületek vagyoneértékét megőrző felújításainak elvégzése az önkormányzat kötelezettsége marad, így az önkormányzatnak vállalnia szükséges, hogy a beszedett bérleti díjat erre fordítja. A PTE esetében, annak a projekt résznek a jövedelemtermelő besorolása miatt ezt külön kell vállalnia. A felújítást a nonprofit kft. bevonásával hajtja végre Pécs MJV. Így a beruházáshoz kapcsolódó ÁFA – egyéb szükséges feltételek teljesülése mellett – visszaigényelhetővé válik.
- Az önkormányzati intézményeknek illetve a PTE-nek átadott épületek kivételével az ingatlanokat a létrehozandó nonprofit kft. vagy piaci alapú bérleti díjért pályáztatás,

licit útján bérbe adja, vagy kulturális, turisztikai, közművelődési, műemlékvédelmi céllal saját szervezetén belül gondoskodik a projekt koncepciónak megfelelő használatról. A negyed általános üzemeltetésén túl így különösen feladata a Zsolnay Kiállítás és Látogatóút elemeinek turisztikai vonzerejét, a látogatottságot fenntartani, a műemlékvédelmi kötelezettségeknek eleget tenni, és a kihasználtság maximalizálásával törekedni a gazdaságilag is hatékony működés biztosítására.

A negyedbe költöző intézmények, vállalkozások területarányosan osztoznak a közös költségek finanszírozásában, az épületek közös területére jutó használat költsége pedig az adott épületben működő tényleges igénybevevők között kerül felosztásra.

I.11. BERUHÁZÁSI KÖLTSÉG, TÁMOGATÁS INTENZITÁS ÉS SAJÁT FORRÁS IGÉNY

A projekt beruházási költsége	2008. évi árszinten
Elszámolható költség (ezer Ft)	
Műszaki tervezés (engedélyes tervek), szükséges tanulmányok	362 742,00
A kivitelezési munkákhoz kapcsolódó tervezési feladatok	180 000,00
Tervezői szakfelügyelet	30 000,00
Ingatlanvásárlás	860 000,00
Bontás	68 535,00
Építés összesen és eszközbeszerzés	8 857 465,00
Kiegészítő, kisléptékű, szoft elemek (ESZA)	40 000,00
Projekt menedzsment	121 533,00
Jogi szolgáltatás költsége	100 000,00
Könyvvizsgálat költsége	25 000,00
Nyilvánosság biztosítása	30 000,00
Általános költségek	10 000,00
Lebonyolítás, FIDIC műszaki felügyelet	198 650,00
Nettó összesen	10 883 925,00
Vissza nem igényelhető ÁFA	16 000,00
Bruttó összesen	10 899 925,00
Nem elszámolható költség (ezer Ft)	
Közbeszerzési tanácsadó kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás	483,33
Tervező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás	166,67
Műszaki ellenőr kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás	665,00
Tervpályázat előkészítése és lebonyolítása	26 814,17
Bontási tervdokumentáció	8 000,00
Vázlatterv - Gyermek és Családi Negyed	8 075,00
Engedélyezési tervdokumentáció - Gyermek és Családi Negyed	38 000,00
Makett és animáció, nyomtatott projektismertető	8 000,00
EU pályázati anyag elkészítése, beadása	45 000,00
Mauzóleum I. és II. ütem tervezés*	2 600,00
Nettó összesen	137 804,17
Vissza nem igényelhető ÁFA	27 040,83
Bruttó összesen	164 845,00
Elszámolható	10 899 925,00
Nem elszámolható	164 845,00
Összesen	11 064 770,00

9. táblázat: A beruházás költségei

Forrás: Saját szerkesztés

A projekt teljes bruttó költsége, 20% Áfa és az előkészítés nem elszámolható költségeinek figyelembevételével 13, 071 mrd Ft. Ez a 2009. II. negyedévére érvényes 298,5 Ft/€ technikai árfolyammal számolva 43,8 m €-nak felel meg. Ez az összeg alatta marad a nagy projekteket meghatározó 50 m€ értékhatárnak.

Támogatás intenzitást az egyes tevékenységekre eltérően kell számolni; a kulturális örökségvédelem esetén kulturális örökségvédelmi célú állami támogatásként 85%, a kulturális örökségvédelemhez kapcsolódó eszközökre hasonlóképp, míg a kapcsolódó vendéglátóhelyek eszközbeszerzésénél a regionális állami támogatás alapján ez csak 50%.

Az Egyetemi Negyed esetében a támogatásintenzitást közcélú jövedelemtermelő támogatásként számítottuk, ebben az esetben az OP támogatási arányt a 1083/2006 EK rendelet 55. cikke alapján kell számolni. Ebből következően a működési költségek és bevételek közvetlenül meghatározzák a támogatás nagyságát. A számítás összefoglaló eredményei az alábbiak.

Megnevezés	Érték
Diszkontált beruházási költségek (DIC) mFt	2 948,56
Diszkontált nettó bevétel (DNR) mFt	-637,20
Finanszírozási hiány ($R=(DIC-DNR)/DIC$)	100,00%
Elszámolható költség (EC) mFt, építés	2 503,45
Elszámolható költség (EC) mFt, szolgáltatások arányos költsége	702,39
DDOP támogatási arány	85%

10. táblázat: Támogatás számítás az oktatási tevékenységre

Forrás: Saját szerkesztés

I.12. A BERUHÁZÁS FINANSZÍROZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

A táblázat a projekt finanszírozási forrásait tartalmazza évek szerinti bontásban. A támogatható tevékenységekhez közvetlenül nem rendelhető szolgáltatásra és egyéb költségekre (bontás, ingatlanvásárlás stb.) jutó DDOP támogatási összeg és önerő támogatás arányosan került meghatározásra. Az ESZA tevékenységek és a projektmenedzsment tevékenységek esetén, mivel a támogatót a Pécs 2010 Menedzsment Központ Kft. és nem az önkormányzat, és az önerő támogatást csak önkormányzatok vehetik igénybe, azzal nem számoltunk.

Az önkormányzat a saját forrás fedezésére EIB hitelszerződést kötött, az ÖTM önerő biztosítására 2009 tavaszán nyújtja be a pályázatot.

	2008	2009	2010	Összesen
DDOP támogatás(EU + hazai költségvetési) támogatás	7,020	5 948,806	3 288,375	9 244,200
ÖTM önerő támogatás	0,412	345,768	187,811	533,990
Saját forrás az elszámolható költségek fedezetére	0,846	710,679	410,209	1 121,734
Saját forrás a nem elszámolható költségek fedezetére	164,850	0,000	0,000	164,850
1 milliárd Ft-os EKF-előkészítési keretből finanszírozott nem elszámolható költségek	164,850	0,000	0,000	164,850
Egyéb saját forrást igénylő költségek	0,000	0,000	0,000	0,000
Elszámolható beruházási költség	8,277	7 005,253	3 886,395	10 899,925
Elszámolható + nem elszámolható beruházási költség	173,127	7 005,253	3 886,395	11 064,775

11. táblázat: A projekt finanszírozási forrásai (m Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

I.13. A PROJEKT ÜTEMEZÉSE

A projekt műszaki megvalósításának ütemezését, a Megbízóval folytatott egyeztetés alapján, tervezés-építés feladatra vonatkozó eljárásnak megfelelően becsültük.

- A projekt indítás időpontja, a FIDIC mérnök szerződésének kezdete: 2008. november 28.
- A beruházás (kivitelezés) kezdő időpontja: 2010. június 20.

- A beruházás (szakaszos kivitelezés) befejezése, műszaki átadás időpontja: 2010. november 30.
- A beruházás teljes előkészítésnek időtartama (tervpályázat meghirdetés – munkaterület átadás: 16 hónap
- A kivitelezés teljes időtartama a műszaki átadásig: 18 hónap
- Garanciális időszak: 18 hónap
- A projektidőszak összesen: 48 hónap
- A projekt lezárása, és elszámolás a támogató szervezet felé: 2010. december

A fenti ütemezés rendkívül feszített, egyik legfontosabb előfeltétele az előkészítő szakasz eredményes lezárása.

I.14. ÉVES BEVÉTELEK, MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÉS TÁMOGATÁSI IGÉNY

A működési költségek és bevételek becslése különböző célokat szolgál az Egyetemi Negyed és a többi negyed esetében. Az Egyetemi Negyednél a beruházást közcélú jövedelemtermelő tevékenységként tekintettük, így a támogatási arány kiszámításánál volt szerepe, a többi negyed esetében a működési költségek és bevételek számítása a működtetés pénzügyi fenntarthatóságának számításához szükséges.

Az önkormányzati intézmények (pl. Bóbita Bábszínház) működési költségeit, így az önkormányzati támogatási igényt jelentős mértékben meghatározza a fizetendő bérleti díjak struktúrája. Ennek megfelelően az alkalmazott kedvezményes bérleti díjak az amortizációt fedezik csak. A bevétel soron a jelenlegi támogatások is feltüntetésre kerültek, így az esetleges negatív egyenleg a tevékenység pótlólagos támogatási igényére utal.

Az üzemeltetési fejezetben leírt feltételezések alapján elvégzett számítások eredményeit az alábbi táblázat mutatja be:

Általános üzemeltetés összesen		
1.	Saját tevékenység közüzemi költsége	4,73
2.	Saját tevékenység dologi költsége	18,02
3.	Másra nem átterhelt, nonprofit kft-nél maradó közös, karbantartási és marketing költség	111,76
4.	Nonprofit Kft-nél felmerülő, de beszedett közös és karbantartási költség	117,49
5.	Kedvezményes bérlők beszedett közös és karbantartási költsége	117,49
6.	Saját bevétel	12,00
7.	Piaci bérlők által fizetett bérleti díj	94,36
8.	Üzemeltetési költségek és bevételek egyenlege (5+6+7-1-2-3-4)	-28,15
9.	Kedvezményes bérlők pótlás biztosításához fizetett bérleti díja	134,85

12. táblázat: Általános üzemeltetési költségek

Forrás: Saját szerkesztés

A nonprofit kft. ellátja a karbantartási feladatokat és a közösen használt épületrészek és területek üzemeltetési feladatait. Az ezekből származó karbantartási és közös költségek közvetlenül a nonprofit kft-nél merülnek fel. Ezek egy részét a kedvezményes bérleti díjat fizetőktől beszedi (4.-5.), a piaci bérlőkre és saját tevékenységére eső része, illetve a marketing költségek a nonprofit kft-nél maradnak (3.). A piaci alapon kiadott helyiségek bérleti díja úgy lett megállapítva, hogy fedezetet nyújtsanak a közös és karbantartási költségekre is (6.).

Az üzemeltető szervezetnek saját működésében így -28,15 millió Ft hiánya keletkezik, emellett jelenik meg a kedvezményes bérlőktől beszedett 134,85 millió Ft pótlási költségek fedezésére elkülönítendő bérleti díj.

Az alábbi táblázat a nonprofit Kft. Örökségvédelmi Igazgatóság üzemeltetési adatait tartalmazza. A három kiállítási terület bevétele együttesen jeleníthető meg, ezért a tevékenységek csak együttesen vizsgálhatók. Ezek alapján az üzemeltetésében 31,05 millió Ft hiány található, ami mellett 23,16 millió Ft-ot a pótlás fedezetére be kell fizetnie bérleti díjként.

	Nonprofit kft. Örökségvédelmi Ig. összesen	Összesen	Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás	Gyugyi Gyűjtemény működtetés	Zsolnay Mauzóleum működtetés	Rezidens szállás működtetés
1.	Saját tevékenység személyi jellegű költsége	41,01	12,30	12,30	8,20	8,20
2.	Saját tevékenység közüzemi költsége	15,72	5,98	6,59	0,25	2,90
3.	Közös költség	10,37	3,87	3,64	0,81	2,05
4.	Karbantartási költség	6,05	1,46	1,24	2,83	0,52
5.	Dologi költség	16,39	8,14	6,48	0,11	1,67
6.	Üzemeltetési költség összesen	89,55	31,76	30,24	12,20	15,35
7.	Bevétel	58,50				6,30
8.	Üzemeltetési költségek és bevételek egyenlege	-31,05				-9,05
9.	Pótlás biztosításához fizetett bérleti díj	23,16	6,32	4,12	11,08	1,64
10.	Összesen	-54,20				

13. táblázat: Nonprofit Kft. Örökségvédelmi Igazgatóság működési költségei

Forrás: Saját szerkesztés

	Egyéb tevékenységek	Ifjúsági Ház működtetés	Kortárs Művészeti Központ	Labor kreatív műhelyek működtetése	Bábszínház működtetés	Pécsi Galéria működtetés	Planetárium működtetés	Interaktív Tudományos- technikai Kiállítás működtetés	Egyetem összesen
1.	Saját tevékenység személyi jellegű költsége	51,59	8,00	26,34	44,35	21,00	4,82	15,28	398,01
2.	Saját tevékenység közüzemi költsége	29,31	5,37	4,14	12,25	15,47	0,94	7,72	115,32
3.	Közös költség	13,18	3,38	1,59	5,12	5,90	0,37	2,98	40,54
4.	Karbantartási költség	4,48	1,03	0,49	2,87	2,54	0,10	0,93	15,57
5.	Dologi költség	17,68	21,47	40,80	23,47	19,18	8,39	4,06	14,15
6.	Üzemeltetési költség összesen	116,24	39,25	73,35	88,07	64,10	14,62	30,97	583,59
7.	Bevétel	115,70	37,40	63,73	85,90	58,00	12,50	35,00	598,52
8.	Üzemeltetési költségek és bevételek egyenlege	-0,54	-1,85	-9,62	-2,17	-6,10	-2,12	4,03	14,93
9.	Pótlás biztosításához fizetett bérleti díj	31,70	3,79	1,86	15,70	7,47	0,30	3,34	47,53
10.	Összesen	-32,24	-5,64	-11,48	-17,87	-13,57	-2,41	0,70	-32,60

14. táblázat: Negyedben működő tevékenységek üzemeltetési költségei (millió Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

A táblázat a további tevékenységek üzemeltetési adatait tartalmazza, a 8. sor a nettó működési bevételt a 10. sor a bérleti díjjal számolt nettó működési bevételt mutatja.

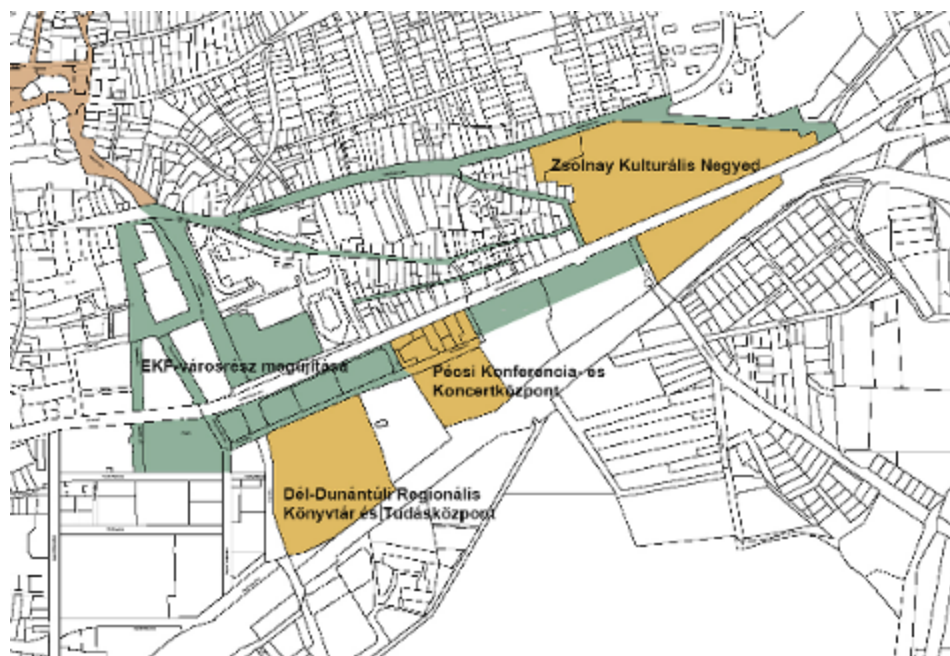
Az üzemeltetéssel megbízott nonprofit kft. egyrészt beszedi és továbbadja PMJV felé a PTE, a Bóbita Bábszínház valamint a Pécsi Galéria által használt ingatlanokért járó kedvezményes bérleti díjat, másrészt megfizeti a városnak az általa használt ingatlanok után járó hasonlóan számított bérleti díjat, így az önkormányzatnál halmozódik fel a szabad forrás a későbbi felújítások fedezetére. Az épületek felújítási igénye a vizsgált időszakon kívül esik. Egyéb eszközök pótlási igénye 5-10 évente jelentkezik.

I.15. A FEJLESZTÉSEK ELHELYEZKEDÉSE



1. ábra: A fejlesztések elhelyezkedése

Az alap ortofotót a Környezetinformatika Központ állította elő



2. ábra: Az EKF kulcsprojektek elhelyezkedése

Forrás: Pécs 2010 Kht.



3. ábra: A Zsolnay Kulturális Negyed fejlesztési területe

Forrás: Pécs 2010 Kht.

II. A PROJEKTGAZDA BEMUTATÁSA

Az Európa Kulturális Fővárosa – Pécs2010 program megvalósításának fő felelőse Pécs MJV Önkormányzata. A Zsolnay Kulturális Központ kulcsprojekt kedvezményezettje Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Pécs2010 Menedzsment Kht.

A projektgazda általános bemutatása, tevékenységei

Alapadatok

Pályázó neve	Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata
Pályázó jogi státusza	Megyei Jogú Önkormányzat
Pályázó címe	7621 Pécs, Széchenyi tér 1.
Pályázó elérhetőségei	
Telefon:	72/533-800
Fax:	72/224-193
E-mail	pappi@ph.pecs.hu
Honlap:	www.pecs.hu
Pályázó képviselője	Dr. Páva Zsolt, polgármester
Pályázó képviselőjének elérhetőségei	7621 Pécs, Széchenyi tér 1.
Telefon:	72/533-807
Mobiltelefon:	
Fax:	72/212-049
E-mail	polgarmester@ph.pecs.hu
Pályázó kapcsolattartója	Dr. Merza Péter
Pályázó kapcsolattartójának elérhetőségei	Pécs 2010 Menedzsmentközpont Közhasznú Nonprofit Kft.
Telefon:	72/514-820
Mobiltelefon:	
Fax:	72/522-950
E-mail	merza@pecs2010.hu

15. táblázat: Projektgazda alapadatai

Forrás: Pécs2010 Menedzsment Kht.

A Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzatának szervezeti felépítése

Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata jogi személyként működik, feladatait és hatáskörét a képviselő testülete, a Pécs Megyei Jogú Város Közgyűlése látja el. A közgyűlés tagjainak száma 41 fő. Az önkormányzati jogokat a Közgyűlés gyakorolja. A Közgyűlés ellátja a

törvényben megállapított és az önként vállalt feladat- és hatásköröket. A Közgyűlés egyes hatásköreit a polgármesterre és a bizottságaira, részönkormányzataira, kisebbségi önkormányzataira és - a törvényben meghatározottak szerint - társulásaira ruházhatja. E hatáskör gyakorlásához utasítást adhat, e hatáskört visszavonhatja. Az átruházott hatásköröket a címzettek nem ruházhatják tovább, azok gyakorlásáról legkésőbb az átruházott hatáskör teljesítését követő 30 napon belül írásban beszámolni kötelesek, a Közgyűlés átruházott hatáskörök gyakorlásáról szóló beszámolójában.

A Közgyűlés döntéseinek előkészítésére, a döntések végrehajtásának szervezésére, ellenőrzésére állandó, vagy ideiglenes bizottságokat hozhat létre. Jelenleg az alábbi állandó bizottságok működnek:

- Önkormányzati Bizottság
- Költségvetési Bizottság
- Pénzügyi Bizottság
- Gazdasági Bizottság
- Városfejlesztési Bizottság
- Kommunális Bizottság
- Oktatási Bizottság
- Kulturális Bizottság
- Népjóléti Bizottság
- Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága

Az állandó bizottságok albizottságokat hozhatnak létre, szakmai koncepciók, vélemények, javaslatok, állásfoglalások kialakítása s azok végrehajtásának szervezése, ellenőrzése céljára. A Közgyűlés konkrét feladat ellátására ideiglenes bizottságot hozhat létre.

Pécs város közigazgatás területén német, horvát, cigány, szerb, görög, lengyel, bolgár, ukrán, ruszin kisebbségi önkormányzatok működnek.

A Közgyűlés hivatala Pécs Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala, mely jogi személyként működő önálló költségvetési szerv. A Polgármesteri Hivatal belső szervezeti felépítését, ügyfélfogadási rendjét a Közgyűlés a polgármester előterjesztése alapján külön

állapítja meg. A Polgármesteri Hivatal szervezeti felépítését általános és részletes feladatait, valamint működési rendjét az ügyrend tartalmazza, amelyet a címzetes főjegyző ad ki és a polgármester hagy jóvá. Feladata az önkormányzat működésével, gazdálkodásával, a beruházások és felújítások koordinálásával, valamint az államigazgatási ügyek döntésre való előkészítésével és végrehajtásával kapcsolatos feladatok ellátása. A Polgármesteri Hivatalt a jegyző vezeti, jelen esetben címzetes főjegyzői beosztásban.

Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzat döntéshozatali rendje

A Közgyűlés működése és döntéshozatali rendje részletesen szabályozott a Szervezeti és Működési Szabályzatban, így itt kizárólag röviden a rendes eljárásra vonatkozóan foglaljuk össze azt.

A polgármester - megválasztását követő hat hónapon belül- a Közgyűlés megbízatásának időtartamára gazdasági programot terjeszt a Közgyűlés elé. A gazdasági program végrehajtására a Közgyűlés éves ülés- és munkatervet készít. A Közgyűlés a munkatervében meghatározott számú, de évente legalább 6 ülést tart. A Közgyűlés rendes ülésének napirendi pontjaira a polgármester az Önkormányzati Bizottsággal egyeztetve tesz javaslatot. A napirendet a Közgyűlés állapítja meg. A Közgyűlés napirendi pontjának előterjesztője a polgármester, alpolgármester, a bizottság, az albizottság, a tanácsnok, a képviselő, a jegyző, az aljegyző és a polgármesteri hivatal főosztály besorolású szervezeti egysége lehet. Az előterjesztések lehetnek: a rendelet-tervezetek, határozati javaslatok, beszámolók, tájékoztatók. Az egyszerű szótöbbséggel hozott határozat elfogadásához a jelenlévő képviselők több mint a felének igen szavazata szükséges. Kiemelt fontosságú témákban a határozathozatalhoz a megválasztott képviselők több mint a felének a szavazata szükséges. A Közgyűlés minden üléséről a tanácskozás lényegét, valamint a hozott határozatokat, rendeleteket rögzítő írásos jegyzőkönyv készül, melyet az ülést követő 15 napon belül a jegyző köteles megküldeni a Dél-Dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Baranya Megyei Kirendeltsége Vezetőjének illetve meg kell küldeni a városi és megyei könyvtár olvasóterme számára is. A polgármester várospolitikai fórumot illetve városrészi tanácskozást hívhat össze olyan jelentőségű kérdésekben, amelyben az önkormányzat testületének döntési illetve felterjesztési, felszólalási joga van.

Pécs megyei Jogú Város Önkormányzatának költségvetési helyzete

Pécs MJV Önkormányzatának 2007 évi költségvetési bevételeinek és kiadásainak megoszlását az alábbi táblázat mutatja:

Önkormányzati költségvetés	Megoszlás
Költségvetési bevételek	
Önkormányzatok sajátos működési bevétele – Illetékek; helyi adók; átengedett-megosztott központi adók; bírságok, pótlékok, egyéb sajátos bevételek (lakbér bevétel)	38%
Támogatások – OEP finanszírozás	35%
Felhalmozási és tőke jellegű bevételek	9%
Hosszúlejáratú felhalmozási hitelek	8%
Intézményi működési bevételek – Önkormányzat által bérbe adott ingatlanok bérleti díjai	7%
Működési hitel	3%
Költségvetési kiadások	
Személyi juttatások	39%
Dologi és egyéb folyó kiadások	24%
Munkaadókat terhelő járulékok	13%
Felújítás, felhalmozási kiadások	9%
Tartalékok	7%
Pénzeszköz átadás, egyéb támogatások	6%
Hitelek, kölcsönök törlesztése	2%

16. táblázat: Önkormányzati költségvetés

Forrás: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzat költségvetési szerkezete, intézményei, városi adatszolgáltatás

Az önkormányzatok legjelentősebb, legmeghatározóbb működési költségvetési bevételi eleme a központi költségvetésből származó állami támogatások és hozzájárulások. A működési, költségvetési és az összesített kiadások körében továbbra is a legnagyobb részarányt a személyi juttatások, a munkaadókat terhelő járulékok, valamint a dologi és egyéb folyó kiadások jelentik, amelyek együttesen az összkiadás 76%-át teszik ki.

A város jelentős hiányt halmozott fel az elmúlt években. A legnagyobb terhet az intézményi hálózat, illetve annak működtetése okozza. Ezt az Önkormányzat létszámleépítéssel kívánja orvosolni, hiszen a működési kiadások 80%-át a személyi juttatások és azok járulécai teszik ki. Így első lépésként az oktatási szférában hajtanak végre leépítéseket, ugyanis a demográfiai helyzetből adódóan az intézmények ellátottainak száma csökkenő tendenciát mutat. *Végleges megoldást az intézményi struktúra teljes átalakítása jelent, amelynek első lépései már megvalósultak.* A kiadások racionalizálása érdekében az Önkormányzat különböző intézményi összevonásokat hajt végre, annak érdekében, hogy az intézmények strukturális átalakításával hatékonyabb, gazdaságosabb rendszer jöjjön létre. 2008 májusában

jött létre a Pécs Holding Városi Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság. A Pécs Holding vállalat csoport szintű irányítási rendszerének kialakításának a célja a működés során csoportszintű optimum elérésének az elősegítése, támogatása az alábbi gazdasági értékteremtő eszközök a jogszabályok adta kereteken belül történő hatékony kihasználása révén:

- A Pécs Holding Zrt. stratégiai törzsház/holdingközpontként történő működtetése, a holdingközpont tulajdonosi érdekérvényesítése feltételeinek biztosítása,
- A csoport vertikális és horizontális integráltságából adódó szinergiák kihasználása feltételeinek megteremtése,
- A csoportba tartozó gazdasági társaságok közötti együttműködés hatékonyságának javítása,
- A piaci kihívásokhoz, környezeti változásokhoz történő gyors és rugalmas csoport szintű alkalmazkodás képességének kialakítása.

A holding társaságai az alábbi kérdésekben működnek együtt:

- Összehangolt számviteli rendszer
- Összehangolt pénzügyi rendszer
- Összehangolt kontrolling-rendszer működtetése
- Összehangolt közös beszerzési rendszer működtetése
- Összehangolt informatikai rendszer kialakítása
- Összehangolt humán erőforrás menedzsment kialakítása
- Összehangolt marketing tevékenység kialakítása
- Összehangolt vagyongazdálkodási, fejlesztési és beruházási döntések
- Összehangolt közös ügyfélszolgálat, egységesített és/vagy összevont számlázási rend, összevont díjbehajtási rendszer működtetése

A holding szervezet vezető tagja a PVV Zrt., (PVV Pécsi Városüzemelés és Vagyonkezelő Zrt.), ellenőrzött tagok: (Pécsi Állatkert és Akvárium - Terrárium Kht., Pécsi Fürdő Kft., Pécsi Harmadik Színház Kht., Pécsi Hírek Lap- és Könyvkiadó Kft., Pécs TV Kommunikációs Kft., Pécsi Temetkezési Kft., Air-Horizont Pécs-Pogány Kht., „Pécs-pogányi repülőteret működtető”_ Kft., Pécsi Ipari Park Zrt., Munka Pécs-Baranyaért Kht., Pécsi Filmünnep Közép-Európai Filmfesztivál Kht., PK. Zrt. Pécsi Közlekedési Zrt..

A PVV Zrt. emellett megőrzi eddigi tevékenységi körét is: a 100%-os önkormányzati tulajdonban álló PVV Zrt. jelenlegi feladata ugyanis a városüzemeltetési feladatokat ellátása. Az önkormányzat nyilvántartás szerinti vagyonának értéke (a vagyonmérlegek adatai alapján) 2005. évben 114,4 milliárd forintot tett ki. Az önkormányzat tulajdonában lévő 10.764 db ingatlan 49 %-át a forgalomképtelen, 4 %-át a korlátozottan forgalomképes, illetve 47 %-át a forgalomképes ingatlanok teszik ki.

II.1. PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KORÁBBI PROJEKTTAPASZTALATAI

Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata projekt tapasztalatai				
Projekt megnevezése	A beruházás mérete	Az igénybe vett támogatás forrása	A projekt menedzselése	A projekt eredményei
„Pécs sérülékeny vízbázisának védelme és szennyvízcsatorna-hálózatának bővítése” ISPA/Kohéziós Alap projekt	Nettó: 31.740.871EUR (szennyvízhálózat) Nettó: 1,5 Mrd Ft (ivóvízhálózat)	Szennyvízhálózat: ISPA tám: 52% Kp-i költségvetési tám: 38% Önkormányzati önrész: 10% Ivóvízhálózat: Címzett tám: 35% Önkormányzati önrész:65%	Közreműködő szerv.: KöViM Fejlesztési Ig. Irányító hatóság: NFÜ Stratégiai Tervezési Osztály Nemzetközi Projektek csoport	33km szennyvíz gerincvezeték (2009 db bekötés); 19km ivóvíz vezeték; 22 db megfigyelő kút, térinformatikai alapú adatkezelési rendszer. 2001-2010.
Interreg III C – Ökoprofit International	140.000 EUR	Interreg 105.000 EUR	Stratégiai Tervezési Osztály Nemzetközi Projektek csoport	Határmenti együttműködés fenntartható fejlődés megteremtése – 2004-2006
„Déli Autóbusz Pályaudvar” építése	464.214 EFt	ROP -2.1.13. 191.343 EFt	Stratégiai Tervezési Osztály Nemzetközi Projektek csoport	Pályaudvar építése – 2005-2006
Interreg III A – COCUCO OBP	57.280 EFT	Interreg 95 %	Stratégiai Tervezési Osztály Nemzetközi Projektek csoport	Komplex kult. –tur.együttműködés Eszék, Eszék-Baranya, Pécs és Bar. megye között - 2005
Apáczai Csere János Nevelési Központ, Pécs Apáczai Csere János körtér 1sz. alatti épületeinek rekonstrukciója	Bruttó: 1.564 Mrd Ft	Címzett támogatás: 1.031 MFt Saját erő: 532 MFt	Városfejlesztési Főosztály Beruházási Csoportja	Óvodai férőhelyek száma 560-ra, az iskolai tanteremek száma:54-re, a középfokú oktatási tanteremek száma:25-re nőtt
„Miroslav Krleža” – Magyar-Horvát Oktatási Centrum	2.043.479 EUR	PHARE 1.595.109 EUR	Stratégiai Tervezési Osztály Nemzetközi Projektek csoport	Oktatási Centrum komplex fejlesztési projekt - 2004
Pécs világörökség, turisztikai vonzerő megerősítése	1.543 Mrd Ft	NFT 1, ROP 1.1 – összesen 1,5 Mrd Ft	Stratégiai Tervezési Osztály Nemzetközi Projektek csoport	Cella Septichora feltárása; Meglévő emlékhelyek feltárása, alászigetelése; Közterek rehabilitációja; Városfalsétányok kialakítása
ANK rekonstrukció	1 111 Mrd Ft	Címzett támogatás – 1,5 Mrd Ft	Városfejlesztési Főosztály, Beruházási Csoport	Megvalósult az ANK Művelődési Ház rekonstrukciója

17. táblázat: A Projektgazda korábbi projekttapasztalatai

Forrás: Saját szerkesztés

II.2. PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK JELENTŐSEBB FOLYAMATBAN LÉVŐ FEJLESZTÉSEI

Az alábbi projektek csak az 50 millió Ft érték feletti beruházásokat mutatják be, amelyek 2007. júniusában még folyamatban voltak.

Beruházás	Költségvetés (millió Ft)
Szennyvízcsatornázás - ISPA	3 075 372
Intézményi épület felújítások	746 884
Uránia Mozi felújítás	56 499
Világörökség projekt	462 135
Összesen	6 003 278

18. táblázat: Folyamatban lévő jelentősebb projektek

Forrás: PMJVÖ

II.3. PROJEKTGAZDA ÁFA-ALANYISÁGA

A jogszabályi előírásoknak megfelelően (Áfa-törvény 33. és 48. § megfelelően) a Zsolnay Kulturális Negyed beruházás esetében az **Önkormányzat áfa-adóalany**nak tekintendő, és a szükséges feltételek teljesülésével az áfát visszaigényelheti.

II.4. A PROJEKT ELHELYEZÉSE A PROJEKTGAZDA STRATÉGIÁJÁBAN

A projekt célja „turisztikai szempontból is érdekes kreatív negyed kialakítása a Zsolnay Gyár revitalizálásával”. A Zsolnay Kulturális Negyed kulcsprojekt célja a következő, releváns, a projektgazda által elfogadott, vagy elfogadás előtt álló dokumentumaihoz illeszkedik:

A Pécs, Az Életminőség Pólusa Pólusprogramban (2006) kiemelt szerepet kap a kulturális ipar infrastruktúrafejlesztése. A kulturális ipar kapcsán jelenik meg a Zsolnay Kulturális Negyed kulcsprojekt, mint a pólus program és az EKF program közös metszete. A pólus program stratégiai célja „a tartósan jól élhető/jól érezhető város és régió” a jelen kulcsprojekt megvalósulásán keresztül szintén előtérbe kerülhet.

Lényeges elem a város hosszú és középtávú stratégiai céljaihoz történő kapcsolhatóság. A kulcsprojekt célrendszere a stratégia hosszú távú céljai közül a „Pécs dinamikusan fejlődő,

versenyképes várossá, eurorégiós kulturális központtá válik” és a „Pécs népességszámát stabilizáló, lakosainak magas életminőséget nyújtó várossá válik” célokhoz illeszkedik. A specifikáltabb középtávú célok közül a projekt megfeleltethető az „Egyedi arculatú, versenyképes, innovatív város”, „A fiatalok számára vonzó város”, és a „Magas minőségű környezetet, szolgáltatásokat és szociális biztonságot biztosító város” célokkal.

Szintén szoros az illeszkedés Pécs Megyei Jogú Város Integrált Városfejlesztési Stratégiájával. Az alábbi táblázatban látható, hogy az integrált stratégia stratégiai céljához a kulcsprojekt 16 célja kapcsolható.

Pécsi céltípusok	Pécsi stratégiai célok	Zsolnay Kulturális Negyed céljai
Hosszú távú célok	Pécs dinamikusan fejlődő, versenyképes várossá, eurorégiós kulturális központtá válik	A város szellemi kapacitásának készpénzre váltása
	Pécs népességszámát stabilizáló, lakosainak magas életminőséget nyújtó várossá válik	Színvonalas turisztikai és vendéglátó szolgáltatások Az alkotókészséget segítő közművelődési intézmények fejlesztése
Középtávú célok	Egyedi arculatú, versenyképes, innovatív város	Zsolnay hagyomány megújítása
		A „Kreatív gazdaság” kritikus tömege létrejöttének elősegítése
		Az egyetem gazdasági, kulturális beágyazottságának növelése
		Lehetséges szinergiák kihasználása
		Szellemi hozzáadott érték alapú cégek vonzása
	A fiatalok számára vonzó város	Egyetemisták bevonása a város kulturális és gazdasági életébe
		Pezsgő turisztikai vonzerő létrehozása
		Turisztikai forgalom növelése
	Magas minőségű környezetet, szolgáltatásokat és szociális biztonságot biztosító város	Az alkotókészséget segítő közművelődési intézmények fejlesztése
		Az egyetem gazdasági, kulturális beágyazottságának növelése
Turisztikai forgalom növelése		
Színvonalas turisztikai és vendéglátó szolgáltatások		

19. táblázat: Pécs MJV Integrált Városfejlesztési stratégiájának hosszú és középtávú céljaival történő összehasonlítás

Forrás: Saját szerkesztés

Az Integrált Városfejlesztési Stratégia tematikus (ágazati) céljai közül több megvalósulásához eredményesen hozzájárul a Zsolnay Kulturális Negyed kulcsprojekt:

- T1. A „Pécs, az életminőség pólusa” program ágazataiban dinamikus fejlődést mutató

város

- T2. Az EKF-program eredményeképpen megerősödött kulturális és kreatív szektor, sokszínű kulturális kínálat
- T3. A város turisztikailag vonzó desztináció, különösen a kulturális turisták körében
- T4. Színvonalas, a gazdaság igényeit kiszolgáló közoktatási hálózat és egyetemi oktatás
- T6. Közösségi helyként működő, rendezett közparkok és városi zöldterületek.

A Zsolnay Kulturális Negyed szerves része Pécs város akcióterületének az EKF program keretében. A kulcsprojekt Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata EKF Pécs, 2010 Akcióterületi Tervének átfogó céljához (Pécs, a sikeres város) illeszkedik, de elsősorban a fejlődő, attraktív város megteremtéséhez járul hozzá. A Zsolnay Kulturális Negyed az akcióterületi terv „a belváros térbeli kiterjesztése és funkcionális megújítása” céljához közvetlenül kapcsolódik.

Pécs MJV Önkormányzata Gazdasági Programja 2007-2010 évekre gazdaságfejlesztési prioritása épít a pólus programra, illetve deklarálja, hogy integrálni kívánja az akadémiai, a közintézményi és a vállalkozói szférát. Ezen törekvése a Zsolnay kulcsprojektet tekintve mind szellemiségét tekintve, mind fizikailag maximálisan megvalósul. Az életminőség fejlesztése prioritás konkrétan is tartalmazza a kulcsprojekt tervezett fejlesztéseit.

Pécs MJV, mint tulajdonos eddig is rendkívül nagy erőfeszítéseket tett a Zsolnay Gyár "reorganizációjára", mellyel közvetett módon az EKF Zsolnay Kulturális Negyed projektjéhez is hozzájárult. A gyár átköltözésének és reorganizációjának megvalósításához tőkeemelést hajtott végre (717 mFt + 500 mFt), illetve a kulturális negyed területének felszabadítása érdekében – mely már közvetlenül szolgálja a projekt megvalósítását - az ingatlan elidegenítésére 860 mFt, a projekt keretében utólag elszámolható forrást biztosított, valamint határozott a ZsÖK Kht. tulajdonát képező Sikorski ház megvételéről (39,8mFt). Annak érdekében, hogy a műemléki felújítások a tervezett ütemben megvalósuljanak, és a kivitelezés 2010-re befejeződjön, a szükséges épületkerámiák legyártását meg kellett kezdeni, melyhez a Pécs Holding kezességvállalásával 300 mFt-ot biztosított előfinanszírozással.

A Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. hosszú távú működése a negyed és a város számára is kulcsfontosságú. Ennek egyik biztosítéka, hogy a gyár az Ikea beszállítói pályázatán sikeresen szerepelt, melynek révén a Pécsi Ipari Parkban egy új Zsolnay termelő egység megépítésére

kerülhet sor. Ennek finanszírozása az épületsarnok tekintetében ROP pályázat keretében tervezett, a szükséges termelő eszközök beszerzéséhez pedig GOP forrásokat kíván felhasználni a gyár.

A Zsolnay gyár, a város és a Zsolnay Kulturális Negyed jövője tehát stratégiaileg kapcsolódik egymáshoz, a város elkötelezettségét az eddigi erőfeszítések jól érzékeltetik.

Pécs MJV Önkormányzata Kulturális Stratégiája 2007-2010 évekre című dokumentum részéről fennálló szerves kapcsolatról is megbizonyosodtunk. Az időtényezőt figyelembe véve érthető, hogy ebben az esetben inkább inverz a kapcsolat, azaz meggyőződhetünk arról, hogy az EKF ezen kulcsprojektje hangsúlyosan szerepel a kulturális stratégiában, arra is rávilágítva, hogy a városrész marginalizációjának megakadályozásában a projekt megvalósítás fontos szereppel bír. Természetesen a „Zsolnay” mint műemlékvédelmi objektum is megjelenik, illetve a kulcsprojekt tervezett funkciói szervesen beépülnek a dokumentumba.

A jogkörnyezeti legitimitás tekintetében a legfontosabb városfejlesztési eszközként a hatósági eljárásoknak is alapot adó szakmai dokumentum Pécs Megyei Jogú Város Rendezési Terve. Pécs Egységes Településrendezési Tervének részét képezi Pécs MJV Közgyűlésének 448/2002. (10.03.) számú határozatával elfogadott Városfejlesztési Koncepció, mely jelzi, hogy a Zsolnay Kulturális Negyed által megvalósítani kívánt műemlékvédelmi, szolgáltatási és termelési célok nem „ad hoc” célok, hanem már az EKF program megfogalmazása előtt megszülettek. A koncepció számos fejlesztési területéhez, pl. egyetemfejlesztési program, helyi gazdasági partnerség, idegenforgalom fejlesztése, közművelődés és művészeti élet erősítése, városi zöldfelületi rendszer fejlesztése, ipari területek komplex rehabilitációja, műemlékvédelem, városimázs, Pécs identitás fokozása stb., konkrétan kapcsolódik a kulcsprojekt egészébe, az egyes funkcionális elemek mindegyike beilleszthető a koncepcióba.

II.4.1. A konzorciumi tag általános bemutatása

A Pécs2010 Menedzsment Központ Kft. általános bemutatását a V. sz. melléklet tartalmazza.

II.5. AZ EGYÜTTMŰKÖDŐ PARTNEREK ÉS AZ EGYÜTTMŰKÖDÉS FORMÁJÁNAK BEMUTATÁSA

A projekt megvalósítása és üzemeltetése során különböző együttműködési formák valósulnak meg, közvetlen és közvetett módon jön létre együttműködés a projekt egyes szereplőivel, ezek hatása, jelentősége is igen eltérő lehet. A partnerség elemzés világít rá ezekre a kapcsolatokra, az érintetteket csoportosítva, érintettségük mélysége, érdekeik, projektre gyakorolt hatásuk számbavételével értékeli. Így számba veszi a potenciális érintett szervezetek, partnerek körét, meghatározza a tulajdonosok, fenntartásban résztvevők, üzemeltető/működtető, kiegészítő szolgáltatást nyújtók, hatóságok, stb. személyét. A Zsolnay Kulturális Negyed szempontjából az alábbi szereplők csoportosított és fontosságuk szerint sorrendbe állított körét határoztuk meg:

- **Projektgazda: Pécs MJV Önkormányzata (áfa-adóalany)**

A saját forrást az Önkormányzat biztosítja. Ehhez igénybe tudja venni az EU Önerő Alap támogatását, ami az elszámolható költségek 5%-a lehet.

Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata bejelentkezett az ÁFA körbe az ingatlan bérbeadás tekintetében így lehetősége van a beruházás során az ÁFA levonására, amennyiben teljesíti a mindenkor érvényes adójogszabályok vonatkozó feltételeit.

- **Konzorciumi tag – projektmenedzsment szervezet: Pécs2010 Menedzsment Központ Kft. (áfa-adóalany)**

A projektmenedzsment és kapcsolódó kisléptékű ESZA tevékenységek esetében a saját forrást a konzorciumi partner a Pécs2010 Menedzsment Központ Kft. biztosítja, így ezekhez az elszámolható költségekhez az 5%-os önerő alap támogatása nem igényelhető.

- **Közvetlen szakmai partnerek:**

- Zsolnay Örökség Kezelő Kft.

- Zsolnay Porcelánmanufaktúra Kft. az előkészítés és megvalósítás során
 - Üzemeltető szervezet: a ZsÖk Kft. alapjain kialakításra kerülő és a Pécsi Ifjúsági Központot integráló nonprofit kft. Örökségvédelmi Igazgatósága a kulturális, örökségvédelmi területen, Rendezvényszervező Igazgatósága a közművelődési, rendezvényszervezési területen biztosítja a szakmai működtetést
 - Pécsi Tudományegyetem
 - Bóbita Bábszínház
 - Pécsi Galéria és Vizuális Művészeti Műhely
 - Közelítés Művészeti Egyesület
 - Labor Kulturális Szociális Szolgáltató Szövetkezet (Mediátor Egyesület)
 - Pécs-Baranyai Tudományos Ismeretterjesztő Társulat
- **Hatóságok**
 - **Haszonélvezők**
 - **Egyéb szakmai partnerek**

A tulajdonviszonyok vizsgálata, az ÁFA kérdés és a támogatás szempontjainak vizsgálata illetve az üzemeltetés, jogi, szerződéses kereteinek meghatározása során sikerült azonosítani a közvetlen együttműködő partnereket, ezért előljáróban ezekről a szempontokról ejtünk szót.

A Zsolnay Kulturális Negyed működtetési rendjének kialakításához a megvalósítási és működési alternatívák felvázolása során többek között megvizsgáltuk a későbbi működtetés tekintetében a működtetéshez kapcsolódó ÁFA és könyvelési szabályokat, valamint ezeknek a támogatási szabályokra, a támogatás mértékére irányuló hatását. A beruházással érintett ingatlanok adásvétellel a város kizárólagos tulajdonába kerültek, illetve PMJV és a Zsolnay Örökség Kezelő Kft. (továbbiakban ZsÖK Kft.) osztatlan közös tulajdonát képezik. A ZsÖK Kft. tulajdonrésze esetében az Önkormányzat idegen tulajdonon végez beruházást. Ezeken az ingatlanokban ráépítés jogcímén az Önkormányzat a beruházás ellenértékéért, annak arányában meghatározott mértékű

tulajdonrészt szerez.

Pécs MJV Önkormányzata konzorciumi partnerségi megállapodás keretében a Pécs2010 Menedzsment Központ Kft.-t bízza meg a projektekhez kapcsolódó menedzsment feladatok ellátásával, így a kft., mint kedvezményezett a projektekben megjelenik. Feladata, a projektben betöltött szerepe a menedzsment feladatok és az ESZA típusú feladatok ellátására korlátozódik. A kft. 100%-os önkormányzati tulajdonú társaságként mentesül a közbeszerzési eljárás alól.

A közvetlen szakmai partnerek elsősorban a Zsolnay Kulturális Negyed eredményes üzemeltetéséhez, működtetéséhez járulnak hozzá szakterületükön belül, így a velük való együttműködés alapvető fontosságú. A projektgazda legfontosabb közvetlen partnere a jelenlegi Zsolnay Örökség Kezelő Kft. alapító okiratának módosításával, funkcionális-, szervezeti-, személyi- és pénzügyi bővítésével - a Pécsi Ifjúsági Központ egyesülésével - létrejövő nonprofit kft. lesz. A Zsolnay Örökség Kezelő Kft.-nak jelenleg is kiemelt feladata a műemlékek karbantartása, megőrzése, mely tevékenységét a nonprofit kft.-ben is folytatni fogja.

Az Önkormányzat a beruházás megvalósítását követően a Kbt. 2/A §-a alapján, bérleti díj ellenében működtetésre átadja az ingatlanokat a nonprofit kft.-nek, melynek feladata a negyed hatékony általános üzemeltetése, az örökségvédelmi feladatok ellátása, kulturális, közművelődési tevékenységek folytatása. A negyed technikai üzemeltetéséhez kapcsolódó valamennyi feladatot a nonprofit kft. látja el külső vállalkozók bevonásával.

A nonprofit kft.-nek közbeszerzés nélkül a Kbt. 2/A § feltételei mellett történik az üzemeltetésre vonatkozó átadás, amelyért a nonprofit kft. bérleti díjat fizet. Az általános üzemeltetés mellett kulturális, örökségvédelmi tevékenységet is folytat.

Az önkormányzat a Pécsi Tudományegyetemmel, a Pécsi Galériával és a Bóbita Bábszínházzal a 29/2002 önkormányzati rendelet értelmében közvetlenül köt szerződést, mely alapján kedvezményes bérleti díj ellenében az ingatlanokat működtetésbe adja, ahol ezek az intézmények oktatási, kulturális tevékenységet folytatnak.

A további, negyedbe költöző szakmai partnerek a nonprofit kft.-vel állnak közvetlen szerződéses kapcsolatba. A partnereket táblázatba foglalva jellemeztük, a projekt megvalósításban és működtetésben játszott szerepük alapján csoportosítottuk, ez bizonyos értelemben azt is tükrözi, hogy

belső (közvetlen résztvevő, közreműködő) vagy külső érdekeltről van-e szó. A csoportosításon túl fontossági skálán (alacsony, közepes, magas) rangsoroltuk őket, annak mérlegelése után, hogy az adott szervezet, csoport milyen hatással van a projekt egészére, a megvalósítás kimenetelére, milyen döntési jogkörrel rendelkezik.

A **projektgazda** mellett meghatároztuk azokat a szervezeteket, melyek a projekt előkészítésben illetve a negyed és az egyes funkciók szakmai működtetésében alapvető szereppel bírnak, azt irányítják. Ezt jól tükrözi a fontosság alapján – az egyes funkciók szempontjából - történő „magas” kategóriájú besorolásuk is. Ezek a szervezetek a „**közvetlen szakmai partnerek**”, melyeket fentebb már érintettünk.

A megvalósítás előfeltétele a megfelelő előkészítettség, a szükséges hatósági engedélyek megszerzése, a maximális támogatási arány biztosítása. Ebben a **hatóságoknak** – jelen esetben talán leginkább a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalnak - kiemelt szerepe van, ők alkotják a következő csoportot. A KÖH kulturális örökségvédelmi szerepe nemcsak az engedélyezésre, hanem a negyed műemlékként nyilvántartott épületeinek helyreállítási folyamatára is kiterjed.

A projekt támogatási rendszerét a Dél-Dunántúli Regionális Fejlesztési Ügynökséggel, a ROP Irányító Hatósággal és a Nemzeti Fejlesztési Ügynökséggel való partneri együttműködés biztosítja elsősorban.

A projekt megvalósítása, működésének sikere azon múlik, hogy a leendő igénybe vevők, használók elvárásainak, igényeinek megfelelő szolgáltatások jönnek-e létre. Így a „**haszonélvezők**” csoportja, jelentős átfedést mutat az egyes szolgáltatások célcsoportjaival. A haszonélvező partnerek közül a turisták (kül- és belföldi, a régió lakossága) fontossága magas; a fejlesztési terület környezetének lakossága, az egyetemi hallgatók, a kreatív ipari vállalkozások, a vendéglátóhely üzemeltetők és a rendezvényszervezők közepes fontossági rangsorba sorolhatóak. A velük való partneri viszony a jövőben, a negyed kialakítása után fog erősödni.

Azokat az érdekcsoportokat, melyek valamely kiegészítő szolgáltatás szakmai sikerében közvetetten érdekeltek, vagy kompetensek, illetve nem szakmai, hanem műszaki üzemeltetésben játszhatnak szerepet az „**egyéb szakmai partnerek**” „alacsony” kategóriába kerültek (pl. Pécs-Baranyai Kereskedelmi és Iparkamara, Zsolnay Alapítvány). Ide soroltuk az egyes szolgáltatások szempontjából versenytársnak tekinthető EKF kulcsprojekteket is, hiszen a kulcsprojektek összehangolása az EKF program sikerének, a fejlesztési beruházások fenntartásának előfeltétele.

Partner	Fontosság (alacsony / közepes / magas)	Elemzési szempontok				Teendők
		Jellemzők (pl. szaktudás, erőforrások, hatalom)	Főbb érdekek és elvárások	Akadályozó tényezők és problémák	A projektben betöltött szerep	
Projektgazda/kedvezményezett – konzorcium vezetője						
Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata	magas	Erősen korlátozott finanszírozási források megfelelő szaktudás, szakmai kapacitás meghatározó szereplő a kulturális és gazdasági életben erős kapcsolatrendszer számos érdek összehangolása nehezíti a döntéshozatalt	a város gazdasági fellendülése, befektetők megjelenése, munkahelyteremtés kulturális örökség megőrzése Pécs ismertségének, vonzerejének megerősítése Zsolnay örökségen keresztül A város kreatív ipari adottságainak, lehetőségeinek kihasználása a kulturális turizmusból származó bevételek növelése EKF program sikeres lebonyolítása Költséghatékonyság a betelepülő önkormányzati forrásokat használó intézményeknél Lakosság elégedettsége Keleti városrész fejlődése, színvonalas közösségi terek megteremtése	Forráshiány Kulcsprojektek között átfedő funkciók Szűkös időkorlát	Kedvezményezett a projekt megvalósítási területének tulajdonosa projektgazda és fenntartó bizonyos funkcióknál	az érintett ingatlanok megvásárlása, döntés az egyes kulcsprojektek végleges tartalmáról konzorciumi megállapodás az a kht.-val fenntartáshoz, önkormányzati fenntartású intézményeknél a pótlólagos támogatás biztosítása, kapcsolódó döntések meghozatala
Konzorciumi tag						
Pécs2010 Menedzsment Központ Kft.	magas	szakmai, szervezeti kapacitások rendelkezésre állása	Sikeres EKF előkészítés Kulcsprojektek határidőre történő előkészítése támogatás megszerzése, szükséges	Erős, nem egy irányba mutató nyomás az érdekeltek részéről Gyakori	Projekt előkészítés irányítása Program menedzsment	Konszenzus hatásköri és személyi kérdésekben Humán erőforrás és egyéb kapacitások biztosítása a

Partner	Fontosság (alacsony / közepes / magas)	Elemzési szempontok				Teendők
		Jellemzők (pl. szaktudás, erőforrások, hatalom)	Főbb érdekek és elvárások	Akadályozó tényezők és problémák	A projektben betöltött szerep	
			támogatási arány biztosítása határidőre történő, sikeres megvalósítás	személycserék, pozícióharc Szűk időkorlát	Kulcsprojekt projektmenedzsme nt szervezete	megvalósítás során
Közvetlen szakmai partnerek						
Pécsi Tudományegyetem	magas	bővülő, népszerű, szakmailag elismert oktatás egyetemi hallgatók nagy száma város életében nincs kellő súlya szétszórt elhelyezés	korszerű infrastruktúra elegendő kapacitás a betelepülő karok számára művészeti szakok számára megfelelő körülmények egy helyen piaci szereplőkkel való együttműködési lehetőségek kihasználása egyetemisták számára kulturált szórakozási feltételek	szakok egymás melletti elhelyezése (zajhatás) jelenleg használt épületek értékesítése/fenntartás a	szakmai partner üzemeltető a saját területén	használati megállapodás jelenlegi épületek jövőjének eldöntése
Zsolnay Örökség Kezelő Kft.	magas	kiváló helyismeret, jó szakmai kapcsolatok elkötelezett irányítás szüksős erőforrások	a Zsolnay örökség hosszú távú megőrzése az épületek helyreállítása, folyamatos karbantartás lehetősége művészeti élet fellendítése, nemzetközi elismertség	szüksős erőforrások, jelenlegi szervezet nem elégséges sokféle érdek egyeztetése	általános üzemeltető	nonprofit kft.-vé alakulás, megállapodás PMJV-vel az üzemeltetés, bárbevétel feltételeiről a kht. üzemeltetési feladatainak, forrásainak konkretizálása
Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt.	magas	épületkerámiák gyártási technológiájának birtokosa kulcsszerep a projekt megvalósításban	közvetlen üzleti érdek a kerámiák legyártásában működési költségek csökkentése, áttelepülés lehető leggyorsabb lebonyolítása folyamatos működés biztosítása,	„áttelepítés” elhúzódnása (forrása nem biztosított) A kerámiák legyártásának időigénye	A fejlesztési terület egyes részeinek tulajdonosa, jelenlegi használója A helyreállításhoz szükséges	A területvásárláshoz (áttelepüléshez) szükséges forrás biztosítása Ütemezés (áttelepítés, gyártás) folyamatos egyeztetése

Partner	Fontosság (alacsony / közepes / magas)	Elemzési szempontok				Teendők
		Jellemzők (pl. szaktudás, erőforrások, hatalom)	Főbb érdekek és elvárások	Akadályozó tényezők és problémák	A projektben betöltött szerep	
			felújított iroda és termelési területek használata	szolgalmi, használati jogokkal rendelkezik a területen bérleti díj fizetésére nincs elegendő forrása	kerámiák egyedüli gyártója, jelentős területek piaci bérlője	bérleti előszerződés, használati, szolgalmi jogok tisztázása
Képzőművészek, előadóművészek, kézművészek és azok civil szervezetei Közéleti Művészeti Egyesület, Labor Szövetkezet (Mediátor Egyesület)	magas	megfelelő szaktudás erősen korlátozott pénzügyi források szakmai elkötelezettség és tapasztalat nagyfokú együttműködési hajlandóság viszonylag gyenge érdekérvényesítő képesség	korszerű alkotó- illetve működési/bemutató terek inspiráló miliő új együttműködési lehetőségek, szakmai megmértetés (nemzetközi viszonylatokban is) megjelenési lehetőség a nagyközönség előtt különféle támogatási formák elérhetősége (pl. kedvezményes eszközhasználat, helyszín, műterem bérlés) piaci bevételek növelése	forráshiányos működés	a projekt eredményeinek hasznélvezői közvélemény formálása kulturális attrakciók biztosítói megfelelő megjelenésük, működésük a projekt átfogó céljának garanciája	Igényeik figyelembe vétele a megvalósítás során, A megfelelő arányú és minőségű reprezentálás során (színvonalas alkotók, előadók, az „érték” kiválasztása)
Pécsi Galéria és Vizuális Művészeti Műhely	magas	Magas szakmai kompetencia Garantált önkormányzati finanszírozás Szakmai elismertség,	szakmailag nívós kiállítások rendezése, látogatottság növelése, ehhez a megfelelő források (önkormányzati támogatás) rendelkezésre állása	Esetleg az önkormányzati finanszírozás nem bővül kellőképp, kiállítótér magas fenntartási költsége	Pécsi Galéria működtetője	Az igények folyamatos egyeztetése az előkészítés, tervezés során, működési elvárások egyeztetése, pótlólagos önkormányzati támogatásról döntés
Bóbita Bábszínház	magas	Magas szakmai kompetencia Garantált önkormányzati finanszírozás	Korszerű, a jelenleginél nagyobb bábszínház, mely alkalmas eddig nem létező kiegészítő funkciók ellátására is	Esetleg az önkormányzati finanszírozás nem bővül kellőképp	Bábszínház üzemeltetője	Az igények folyamatos egyeztetése az előkészítés, tervezés során, pótlólagos önkormányzati támogatásról döntés

Partner	Fontosság (alacsony / közepes / magas)	Elemzési szempontok				Teendők
		Jellemzők (pl. szaktudás, erőforrások, hatalom)	Főbb érdekek és elvárások	Akadályozó tényezők és problémák	A projektben betöltött szerep	
		Szakmai elismertség, ismertség				
Pécs-Baranyai TIT	magas	szakmai tapasztalat megfelelő szakembergárda ismertség, presztízs jó helyismeret	színvonalas tudományos ismeretterjesztéshez, oktatáshoz alkalmas infrastruktúra alacsony finanszírozási igény, kapcsolódó infrastruktúra kapacitások	Növekvő finanszírozási igény	Planetárium működtetője	Szakmai egyeztetések, megállapodás a planetárium használatáról
Pécsi Ifjúsági Központ	magas	megalapozott szakmai tapasztalat megfelelő szakembergárda kidolgozott koncepció kialakult látogatói kör, ismertség, presztízs jó helyismeret	a közművelődési feladatok ellátására alkalmas infrastruktúr, elégséges kapacitások költséghatékonyan működtethető intézmény jó megközelíthetőség	érdekkonfliktusok a civil művészeti szervezetekkel. Növekvő finanszírozási igény	Ifjúsági alkotó és rendezvénytér működtetője Programok szervezője, az üzemeltető nonprofit kft . részeként	Szakmai egyeztetések, a nonprofit kft. szervezetébe való integrálás
Hatóságok						
DDRFÜ, ROP Irányító Hatóság, NFÜ	magas	erős és elégséges szakmai kapacitás meghatározó döntéselőkészítési/dönt éshozatali pozíció finanszírozási források kezelése, allokálás	meggyőző projekt megalapozottság, előkészítettség a támogatás szabályszerű, átlátható felhasználása	Szűk időkorlátok Bonyolult szabályozórendszer, jogszabályi keretek	a projekt támogatása célok megvalósulásának monitorozása, ellenőrzés	folyamatos szakmai egyeztetés a megfelelő szinten elvárásaik figyelembe vétele
Kulturális Örökségvédelmi Hivatal	magas	megfelelő szaktudás hatósági jogkör a műemléki, építészeti értékvédelem, régészeti emlékek védelme	a negyed műemlékként nyilvántartott épületeinek helyreállítása általában a műemlékek és kulturális örökség védelme régészeti emlékek feltárása,	Megfelelő dokumentálás, előkészítettség hiánya	kulturális örökségvédelmi engedélyezés	szakmai egyeztetések az engedélyek megszerzése érdekében

Partner	Fontosság (alacsony / közepes / magas)	Elemzési szempontok				Teendők
		Jellemzők (pl. szaktudás, erőforrások, hatalom)	Főbb érdekek és elvárások	Akadályozó tényezők és problémák	A projektben betöltött szerep	
		vonatkozásában	megmentése			
Környezetvédelmi hatóság	magas	szakmai kompetencia hatósági, engedélyezési jogkör	környezetvédelmi jogszabályok betartása	szűk időkorlát	környezetvédelmi engedélyezés	szakmai egyeztetés, szükséges mérések, háttéranyagok elkészítése
Haszonélvezők						
Turisták (kül- és belföldi, régio lakossága)	magas	Változatos összetétel Közepes vagy jó anyagi lehetőségek	Szabadidő kellemes és hasznos eltöltése Különleges, lehetőleg egyedi kulturális élmény Megfelelő ár-érték arány Változatos programkínálat (minden korosztálynak) Közművelődési lehetőségek, oktatástámogatás Színvonalas szolgáltatások	Időkorlát, források lehetővé teszik-e a tervezett kínálat megvalósítását, színvonalas működtetését	Használó, látogató	Igényfelmérés, majd marketing
Fejlesztési terület környezetének lakossága	közepes	kedvezőtlen jövedelmi viszonyok alacsonyabb társadalmi státusz periférikus lakáskörülmények, nívótlan közösségi terek a szabadidő-eltöltés formái, a kulturális igények tekintetében szüksős lehetőségek	élhető környezet, szabadidő eltöltés lehetősége bővüljenek használható, igényes köztér, jó közbiztonság, nyugalom a városrész, ingatlanok értéke ne csökkenjen	szlömösödés jelei a fejlesztés környezetében nagy forgalom a 6-os bevezetőjén korlátozott parkolási kapacitás	a kivitelezéssel járó környezeti hatások elszenvedői a projekt eredményeinek haszonélvezői	lakosság tájékoztatása, megfelelő PR munkával (lakossági fórumok) a kivitelezéssel járó környezeti terhelés mérséklése

Partner	Fontosság (alacsony / közepes / magas)	Elemzési szempontok				Teendők
		Jellemzők (pl. szaktudás, erőforrások, hatalom)	Főbb érdekek és elvárások	Akadályozó tényezők és problémák	A projektben betöltött szerep	
Egyetemi hallgatók	közepes	Igény a magas szintű oktatás iránt Pezsgő egyetemi élet Piacképes tudás, szakmai kapcsolatok megszerzése	Jelenleginél színvonalasabb elhelyezés Igényes, változatos szabadidős lehetőségek, helyszínek Korszerű oktatási feltételek Jó megközelíthetőség	Műszaki megvalósíthatósági korlátok	felhasználók	hatékony, pozitív kommunikáció visszajelzések figyelembe vétele az előkészítés során
Kreatív ipari vállalkozások	közepes	Változó működési eredmények, piaci kilátások Jó szakmai háttér a régióban	Új együttműködési lehetőségek Fellendülő turizmussal a bevételek növekedése Igényes működési környezet Általános gazdasági növekedés, a kreatív ipar fellendülése a régióban	Magas bérleti díjak akadályozhatják a betelepülést	a projekt eredményeinek potenciális használói potenciális munkaadók	megfelelő kommunikációval érdeklődésük felkeltése potenciális szinergiák bemutatása
Vendéglátóhely üzemeltetők	közepes	megfelelő tapasztalat üzleti szemlélet	piaci feltételek garantáltan nagy turistaforgalom	Magas bérleti díjak akadályozhatják a betelepülést	Potenciális használók, idegenforgalmi szolgáltatásnyújtók	Hatékony kommunikáció, PR
Rendezvényszervezők	közepes	Megfelelő szakértelem, tapasztalat Bizonyos fokú speciálizáció Esetenként rendezvényhelyhez való kötődés	új, színvonalas rendezvényhelyszín háttérszolgáltatások megléte	magas bérleti díj/konkurencia akadályozhatja a kihasználtságot	a létrejövő kapacitás bérlői	hatékony kommunikáció a működés során
Egyéb szakmai partnerek						
Pécs-Baranyai Kereskedelmi és	közepes	Jó szakmai kapcsolatok,	Pécs és a megye gazdasági megerősödése, a tagok üzleti sikere	Az általános gazdasági környezet	vállalkozásfejleszté si célok	Szakmai előkészítés, igényfelmérés, szakmai

Partner	Fontosság (alacsony / közepes / magas)	Elemzési szempontok				Teendők
		Jellemzők (pl. szaktudás, erőforrások, hatalom)	Főbb érdekek és elvárások	Akadályozó tényezők és problémák	A projektben betöltött szerep	
Iparkamara		helyismeret Elkötelezett menedzsment Számottevő befolyásolási képesség	A betelepülés feltételeinek megteremtése Potenciális befektetők vonzása	nem segíti a törekvést Nem alakulnak ki együttműködések	megvalósításának támogatása	együttműködés a kreatív ipar fejlesztésében
Kulturális Ipari Klaszter (KIKK)	alacsony	A regionális kreatív ipar alapos ismerete Jó szakmai kapcsolatok, befolyásolási képesség	A fejlesztés a kreatív ipar egyik bázisaként hozzájáruljon az iparág fejlődéséhez, illetve a tagok üzleti sikereihez	Az általános gazdasági környezet nem segíti a törekvést Nem alakulnak ki együttműködések	Tagjai egyrészt potenciális bérlők, másrészt a bérlők üzleti együttműködő partnerei	Regionális szintű konceptió, stratégia kialakítása, követése
Zsolnay Alapítvány	alacsony	szaktudás Elkötelezettség Kompromisszum- készség korlátozott	Aktív személyes részvétel Mauzóleum eredeti állapotának helyreállítása, misztikumának megőrzése, Bemutatásban speciális megközelítés	A látogatóút részeként való összehangolt bemutatás Személyes elvárások	„Együttműködő” fél	Folyamatos egyeztetés
Pécs Holding Zrt.	alacsony	Szakmai tapasztalat és kapacitások Kompetencia, és jó érdekérvényesítés, mint önkormányzati cég	Lehetséges részvétel az üzemeltetésben Bevételek növelése A negyed bérleményei minél kisebb konkurenciát jelentsenek	Esetleg nem rentábilis a szolgáltatásnyújtás	Szolgáltató ill. versenytárs bérlemények piacán	szakmai egyeztetés
Más kulcsprojekt (PKK, NKT)	alacsony	új létesítmény színvonalas szolgáltatások	minél nagyobb látogatottság	konkurens szolgáltatások (rendezvényhelyszín, kiállítóterek, stb.)	potenciális versenytárs	szakmai egyeztetés, konkurens szolgáltatások minimalizálása

20. táblázat: Érdekcsoport-elemzés

Forrás: Saját szerkesztés

II.6. PROJEKT MENEDZSMENT SZERVEZET BEMUTATÁSA

II.6.1. Pécs2010 Menedzsment Központ Kft. bemutatása

A Pécs2010 Menedzsment Központ Kft. projektmenedzsment feladatok ellátására kulcsprojektenként projekt-teamet hoz létre. A projekt-teamek összetételét, feladatait a jelen fejezet végén szereplő táblázat tartalmazza.

A hatályos SZMSZ a támogatási szerződések megkötéséig a ROP IH a DDRFÜ KSZ és a projektgazdák által közösen elfogadott menedzsment struktúrának megfelelően módosításra kerül.

A projekt teamek tagjainak a hatályos SZMSZ szerinti feladatai jelenleg a következők:

Fejlesztési igazgató

A fejlesztési igazgató feladata a fejlesztési projektekhez, illetve az EKF-hez kapcsolódó Európai Uniós pályázatok előkészítése, a pályázatokhoz kapcsolódó valamennyi koordinációs, előkészítési, egyeztetési és kapcsolattartási feladatkör ellátása, mindezeknek lebonyolítása, adminisztrációja. A projektek megvalósítása során a fejlesztési igazgató feladata az összes projekt közötti koordináció megteremtése, valamennyi projekthez kapcsolódóan a támogatókkal (IH, KSZ), a projektgazdákkal (PMJV, BMÖ, PTE) való kapcsolattartás, a támogatási szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítésének érvényesítése. Munkájában szorosan együttműködik helyettesével, a fejlesztési irodavezetővel.

Feladatkörben eljárva felelős:

- A Társaság, a támogatottak és a támogató szervezetek közötti szerződések előkészítéséért, és azok tartalmának karbantartásáért, a szükséges módosítások kezdeményezéséért,
- A kapcsolódó közbeszerzési eljárások és tenderek megszervezéséért, a jogszabályoknak megfelelő meghirdetéséért és az eljárások lebonyolításáért, az eredmény meghirdetéséért, a szerződések megkötéséért és azok végrehajtásáért.

- A vezetői szintű kapcsolattartásért valamennyi tender / eljárás nyertes vállalkozásának vezetőjével (tervezők, szállítók, kivitelezők), a szerződésekben vállalt feladatok teljesítésének monitoringjáért, ellenőrzéséért, és a vállalt határidők betartatásáért,
- Az uniós támogatási pályázat elkészítéséért, a támogatási szerződések megkötéséhez előírt feladatok teljesítéséért, a támogatási szerződések megkötéséért,
- A pályázatok megvalósítása során a beruházás-vezetők irányításáért, a TSZ-ben foglalt kötelezettségek érvényre juttatásáért,
- A fenti feladatok ellátásához kapcsolódó vállalkozói, közreműködői szerződések előkészítéséért, és az abban foglalt vállalások betartatásáért.
- Felelős továbbá az uniós és hazai hatósági ellenőrzések követelményeinek megismertetéséért a munkaszervezet egységeivel, az ellenőrzési követelményeknek megfelelő iratgyűjtési, rendszerezési, számviteli nyilvántartási és archiválási szabályok kialakításában való közreműködésért, és a rendszer működtetésének időszakos ellenőrzéséért.

Kommunikációs kérdésekben általános és eseti konzultációs kötelezettsége áll fenn a Kommunikációs és Marketingigazgatóval.

Akitől utasítást kaphat, aki felé beszámolási kötelezettsége van: Ügyvezető igazgató, helyettesítő jogkörében az Ügyvezető helyettese.

Akivel együttműködik: különösen a Közbeszerzési szakértő, Jogi vezető, Pénzügyi Igazgató, Kommunikációs és Marketingigazgató, valamint a szervezet egésze.

Fejlesztési irodavezető

A fejlesztési irodavezető a fejlesztési igazgató teljes felhatalmazású helyettese.

Feladatkörében eljárva általános feladata a fejlesztési igazgató munkájának segítése, szervezési, koordinációs feladatok ellátása, illetve az igazgatóval történt munkamegosztásnak megfelelően valamennyi feladat ellátása.

Feladatkörben eljárva különösen felelős:

- Kapcsolattartásért az érintett szervezetekkel és azok képviselőivel, azok folyamatos tájékoztatásáért a projekt állásáról,

- Az előrehaladás nyomon követéséért, az előrehaladási jelentések meghatározott időszakokban történő elkészítéséért
- A kulcsprojektek lebonyolítására létrehozásra kerülő projekt teamek munkájának szervezéséért, a szervezeti egységen belüli munka koordinációjáért.

Feladata továbbá:

- Az Európa Kulturális Fővárosa program építészeti projektjeinek az előkészítése, illetve ehhez kapcsolódóan a tervpályázatok szakmai koordinálása,
- A jogi vezetővel és a szakirányú tanácsadókkal együttműködésben a megvalósítási szakasz során valamennyi eljárás koordinációjáért, lebonyolításáért.
- A pályázatok kidolgozásának előkészítése és koordinálása a Társaság szervezetén belül, és az érintett tulajdonosokhoz kapcsolódóan.
- Az építészeti fejlesztésekkel kapcsolatos tervpályázatok koordinációja.
- Közbeszerzési eljárások lefolytatásában való részvétel.
- A munkáltató utasítása alapján részt vehet az EKF program valamennyi projektjének előkészítésében, a pályázati dokumentációk elkészítésében.

Akitől utasítást kaphat, aki felé beszámolási kötelezettsége van: Ügyvezető igazgató, helyettese, Fejlesztési igazgató.

Akivel együttműködik: különösen a Közbeszerzési szakértő, Jogi vezető, Pénzügyi Igazgató, Kommunikációs és Marketingigazgató, valamint a szervezet egésze.

Beruházás vezető

A beruházás vezető feladata a Fejlesztési igazgató és a fejlesztési irodavezető utasításai alapján a kulcsprojektek építési folyamatának vezetése, a projektek fizikai megvalósításához kapcsolódó tevékenységek koordinációja, irányítása, ellenőrzése. Ennek keretében a beruházás vezető különösen felelős az alábbiakért:

- Az előkészítési szakasz keretében értékeli a tervezői munka keretében elkészülő tenderterveket, a megbízói követelményeket, a mennyiségi kimutatásokat, a konszignált árazott költségvetéseket mérnöki-műszaki szempontból.

- A beruházás lebonyolítása, műszaki vezetése a megrendelő oldaláról, melynek keretében valamennyi vonatkozó szerződés műszaki-technológiai előírásának-tartalmának a betartatásáért,
- A kivitelezőkkel, a FIDIC-mérnök műszaki ellenőrrel és a tervezővel folytatott kapcsolattartásért, ennek dokumentálásáért,
- a FIDIC mérnök munkájának ellenőrzése, a különféle építési szabályok, szabványok betartatásáért;
- a tervezői szakfelügyelet irányításáért, nyomon követéséért,
- a kivitelezési közbeszerzési eljárások keretében egyrészt a műszaki paraméterek-követelmények érvényesítéséért, illetve az eljárások lebonyolítása ennek érvényre juttatásáért.

Projekt menedzser(ek)

A projekt menedzser feladata a Fejlesztési Igazgatónak és helyettesének, valamint a beruházás-vezető munkájának a segítése.

Feladatkörében eljárva felelős:

- Az EKF program beruházási projektjeinek az előkészítése és lebonyolítása, illetve ehhez kapcsolódóan valamennyi eljárás (közbeszerzések, tárgyalások, jelentések készítése) operatív ügyintézése,
- A pályázatok benyújtásától kezdődően a vezetők iránymutatása alapján valamennyi az IH és a KSZ által kért feladat operatív teljesítéséért, végrehajtásáért,
- A projektekhez kapcsolódó előrehaladási jelentések operatív elkészítéséért, az azokhoz szükséges adatok-információk beszerzéséért,
- Az építészeti fejlesztésekkel, tervpályázatokkal kapcsolatos feladatokban való részvétel,
- A tervpályázatokon nyertes építésekkel kapcsolattartás, számukra a kért adatszolgáltatás biztosítása, az egyeztetéseken való részvétel, az egyeztetések megszervezése,

- Közbeszerzési eljárásokban való részvétel,
- Az épületek megvalósítására kiírandó közbeszerzési dokumentáció műszaki tartalmának elkészítése,
- Prezentációk, összefoglalók készítése,
- A munkáltató utasítása alapján részt vesz az EKF program valamennyi projektjének előkészítésében és lebonyolításában.

Akitől utasítást kaphat, aki felé beszámolási kötelezettsége van: Ügyvezető igazgató, helyettese, Fejlesztési igazgató, helyettese, beruházás vezető.

Akivel együttműködik: különösen a Közbeszerzési szakértő, Jogi vezető, Pénzügyi Igazgató, Kommunikációs és Marketingigazgató, valamint a szervezet egésze.

Fejlesztési projekt-asszisztens

A Projekt-asszisztens felelős a rábízott projekt dokumentációinak az EU és egyéb ellenőrzési követelményeknek megfelelő rendszerezéséért, teljes körű nyilvántartásáért és archiválásáért. Felelős továbbá a projekt-életciklus adott szakaszára jellemző külső és belső feladatok és azok határidőinek nyilvántartásáért és a megfelelő felhívások elkészítéséért, a felelősökhöz történő eljuttatásáért.

Feladatköre részletesen:

- A kijelölt beruházási programhoz kapcsolódó előkészítési és lebonyolítási feladatok ellátása, ezen belül:
- Hivatalos dokumentumok kezelése-iktatása, levelezések előkészítése, határidők nyilvántartása, határidők betartására figyelmeztető felhívások elkészítése, beérkező vélemények összegzése és értékelésre előkészítése, kapcsolattartás, a teljes dokumentáció EU konform archiválási rendjének kialakítása és fenntartása;
- A projektekhez kapcsolódó teljes archiválás elvégzése, emlékeztetők készítése a projekt keretében lefolytatásra kerülő valamennyi egyeztetésről, megbeszélésről,
- A pályázatok kidolgozásának előkészítése a Kht. szervezetén belül, és az érintett tulajdonosokhoz kapcsolódóan,

- Prezentációk, bemutatók, összefoglalók készítése,
- A munkáltató utasítása alapján részvétel az EKF program valamennyi projektjének előkészítésében, a pályázati dokumentációk elkészítésében.

Akitől utasítást kaphat, aki felé beszámolási kötelezettsége van: Ügyvezető igazgató, helyettese, Fejlesztési igazgató, Irodavezető.

Akivel együttműködik: különösen a Közbeszerzési szakértő, Jogi vezető, Pénzügyi Igazgató, Kommunikációs és Marketingigazgató, valamint a szervezet egésze.

Fejlesztési jogász

A fejlesztési jogász feladata a Fejlesztési Igazgató és Irodavezető munkájának segítése.

Feladatkörében eljárva felelős:

- A Fejlesztési terület uniós és hazai pályázati jogi szabályozásának naprakész megismeréséért, a Fejlesztési Divízió és a Jogi vezető figyelmének felhívásáért a jogi környezet változására,
- A Fejlesztési Divízió közbeszerzéssel kapcsolatos előkészítő levelezési bejelentési feladatainak teljes körű előkészítéséért,
- Kapcsolattartásért a közbeszerzési intézményekkel,
- Kapcsolattartásért a közbeszerzési szakértővel,
- A közbeszerzési referens munkaköri feladatainak ellátásáért.

Akitől utasítást kaphat, aki felé beszámolási kötelezettsége van: Ügyvezető igazgató, helyettese, Fejlesztési igazgató, helyettese.

Akivel együttműködik: különösen a Közbeszerzési szakértő, Jogi vezető, Pénzügyi Igazgató, Kommunikációs és Marketingigazgató, valamint a szervezet egésze.

Közbeszerzési referens

A közbeszerzési referens feladata a Fejlesztési Divízió tevékenységéhez kapcsolódó, valamint a szervezet működésével összefüggő közbeszerzési eljárásainak előkészítése, ellenőrzése, minőségbiztosítása, kapcsolattartás az érintett hatóságokkal.

A közbeszerzési referens feladata különösen:

- Részvétel valamennyi közbeszerzési eljárás teljes dokumentációjának előkészítésében-
elkészítésében, a külső jogi-közbeszerzési tanácsadókkal való együttműködés operatív
ügyintézése,
- A felkészülés a közbeszerzési értékhatárok nyilvántartására, kezdeményező és felelős
közreműködés a közbeszerzési tervek elkészítésében, a közbeszerzési eljárások
lebonyolításában,
- A Társaság közbeszerzési tervében foglaltak teljesülésének havi szintű ellenőrzése,
erről beszámoló elkészítése a Társaság vezetése számára, jelzési felelősség bármilyen
számottevő eltérés felmerülése esetén. Számottevőnek minősül, a tervhez képest,
annak bármely időarányos adata tekintetében a 10 % mértéket a kerekítés általános
szabályai szerint elérő, bármely előjelű (akár megtakarítás, akár túllépés irányába
mutató) eltérés,
- A Társaság közbeszerzési eljárásait szabályozó külön utasításában foglalt feladatok
ellátása.

Feladatkörben eljárva felelős továbbá:

- A felmerülő közbeszerzési eljárások előkészítéséért,
- A közbeszerzési anyagok minőségbiztosításáért,
- Az érintett szervezetekkel (NFÜ, EKKE stb.) való kapcsolattartásért,
- Az eljárás jogszerű lefolytatásáért.

Akitől utasítást kaphat, aki felé beszámolási kötelezettsége van: a Társaságot, mint
szervezetet érintő közbeszerzési eljárások tekintetében az Ügyvezető igazgató, és helyettese, a
Fejlesztési Divíziót érintő közbeszerzésekben a Fejlesztési igazgató és helyettese.

Akivel együttműködik: különösen a Közbeszerzési szakértő, Jogi vezető, Pénzügyi Igazgató,
Kommunikációs és Marketing Igazgató, valamint a szervezet egésze.

Jogi vezető

A jogi vezető feladata

- A szervezet működésének és tevékenységének megfeleltetése a hatályos jogszabályoknak. E feladatkörében eljárva jogszabály-figyelési tevékenységet lát el és kezdeményezi a belső szabályozások kidolgozását, illetve módosítását.
- Jogi szempontból véleményezi a Társaság kötelezettségvállalásait, illetve a Társaság számára követelést megalapozó jogi dokumentumokat.
- A fejlesztési projektek keretében lefolytatásra kerülő valamennyi eljárás véleményezése, ennek keretében részvétel az eljárások fajtájának meghatározásában, a dokumentációk minőségbiztosításában, az eljárásokhoz kapcsolódó testületi döntéshozatalban (bírálóbizottság, tárgyalóbizottság, értékelőbizottság).
- A jogi vezető feladata továbbá a kapcsolattartás az önkormányzati szférával, a Társaság önkormányzati együttműködési és tulajdonosi irányítási kapcsolatrendszerének a felügyelete, a Társaság működtetéséhez kapcsolódó önkormányzati feladatok ellátásának figyelemmel kísérése és előmozdítása.
- A jogi vezető szakmai szempontból alátámasztja és véleményezi a Társaság testületei (Taggyűlés, a FEB) üléseinek előkészítését, felügyeli és irányítja e testületek döntéseinek a Társaságon belüli végrehajtását, és az arról való visszajelzést a döntéshozóknak.
- A jogi vezető a felelős a Társaság által kibocsátott belső szabályzatok szabályzati összhangjáért.

A jogi vezető munkavégzésében az Ügyvezető igazgató által előzetesen jóváhagyott jogi szakértői listán szereplő szakjogászok és jogi szakértők szakvéleményükkel segítik.

Akitől utasítást kaphat, aki felé beszámolási kötelezettsége van: az Ügyvezető igazgató, helyettesítő jogkörében az Ügyvezető helyettese.

Akivel együttműködik: a szervezet egésze.

Jogi asszisztens

A Jogi asszisztens feladata a Jogi vezető tevékenységeinek támogatása, előkészítő munka ellátása:

Feladatkörében eljárva a Jogi vezető iránymutatása alapján

- A Társaság használatára szolgáló típus-szerződéseket megtölti a konkrét megkeresésnek megfelelő tartalommal,
- A Társaság szerződési minőségbiztosítási rendszerének megfelelően megszerzi a szükséges szakmai egyetértéseket és a szerződés-tervezeteket előkészíti aláírásra,
- Rendszeres jogszabályfigyelést és tájékoztatást készít,
- Előkészíti a Jogi vezető által átadott válaszlevél-tervezeteket,
- Ellátja a Jogi részleg iratkezelésével összefüggő feladatokat,
- Felelős a határozatok tárának vezetéséért.
- Felelős a Társaság a társasági (FEB és Taggyűlési) titkári feladatok ellátásáért, a testületek összehívásának szabályszerűségéért, a testületi ülések forgatókönyveinek elkészítéséért, az előterjesztések határidőre történő és hibátlan eljuttatásáért, a testületek üléseivel kapcsolatos jegyzőkönyvek szabályos elkészítéséért, aláírásáért, hitelesítéséért és archiválásáért,
- Elvégez minden olyan feladatot, amellyel a Jogi vezető megbízza.

Akitől utasítást kaphat, aki felé beszámolási kötelezettsége van: az Ügyvezető igazgató, helyettesítő jogkörében az Ügyvezető helyettese, a Jogi vezető.

Akivel együttműködik: a szervezet egésze.”

Belső ellenőr

A belső ellenőrzés tevékenysége során az alábbi feladatokat látja el:

- Ellenőrzésekkel és konzultációs tevékenységgel, tanácsadással segíti a Társaság szabályszerű és hatékony működésének megvalósulását.

- Ellenőrzési tervet és programot dolgoz ki és hajt végre annak érdekében, hogy megbízható véleményt alakítson ki a Társaság egyes területeinek és egészének ellenőrzési környezetéről, valamint rámutasson a kockázatos területekre.
- Ellenőrzéseket végez annak megállapítására, hogy:
 - A Társaság eleget tesz-e a tevékenységét meghatározó szabályozási elvárásoknak, továbbá megfelelő gondossággal látja-e el az Európa Kulturális Főváros létesítmény-beruházásainak és kulturális programjainak előkészítésére vonatkozó feladatait.
 - A Társaság szervezeti egységei és munkatársai betartják-e az utasításokban szabályozott belső eljárási rendet.
 - A Társaság főkönyvi könyvelési gyakorlata, továbbá a pénzügyi és számviteli zárások formai és tartalmi elemei megfelelnek-e a törvényi előírásoknak.
- Ellenőrzési jelentéseket, vezetői beszámolókat és intézkedési terveket készít az egyes ellenőrzések lezárásaként, továbbá időszakonként a Társaság vezetése számára.
- Támogatja a külső ellenőrző hatóságok és szervezetek munkáját.

Az ellenőrzést végző belső ellenőr köteles:

- Az ellenőrzés megkezdését a vizsgált terület vagy szervezet vezetőjének bejelenteni.
- Az ellenőrzési feladatokat az ellenőrzési programban foglaltak szerint végrehajtani.
- Véleményét a valóságos összefüggések feltárása alapján kialakítani, továbbá megállapításai helyállóságát objektív módon alátámasztani.
- A hiányosságokat feltárni és az ellenőrzött szervezet figyelmét arra felhívni.
- Feltárt súlyos szabálytalanság esetén a személyi felelőst megállapítani.
- Az ellenőrzés eredményéről jelentést készíteni és a vizsgált szervezet vezetőjével az ellenőrzés megállapításait ismertetni.

Akitől utasítást kaphat, aki felé beszámolási kötelezettsége van: az Ügyvezető igazgató, helyettesítő jogkörében az Ügyvezető helyettese.

Akivel együttműködik: a szervezet egésze.

A Pécs2010 Menedzsment Központ Kft. a projektek megvalósításához szükséges tapasztalattal és szakértelemmel rendelkező vezetőket, munkatársakat alkalmaz. Jelen projekt megvalósításában kulcsszerepet játszó szakértők önéletrajzát a VI. sz. melléklet tartalmazza.

1. Össességében az öt kulcsprojekt megvalósításához 20 fő teljes munkaidejű státusz biztosítása szükséges a Pécs2010 Menedzsment Központ Kft-nél, valamint 10-12 részmunkaidős státusz biztosítása elengedhetetlen.
2. Általánosságban mintegy 100 millió Ft forrás szükséges a menedzsment bér- és járulékainak finanszírozásához, melyet kiegészítenek a kiszervezett tevékenységek vállalkozói díjai.

A Pécs2010 Menedzsment Központ Kft.-nél kialakításra kerülő projekt teameken belüli munkamegosztás					
	Projektvezető	Beruházás-vezető	Projektmenedzser/Pénzügyi menedzser	Projekt asszisztens	Szakmai koordinátor
Feladatleírás	<p>Az európai uniós pályázat megvalósításának vezetése, irányítása</p> <p>Kapcsolattartás a KSZ-szel, IH-val, valamennyi alvállalkozóval</p> <p>A projekt team vezetése</p> <p>A támogatási szerződésben foglalt valamennyi feladat, kötelezettség végrehajtása, ellenőrzése</p>	<p>A beruházás lebonyolítása, műszaki vezetése a megrendelő oldaláról</p> <p>Kapcsolattartás a kivitelezőkkel, a műszaki ellenőrrel, a tervezőkkel</p> <p>A FIDIC mérnök munkájának ellenőrzése</p> <p>Tervezői szakfelügyelet irányítása, nyomon követése</p> <p>Részvétel a kivitelezési közbeszerzés lebonyolításában</p>	<p>A projekt teljes pénzügyi lebonyolítása, valamennyi pénzügyi dokumentum elkészítése</p> <p>Pénzügyi menedzsment: pénzügyi beszámolók – fizetési kérelmek elkészítése</p> <p>Valamennyi teljesítéshez kapcsolódó számla elszámolhatóság szempontból történő ellenőrzése, illetve valamennyi olyan feladat elvégzése, ami nem az Önkormányzat számlakezelési és egyéb belső kifizetési eljárásaihoz kapcsolódik</p>	<p>A teljes projekt dokumentálása: archiválás, iktatás, levelezés operatív bonyolítása</p> <p>A pályázathoz kapcsolódó valamennyi dokumentum elkészítésének valamennyi technikai feladatának elvégzése</p> <p>Emlékeztetők készítése</p> <p>Egyeztetések összehívása</p>	<p>Az adott projekt funkcionális szakmai koordinálása a megvalósítás utáni használói igényeknek megfelelően</p> <p>PKK esetében kulturális / zenei / konferenciaszervezési szakértő részmunkaidős megbízása</p> <p>DDRKTK esetében könyvtárszakmai tanácsadó részmunkaidős megbízása</p> <p>Projektenként átlagosan 2-3 fő</p>

21. táblázat: A projektmenedzsment tagok feladatköre (Forrás: Pécs2010 Menedzsment Kft.)

II.6.2. „Kiszervezett” szolgáltatások, illetve projekt menedzsment feladatok

Projekt menedzsment díj költségkeret terhére kiszervezett szolgáltatások

Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata, valamint a Pécs2010 Kht. rendelkezik a projekt megvalósításához szükséges szakemberekkel. Viszont a projekt nagysága, bonyolultsága indokolja, hogy a két szervezet rendelkezzen egy külső menedzsment tanácsadó céggel, aki folyamatosan nyomon követi az előrehaladást, minőségbiztosítja az elkészült anyagokat, kialakítja a megfelelő informatikai támogatást.

A pályázatban bemutatott, s a projektmenedzsment díj költségkeret terhére kiszervezett szolgáltatások értéke nettó 44 682 000 Ft, amelyből jól látható, hogy a pályázat elkészítésekor is reális összeget adtunk meg, mely megfelel a piaci viszonyoknak.

Az öt projektre vonatkozóan közbeszerzési eljárás keretében kívánunk leszerződni a megfelelő szolgáltatóval a támogatási szerződés megvalósításához és a (pénzügyi és szakmai) jelentéstételekhez kapcsolódó minőségbiztosításra és monitoringra, amely részletesen az alábbi feladatokat foglalja magában:

- pénzügyi és szakmai jelentések benyújtás előtti ellenőrzése, minőségbiztosítása;
- pénzügyi monitoring ellátása valamennyi projektre, a projektmenedzsment munkájának külső támogatásával;
- általános monitoring a támogatási szerződésben foglalt feladatok ellátásáról, előrehaladásáról;
- a beruházásokhoz kapcsolódó belső nyilvántartási rendszerek és szabályzatok kialakítása;
- a nyilvántartások kezelését támogató informatikai megoldás kialakítása;
- a beruházások jelenlegi dokumentációs rendszerének továbbfejlesztése;
- a kialakított rendszerek betanítása Támogatási Szerződésekben kedvezményezett szervezetek munkatársai számára;
- projektmenedzsment minőségbiztosítás;
- a projektmenedzsment által előkészített dokumentációk, jelentések minőségbiztosítása;
- pótlólagos szakértői és projektmenedzsment kapacitás biztosítása.

Tervezői szakfelügyelet

Valamennyi projekt esetében – hirdetmény nélküli tárgyalásos közbeszerzési eljárás keretében – szerződést kívánunk kötni az engedélyezési tervek készítőjével a kivitelezési időszakra tervezési szakfelügyeleti feladatok ellátásra, melyet a FIDIC mérnök műszaki ellenőrhöz kapcsolódóan végez el.

II.6.3. Kapacitásbővítés Pécs MJV Önkormányzatánál

Az EKF projektmenedzsment keretében a jelenleg ismert dokumentumok alapján bér- és járulékköltségek kizárólag a menedzsment szervezetnél számolhatók el. Ennek keretében a Pécs2010 Menedzsment Központ Kft-nél kerülnek felvételre az alábbi munkatársak, de munkavégzés helyeként Pécs MJV-hez kerülnek delegálásra:

- 1 fő pénzügyi (számla) ügyintéző
- 1 fő EKF koordinátor a Tisztségviselői Kabinetben

II.6.4. Kulcsprojekt specifikus jellemzők

A projektmenedzsment team összeállítása:

Zsolnay Kulturális Negyed	
Név	Projektben betöltött feladat / szakterület
Dr. Mikes Éva	Projektvezető, jogi szakértő
Vörös Gábor	Beruházás-vezető, műszaki szakértő
Sztanics Gábor	Beruházási menedzser
Balázné Fenyő Anna	Projektmenedzser
Füzes Kata	Projekt asszisztens

22. táblázat: A Zsolnay Kulturális Negyed projektmenedzsment szervezetének tagjai

Forrás: Pécs 2010 Kht.

A projekt megvalósítása során a projektmenedzsmenttel kapcsolatban várhatóan felmerülő többletfeladatok ellátására közbeszerzés útján külső szakértői szolgáltatás igénybevételére kerül sor.

A projektmenedzsment team tagjainak részletes **szakmai önéletrajza** a mellékletben található, jelen fejezetben kizárólag a közvetlen team-tagok legfontosabb szakmai tapasztalatainak ismertetésére térünk ki.

Dr. Mikes Éva a **projektvezetői** feladatokat látja el a projekt előkészítésében, megvalósításában. Jogász, emellett „EU pályázatírás és projektmenedzsment tréning” oklevéllel rendelkezik, azaz nemcsak az általános, de az európai uniós pályázatokkal kapcsolatos feladatok ellátásában is szakértelemmel rendelkezik. Korábban Pécs alpolgármestere, a Magyar Országgyűlés Hivatalának főosztályvezetője, a Magyar Országgyűlés Területfejlesztési Bizottságának alelnöke, terület- és igazgatáspolitikai államtitkár volt.

Pécs2010 Menedzsment Központ Kft. jogi vezetője, így jól ismeri a szervezettel kapcsolatos munkafolyamatokat, joggyakorlatot, és hatékony együttműködést alakított ki a Menedzsment Kft. munkatársaival. Releváns szakmai tapasztalatai:

- regionális fejlesztési programok területfejlesztési kérdéseinek elemzése, tanácsadás, szakértő,

- területfejlesztéssel kapcsolatos jogszabályalkotás, szakmapolitikai előkészítés, jogszabályok alkalmazhatóságának elemzése,
- területfejlesztési intézményrendszerrel kapcsolatos jogalkotási feladatok, területfejlesztés szakmapolitikai felügyelete,
- EU jogharmonizációs folyamat szakmapolitikai felügyelete,
- Területfejlesztési Tanácsok törvényességi felügyelete,
- kistérségi megbízotti hálózat kiépítése, irányítása, felügyelete,
- OECD szakmapolitikai kapcsolattartás,
- Balaton Térségi Fejlesztési Tanács felügyelete, államtitkár,
- Budapest V. ker. Önkormányzat megbízott szakértő, vagyongazdálkodás, fejlesztés,
- önkormányzati vagyongazdálkodás, városfejlesztés, alpolgármester.

Vörös Gábor a projekt beruházás-vezetője, műszaki szakértője. Okleveles üzemmérnök diplomája mellett építési műszaki ellenőri végzettséget szerzett.

Sokéves tapasztalattal rendelkezik beruházások megvalósításában: a Baranya Megyei Állami Építőipari Vállalat építésvezetője, építési koordinátora; majd a BÁZIS Építőipari Vállalat üzemigazgató helyettese 2008. június 30-ig a JURTA-PLUSZ Építőipari és Kereskedelmi Kft. ügyvezető igazgatója, 2008. július 1-től állandó munkaviszony keretében beruházás-vezető a Pécs2010 Menedzsment Központ Kft-nél.

Számtalan jelentős beruházást koordinált Pécsen és más városokban is, pl. az NFT I ROP Cella Septichora Látogató Központ generál kivitelezésének vezetőjeként.

Releváns szakmai tapasztalatai:

- Pécs/Sopianae Örökség Kht. műszaki vezető (külsős)
- Műemlékek Nemzeti Gondnoksága műszaki vezetés, gondnokság
- Jakováli Hasszán pasa dzsámija és múzeum, illetve Idrisz baba türbéje, építésvezető
- Pécs, Cella Septichora Látogató Központ, Apáca u.8.,14., Sétatér, várfal sétányok, Ókeresztény mauzóleum generál kivitelezés létesítmény vezető
- Mohács, Radnóti Miklós Szakközépiskola és Szakiskola tornacsarnok és tanműhely létesítés műszaki ellenőr

- Pécsi Egyházmegye templomok statikai megerősítése, felújítása, generál kivitelező (Hírd, Görcsöny, Rácváros, Kisdorog, Nagyhajmás, Majs templomai)
- V. számú ókeresztény sírkamra bemutatás generál kivitelezés
- Péter-Pál és IV. számú ókeresztény sírkamrák bemutatásának generál kivitelezése
- Dóm Múzeum generál kivitelezés
- Modern Magyar Képtár, Természettudományi Múzeum statikai megerősítése, felújítása generál kivitelezés
- Látássérült Fiatalok Kézműves Műhelyháza Pécs, Bálicsi út generál kivitelezés

Sztanics Gábor a **beruházási menedzseri** feladatokat látja el a projekt előkészítése és megvalósítása során. A Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetemen okleveles építésmérnök diplomát szerzett, majd 2008. januárjától a Magyar Építész Kamara tagjává vált, építész tervezői száma: É2-02-0666/2012.

Korábbi munkahelyein szerzett releváns szakmai tapasztalatai:

- A Dombóvári Szent Lukács Egészségügyi Kht. kórházának rekonstrukciós tervei.
- Baranya Megyei Kórház műemlék épületének rekonstrukciója – tervezés.
- Miroslav Krleža Horvát Oktatási Központ rekonstrukciója és bővítése – tervezés.
- Pécs Egyesített Egészségügyi Intézményeinek Átalakítása, előkészítés.
- családi ház terve, Keszü és Orfű.
- Paks, Zeneiskola tervei.

A Pécs2010 Menedzsment Központ Kft. fejlesztési projektmenedzsereként részt vett a Dél-Dunántúli Regionális Könyvtár és Tudásközpont, a Zsolnay Kulturális Negyed tervpályázatainak szakmai előkészítésében, a pályázatokhoz kapcsolódó menedzsment tevékenységben.

Balázné Fenyő Anna, **projektmenedzseri** feladatokat lát el 2009. február 12-től. Az Egri Tanárképző Főiskolán és a Pécsi Tudományegyetem Közgazdaságtudományi Karán szerzett diplomát.

Korábbi munkahelyein szerzett releváns szakmai tapasztalatai: MAG-Magyar Gazdaságfejlesztési Központ Zrt. - pályázati helyszíni ellenőrként uniós pályázatok teljeskörű vizsgálatát végezte a pályázatok benyújtásától a pénzügyi zárást követő és záró

ellenőrzésekig. A Pécs-Baranyai Kereskedelmi és Iparkamara oktatási központjának vezetőjeként pályázatok írását, e pályázatok keretében szervezett képzések teljes lebonyolítását végezte. Korábban a Quaestor Pénzügyi Tanácsadó Rt. regionális igazgatójaként tevékenykedett.

A Zsolnay Kulturális Negyed projekt projektmenedzsereként a közbeszerzési eljárások operatív ügyintézése, az előrehaladási jelentések operatív elkészítése, kifizetési kérelmek elkészítése a főbb feladata.

Füzes Kata projektasszisztens feladatokat lát el a Zsolnay Kulturális Negyed projekt előkészítése és megvalósítása során.

Közgazdász végzettségű, a Nyugat-Magyarországi Egyetemen szerzett diplomáját idegenvezetői szakképesítéssel egészítette ki. Korábbi munkahelyein jártasságot szerzett:

- pályázatírás és –elszámolás készítése (AVOP-LEADER, OKM), idegenvezetés, programszervezés és –lebonyolítás, általános ügyintézés,
- könyvelés, elszámolási feladatok hatékonyabbá tétele, beszámolók készítése terén.

A Pécs2010 Menedzsment Központ Kft. fejlesztési projekt asszisztenseként rálátással rendelkezik az eddig elvégzett munkákra, munkafolyamatokra, tevékenyen szerepet vállalt az adminisztratív teendők elvégzésében:

- komplett projekt adminisztráció;
- tervpályázatok előkészítése és lebonyolítása;
- megvalósíthatósági tanulmány készítése;
- tervezési program összeállítása és folyamatos egyeztetése az érintettekkel;
- pályázati dokumentáció összeállítása;
- pályázati elszámolás és nyomon követés.

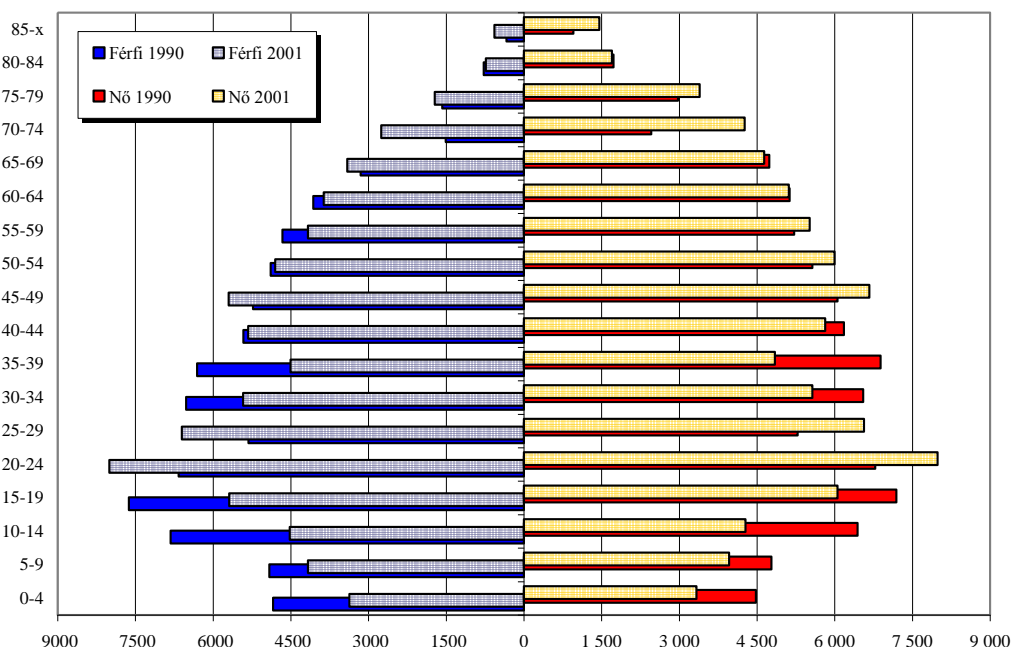
III. A PROJEKT HÁTTERE

III.1. GAZDASÁGI – TÁRSADALMI - KÖRNYEZETI ALAPADATOK

Demográfiai jellemzők: Pécs a Dunántúl legnagyobb városa, népességének növekedése egészen 1993-ig folytatódott, azonban azóta több, mint 10 %-kal csökkent. Ez a csökkenési arány jelentősen meghaladja a hasonló népességekategóriájú városok jellemző trendjeit. A csökkenő népességszám fő okai:

- az exponenciálisan növekvő negatív előjelű természetes szaporodás (1970-1979 (7483fő); 1980-1989 (-1023 fő); 1990-2001 (-4793 fő))
- a negatív vándorlási egyenleg (1990 (-0,08‰); 1995 (-3,73‰); 2000 (-5,72‰); 2001 (-5,82‰); 2002 (-1,98‰); 2003 (-3,73‰); 2004 (-3,68); 2005 (0,95))

Mindezek következménye az alacsonyabb népességszámú, a rossz korstruktúrájú város (az idősebb korcsoportok aránya magasabb, fiatalabbaké alacsonyabb, mint 10 évvel ezelőtt). A korcsoport szerkezetét Pécs város korfája mutatja be az 1990-es és a 2001-es állapotok alapján.



4. ábra: Pécs népességének kormegoszlása 1990-ben és 2001-ben

Forrás: Népszámlálás 1990, 2001.

A természetes szaporodás, a migráció és a korcsoportos megoszlás részletes háttérét az EKF Integrált Városfejlesztési Stratégiája részletesen elemzi.

A demográfia helyzet létrejöttének következményei hatással vannak a népesség további jellemzőire, továbbá a gazdaság adottságaira.

Foglalkoztatottsági jellemzők: A 2001. évi népszámlálási adatok szerint Pécsen a népesség 37,5%-a volt foglalkoztatott, ami a más vidéki nagyvárosokhoz hasonló adat. A munkanélküliség esetében is átlagosnak mondható az arány. Az inaktív keresők népességén belüli aránya meghaladja a nagyvárosok átlagát, de elmarad a régiós és megyei átlagoktól. Pécs környezetének alacsony foglalkoztatottsági és magas munkanélküliségi arányszámai azonban azt mutatják, hogy sem olyan helyi gazdasággal, sem olyan munkaerőpiaccal nem rendelkezik, ami húzóerőt jelenthetne a munkaképes korúak letelepedésének ösztönzésében.

Iskolázottság és oktatás: Bár az általános iskolai tanulók számának tekintetében város elmarad a megyei és regionális átlagtól (13,5% vs. 17,8%; 19,4%), az érettségizettek aránya azonban már a városban a legmagasabb (24% vs. 17,3%; 17,7%). Pécs oktatási arculatának meghatározásában domináns szerepe van az egyetemnek, amelynek költségvetése nagyságrendileg azonos a városéval és emellett az egyik legnagyobb foglalkoztató is. Bár a PTE az ország egyik legnagyobb egyeteme, de a friss diplomások a pécsi munkaerőpiac relatív zártsága, illetve a gazdasági pezsgés hiánya miatt csak kis számban maradnak a városban.

A lakosság jövedelmi helyzete: 2004-ben a városban keletkező összes SZJA-tömeg megközelítette a 21 Mrd Ft-ot, ami egy lakosra számítottan mintegy 128 ezer Ft-ot jelentett. Ezzel az értékkel Pécs mindössze 49. a magyar városok, és 14. a megyei jogú városok között, többnyire csak kelet- és észak-magyarországi megyeszékhelyeket előzve meg.

Szociális problémák, érintett társadalmi csoportok: A város lakosságának 15%-a, 24 400 fő idősebb 65 évnél. Az időskorúak elhelyezkedése sajátos térbeli koncentrációkat alakított ki (pl. Uránváros). A város mintegy 64 ezer háztartásából 19 ezer az egyszemélyes, többnyire ide sorolható a 2300 özvegy férfi és 12600 nő. Ebben a csoportban jellegadónak tekinthetők az egykori bányavállalatok dolgozói és háztartásaik, özvegyeik, akik közül igen sokan küzdenek súlyos egészségkárosodásból fakadó problémákkal. A szegénység elsősorban azokat

a háztartásokat sújtja, ahol nincs aktív kereső, ez jelenleg Pécsen a háztartások közelítőleg 40%-a. Különlegesen érzékeny csoportnak tekinthetők a fogyatékkal élők, számuk mintegy 11500 fő jelenleg a városban.

Nemzetiségek: Pécs egyike az utolsó valódi multikulturális szigeteknek Magyarországon. A horvátok tekintetében a város a legnagyobb lélekszámú hazai közösség otthona, a németek esetében csak Budapest előzi meg Pécsen ebben a tekintetben, illetve a cigányság is jelentős számban képviselteti magát (város népességének 1,17%-a vallotta magát romának). Az etnikai összetételt tovább színesítik a városban tanuló külföldi egyetemisták, akiknek a száma már az ezres nagyságrendet is eléri, földrajzi megoszlásuk meglehetősen változatos, aránylag sokan érkeznek például Németországból és a skandináv országokból (főleg Norvégiából) is. Vallási szempontból sokkal homogénebb a kép, a püspöki székhely katolicizmusa magától értetődő.

Oktatási intézményrendszer: Pécs oktatási intézményrendszere hazai viszonylatban igen jól fejlettnak tekinthető. A város oktatási kínálata az alaptól a felsőfokig bezárólag igen sokszínű. A középfokú oktatás a városban 16 gimnáziumi és 20 szakközépiskolai feladatellátási helyen valósult meg (2005). A város önkormányzata 17 intézményt tart fenn, amelyek közül csak a kisebbségi tiszta profilú, döntő többségükben ezek gimnáziumok és szakközépiskolák. A középfokú oktatás piacának liberalizált voltát mutatja, hogy ezeken kívül összesen 20 további intézmény működik a városban a legkülönbözőbb szereplők fenntartásában. A KSH 2005-ben összesen 415 osztályban 12 045 tanulót tartott nyilván, akiknek közel egyharmada más településekről jár be napi vagy heti rendszerességgel. A város oktatási rendszere jelentős átalakítási kényszer előtt áll, amelynek nagy vesztese a szakképzés lehet. Az időközben megtörtént változások (2004, TISZK) ellenére a kereslet és a kínálat összhangja még mindig nem mondható teljesnek, az iskolák dolgát megnehezíti a csökkenő létszám melletti egyre nagyobb gimnáziumi és szakközépiskolai beiskolázás, amelynek révén a szakképzésbe jelentkezők erőteljesen kontraszelektáltak.

Napjainkra az ország egyik legnagyobb egyeteme a Pécsi Tudományegyetem, amely képzési kínálatában felvonultatja lényegében az összes fontos képzési terület szakjait (kivételt az agrár tudományterületek jelentenek), hasonló komplexitást csak a szegedi és debreceni egyetemek tudnak felmutatni. Ennek megfelelően a PTE egyike a legnagyobbaknak is, évről évre mintegy 32-33 ezer hallgatót oktatnak itt, akik közül általában 17 ezernél több nappali

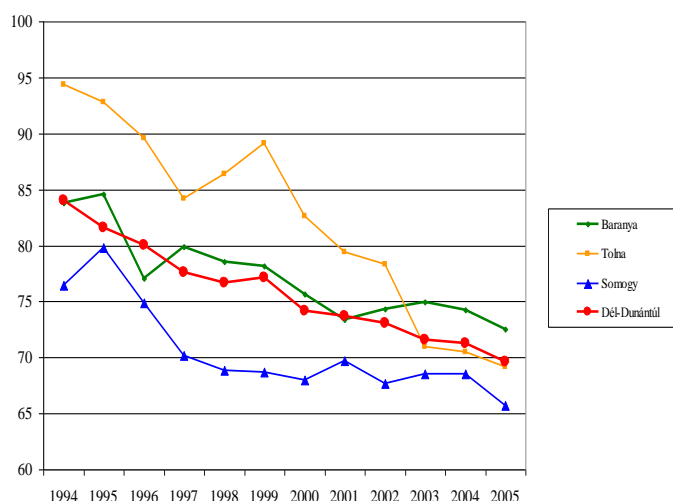
tagozatos. Ezen belül 17 akkreditált doktori (PhD) és mester (DLA) képzésben több mint 1000 PhD-hallgató végzi tanulmányait.

Kulturális intézményekkel való ellátottság: Pécs kulturális intézményrendszere viszonylag sűrű szövetű, sokszínű, szinte mindegyik művészeti ágazatnak teret adó, de rossz állapotú, korszerűtlen, illetve hiányos épületállománnyal rendelkezik. Pécs méretéhez képest viszonylag nagyszámú színházi kultúrát szolgáló alapintézménnyel rendelkezik: öt színház működik a városban, és itt rendezik évente a színházi szakma hazai fesztiválját. A városban 24 múzeumi intézmény működik, amelyeknek 2005-ben összesen 311 ezer látogatója volt. Pécs ókeresztény emlékei 2000 óta az UNESCO világörökség részét képezik.

Környezet bemutatása: A projekt helyszíne Pécs városközpontjától keletre, a Budai-külvárosban helyezkedik el. A város fejlődése során túlnőtte a mintegy 7 hektárnyi kiterjedésű ipari területet, amely mára zárványként maradt meg. A terület beépítettsége nagyon vegyes képet mutat, itt egyaránt megtalálhatók a földszintes lakóházak, a társasházak és a tömbházak is, illetve a Zsolnay Gyár épülettömbje. A lakások korszerkezete régi, a városrészre az 1945 előtt épült lakások a jellemzők. A városrészen belül található bérlakások jelentős gócpontot képeznek a lakásállomány fizikai állapotának, komfortfokozatának szempontjából. A Zsolnay Gyár területén számos műemléki épület található, illetve a gyár területén lévő park védett területnek számít.

A gyár környezetében lévő utcák, épületek, valamint a szomszédos Balokány liget állapota jelenleg elhanyagolt, komoly fejlesztést igényel. A projekt helyszíne tömegközlekedéssel viszonylag jól megközelíthető, azonban a gyalogos megközelíthetőség a belvárosból jelenleg nem megfelelő színvonalú.

A terület gazdasági helyzetének a bemutatása: A rendszerváltást követően a város ágazati sokszínűsége miatt Pécsét és térségét nem rázta meg egy olyan válság, mint amilyen Ózdon, vagy Miskolcon alakult ki. A megye (és annak meghatározó gazdasági tényezője, Pécs) azonban 1994 óta az ország egészéhez képest leszakadóban van, az országos GDP átlagtól.



5. ábra: Az 1 főre jutó GDP az országos átlag százalékában a Dél-Dunántúl megyéiben

Forrás: Saját számítás KSH adatok alapján

Az 1990-es évektől kezdődően a külföldi tőkebefektetések döntő többsége az ország északnyugati, illetve középső területeire koncentrálódott, a keleti, illetve déli területekre alig érkezett külföldi, exportorientált, hosszabb távú fejlődést megalapozni képes befektetés. Baranya megye gazdaságának fejlődésére, a külföldi működő tőke vonzására a térség földrajzi elhelyezkedéséből adódóan kedvezőtlenül hatott az elhúzó dó délszláv válság is az 1990-es években.. A megye legfejlettebb területének a megyeszékhely és térsége számít, amit jól mutat, hogy mind 1996-ban, mind 2004-ben egyedül Pécs és környéke haladta meg az országos kistérségi átlagot, míg az összes többi Baranya megyei kistérség jóval elmaradt attól az egy főre jutó személyi jövedelemadó-alap tekintetében. A befektetések elmaradását mutatja többek között az is, hogy a városban jelenleg alig találhatóak külföldi, tőkeerős nagyvállalatok, a jelenlévők pedig nem építettek ki igazán jelentős helyi beszállító hálózatot, a helyi gazdasággal szoros kapcsolatot.

Helyi vállalkozások száma, szakmai összetétele: Pécssett 2005-ben 24896 regisztrált vállalkozás működött, ebből 10542 társas és 14354 egyéni formában. Az akcióterületi vizsgálatokhoz kötődően megállapítottuk, hogy a területen (Belváros, Siklósi külváros, Budai városrész) a vállalkozások száma 2002-től napjainkig folyamatosan emelkedik. A vállalkozások struktúráját tekintve gyakorlatilag – a Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. kivételével – a szolgáltatási szektor szereplői találhatóak meg. A szolgáltatási szektor tekintetében meghatározó a turizmushoz kötődő vállalkozások jelenléte, ezen belül is a

szálláshelyek forgalma itt a legmagasabb Pécs egészét tekintve.

Infrastrukturális ellátottság: Pécs nem rendelkezik közvetlen autópálya kapcsolattal, de az M6 illetve M60 autópálya szakasz megépítése folyamatban van, várhatóan 2010-ben elkészül. Az autópálya-fejlesztések gazdaságélénkítő hatásait nem túlhangsúlyozva is kijelenthető, hogy az elmaradt befektetések okai között jelentős súllyal esik latba a térség közlekedési infrastruktúrájának elmaradottsága. Az autópályák viszonylag távol futnak, a rávezető utak rossz minőségűek, teherbíró képességük alacsony. A közutak helyzetéhez hasonló a vasúti közlekedés is, a nemzetközileg fontos vonalak is Pécestől távol találhatóak. A Pécs-Pogányi repülőtér megépítésével a légi közlekedés és szállítás lehetősége 2006. év tavaszán létrejött, de a kifutópálya nem megfelelő mérete miatt csak a kisgépek le- és felszállása biztosított

A belterületi utak minősége alacsony (a valódi elkerülő utak hiánya, a városrészek közötti kapcsolat áteresztő kapacitása alacsony, az utak paraméterei nem felelnek meg a követelményeknek, az utak minősége rossz). A helyi közösségi közlekedést kizárólag autóbusszal látják el, a szükséges járműparkot és a pályaudvarokat az elmúlt években jelentősen korszerűsítették. Ezzel együtt a helyi közlekedés nem mondható korszerűnek, mert főleg a csúcsidőben – önálló nyomsáv hiányában – a járatok sebessége nagyon alacsony.

Közművek, hírközlés: Energiaellátás terén Pécs viszonylag kedvező helyzetben van. A múlt század bányászati fejlesztései miatt olyan termelési és hálózati kapacitások alakultak ki, amelyek ma is képesek eleget tenni az igényeknek. Pécs város vízellátását elsődlegesen a helyi vízbázisok biztosítják. A szennyvíztisztítás is korszerű, problémát legfeljebb az okoz, hogy a tisztítókapacitás kihasználtsága alacsony. Pécsen a hulladékgyűjtés szervesen folyik, valamennyi belterületi részen heti, vagy annál gyakoribb időközönként történik. A hírközlés területén az elmúlt 20 évben robbanásszerű fejlődés következett be, így ezen a téren a lemaradások felszámolásra kerültek. A szükséges hálózati elemek – különösen az országos optikai gerinchálózat – kiépítése, az informatikai rendszerek fejlődése olyan mértékű volt, hogy ezen a területen ma semmiféle hátrányban nincs a város.

Környezetvédelem: Pécs város legnagyobb környezetvédelmi problémája a levegőszennyezettség (por, égetési szennyeződés), melyet a város dél-keleti határán működő villamos- és hőerőmű, illetve a városi közlekedés zsúfoltsága okoz. A szénbányászat befejezésével és az erőmű széntüzelésű kazánjainak átalakításával ez a szennyezettség

valamelyest mérséklődött. A porszennyezés esetében számottevő változásra csak a külfejtési terület végleges rekultivációját követően lehet számítani.

III.1.1.1. A projekt keretében megoldandó fő problémák, fellépő igények

A Zsolnay Kulturális Negyed megvalósulásával a következő főbb gazdasági, társadalmi és infrastrukturális problématerületek megoldása tekintetében képes lépéseket tenni:

A gazdasági problémák terén

- A város alacsony tőkevonzó képessége, amelynek egyik oka a karakterisztikus, a helyi környezetbe szervesen beépülő sikeres gazdasági ágazatok jelenlétének hiánya. Kevés olyan eredményes, jellegzetes gazdasági szereplő működik a térségben, amely húzóerőként tudna hatni az őt körülvevő alvállalkozói, szolgáltatói és társadalmi környezetre.
- Gazdasági szempontból nem kellően kihasznált az egyetem jelenléte a városban. Kevés az egyetemhez szervesen kapcsolódó, a gazdaságra közvetlenül, vagy közvetetten hatást gyakorló fejlesztési, szolgáltatási, stb. tevékenység.
- A város és térsége nem tudja kihasználni a turisztikai téren meglévő lehetőségeit, adottságait. Nincsenek meg a turizmushoz kapcsolódó ágazatok fejlesztéséhez szükséges infrastrukturális és szervezeti elemek, bővítésre szorul a színvonalas attrakciók köre.
- Nincs kihasználva a Zsolnay márkanév, mint a művészi kreativitást megszemélyesítő piaci érték, amely a porcelángyártás mellett – azt segítve – más területeken is segíthetné a kultúrához, művészethez kötődő tevékenységek bevezetését.

A társadalmi problémák terén

- Az egyetemről kikerülő fiatalok az elhelyezkedési gondok miatt nem maradnak a térségben az itteni szellemi potenciált erősítve, hanem más lakóhelyet választanak.
- Az egyetemisták kevésbé vesznek részt a város kulturális életében, így jelenlétük nem tud pozitívan hatni ezen a téren.
- A régióban sok a hátrányos helyzetben lévő településen működő iskola, ahol a tanulóknak kevésbé van esélyük a látványos oktatási, kulturális programokon való

részvételre, amely segíthetné kreatív fejlődésüket és hozzájárulhatna természettudományos és kulturális fejlődésükhöz.

Az infrastrukturális igények, problémák terén

- A műemléki védelem alatt álló, volt Zsolnay Gyár épületegyüttese folyamatosan romló, elhanyagolt állapotát meg kell szüntetni, az épületeket megfelelő módon fel kell újítani és méltó funkciókkal fel kell tölteni.
- A Zsolnay Gyár környezetében lévő településrészek elhanyagoltá váltak, elértéktelenedtek.
- Az egyetem Művészeti Kara jelenleg több helyszínen szétszóródva, kapacitás gondokkal küzdve működik.
- Nincsenek meg az alternatív művészeti és kulturális programok és alkotások kialakulásához szükséges infrastrukturális lehetőségek.
- Az Ifjúsági Ház és a Bóbita Bábszínház jelenleg elhanyagolt állapotú, korszerűtlen épületekben működnek, ahol nem tudják megfelelő színvonalon kielégíteni a jelentkező igényeket.
- Jelenleg nincs megfelelő színvonalú gyalogos megközelítést biztosító kapcsolat a belváros és a tervezett Zsolnay Kulturális Negyed között.

III.2. SZAKTERÜLET BEMUTATÁSA

A Zsolnay Kulturális Negyed vonatkozásában szakterületként a kulturális városi turizmust határoztuk meg, hiszen a területen megvalósuló funkcióbővítő városrehabilitációs projekt, a főként turisztikai hatású EKF program részeként kulturális vonzerejével, műemléki környezetével, funkcióival és programjaival, mint vonzó kulturális desztináció jelenik meg.

A legfontosabb trendek azt mutatják, hogy a nemzetközi kulturális turistaforgalomban a városok közötti verseny erősödik, csökken az európai desztinációk részesedése. Egyre nő az ázsiai küldő piacokról érkezők száma, ugyanakkor értelemszerűen a hagyományosan „nagy kulturális fővárosokat” keresik fel a legtöbben. A városlátogatások több mint fele 35 metropoliszba irányul, melyek sorába Budapest 1%-os részesedésével a 16. Ugyanakkor a

kulturális vonzerők száma az elmúlt 20 évben megduplázódott, így a fokozódó verseny miatt a városok tematikus alapon végzett marketingtevékenysége innovatív termék, szolgáltatás kínálata jelentheti a kitörési lehetőséget. A siker legfontosabb feltétele a kulturális és turisztikai szektor együttműködésében keresendő.³

A European Travel Commission a Turisztikai Világszervezettel (WTO) együttműködve 2004-ben felmérést⁴ készített az európai városi és kulturális turizmusról (más országból, nem belföldről érkezők vizsgálata). A városokat, mint a kulturális turizmus potenciális desztinációit öt kategóriába sorolta, mely kategorizálásban az épített örökség, művészeti kínálat és kreatív ipar jelenléte volt a csoportosítási szempont – a kulturális turizmus célcsoportjainak választását alapvetően ezek határozzák meg. Megállapítást nyert, hogy bár a turizmusban a nagyvárosok dominálnak, egyre fokozódik az érdeklődés a kisebb, még felfedezetlen kulturális értékkel bíró desztinációk iránt, melyek innovatív termékekkel, szolgáltatásokkal javíthatják piaci pozícióikat. Bár alapvetően továbbra is az épített örökség és a művészeti kínálat határozza meg egy város vonzerejét, a kreatív ipar jelenlétének egyre nagyobb hatása van a forgalomra. A fő motivációs tényező az adott helyszín, ország kultúrájának megismerése a felmérés tanúsága szerint, ugyanakkor a kulturális programok kisebb vonzerővel rendelkeznek, mint a műemlékek, az épített örökség.

A tanulmány azt is megállapítja, hogy a turizmust ért negatív hatások kevésbé befolyásolták a kisebb városok felé irányuló forgalmat, és bár a városok között fokozódik a verseny, a Közép-Kelet-Európai városok iránt megnyilvánuló érdeklődés nő. Ennek ellenére a magasabb életszínvonal, kedvezőbb utazási feltételek, lehetőségek miatt az észak- és nyugat-európai városok nagyobb látogatottságot élveznek.

A kulturális turizmus bevételeit alapvetően nem a kulturális események, kulturális vonzerők bevételei határozzák meg, azok gyakorlatilag elhanyagolhatóak a kereskedelmi forgalomban (vendéglátóhelyek, szálláshelyek) a turisták által generált bevételekhez képest. Ugyanakkor belátható, hogy a kulturális vonzerők fejlesztése, megismertetése nélkül, a turistaforgalom

³ Sulyok Judit: Kulturális turizmus az európai városokban (Turizmus Bulletin 2005/3)

⁴ Forrás: http://www.itthon.hu/servlet/page?_pageid=8297,7380&_dad=portal30&_schema=PORTAL30&_menuItem=5416284323#03

csökken, hiszen a turizmus bevételeinek létalapját veszítheti el az érintett közösség.

Az Európa Kulturális Fővárosa kezdeményezés tapasztalatai azt mutatják, hogy leginkább a kevésbé ismert és látogatott városok profitálhatnak a cím elnyeréséből, illetve a cím elnyerése megfelelő tervezés, a helyi lakosság bevonása, helyi kezdeményezések ösztönzése esetén a kezdetét jelentheti egy olyan folyamatnak, mely a gazdasági-társadalmi és kulturális téren pozitív változásokat hozhat.⁵ Lille példája alapján látható, hogy az EKF program nem csupán a városi, hanem a regionális turizmusra is kedvező hatással lehet. Az előző bekezdésben foglalt állítással összhangban az is kimutatható volt, hogy a megnövekedett turistaforgalomból elsősorban a szállodák profitálnak.

A városi turizmus az unió egyik kiemelt területe, lévén, hogy multiplikatív, gazdaságfejlesztési, városfejlesztési hatással is jár. A prognózisok szerint Európában a kulturális turizmus bővülése várható, melynek egyre kedveltebb célterülete lesz Kelet-Közép-Európa, különösen a gazdag kulturális, történelmi hagyományokra épülő városok. A kulturális látóvilág megtekintése egyre szélesebb rétegeket vonz, a motivációk a speciális igényekkel szemben az általános kulturális érdeklődés irányába tolódnak el, ami a kulturális turizmus és egyéb szabadidős termékek összekapcsolását támogatja. A kulturális turizmus iránt érdeklődők differenciált, változatos, komplex, teljes körű turisztikai élményekre vágnak, azaz a diverzifikált élmények nyújtása felértékelődik.

A kis- és közepes városok esetében is tapasztalható a kulturális turizmus fellendülése: a jelentős kulturális értékeket felsorakoztató fővárosok mellett a turisták egyre többször látogatnak el kisebb, még „felfedezetlen” desztinációkba. A tradicionális kulturális városok versenyhátrányba kerülnek az innovatív kulturális termékeket és szolgáltatásokat előállító és kínáló új desztinációkkal szemben.

A kulturális termékek, szolgáltatások és a kulturális örökség kreatív iparral (pl. média, szórakoztatóipar, építészet, tervezés és divat) történő összekapcsolása, és ezáltal a „kreatív desztinációk megteremtése” a városok számára nagyobb versenyelőnyt hordoz, mint az eddigi kulturális turisztikai desztinációk által nyújtott lehetőségek.

⁵ Forrás dr. Rátz Tamara: Kulturális turizmus és városfejlesztés - Európa Kulturális Fővárosa (Turizmus Bulletin X. évf. 2. sz.)

A „pénzben gazdag – időben szegény” tendenciának megfelelően több alkalommal, alkalmanként rövidebb időre utaznak az emberek. A kulturális turizmusban résztvevők elsősorban a képzettebb, iskolázottabb lakosok, akik viszonylag kevés szabadidővel rendelkeznek, így rövidebb időtartamú utazásokon vesznek részt, így a tendencia legnagyobb nyertese a városlátogatás. A rövid időtartamra utazók körében sokkal nagyobb az egy főre eső költség.

A turizmus individualizálódik. Az individuális turista igényeinek megfelelően felértékeli a természeti és az épített vonzerőkön túl a helyi hagyományokat, a tradicionális termékeket, a gasztronómiát, stb., mint máshol nem tapasztalható turisztikai attrakciókat.

A kulturális turizmus iránt érdeklődők differenciált, változatos, komplex, teljes körű turisztikai élményekre vágnak, azaz a diverzifikált élmények nyújtása felértékelődik. Ezért előnyt élveznek a rugalmas termékkombinációk, az innovatív, és az interakción alapuló szolgáltatások (pl. múzeumokban interaktív bemutatási formák, a színházakban high-tech bemutatási technikák alkalmazása), amelyek az élményszerzésen és a szórakozáson túl lehetővé teszik a tanulást, az ismeretszerzést is. Fokozódik az autentikus élmények keresése, a magas minőségű, egyedi termékek és szolgáltatások igénybevétele.

Az internet és az új technológiák növekvő jelentőséggel bírnak: az interneten történő utazástervezésnek (mind az utazási információk megszerzésében, mind a foglalásoknál) egyre nagyobb a szerepe, hiszen a honlapok alkalmasak integrált, virtuális túrák ajánlására és összeállítására.

A felmérésekből kiderült, hogy a kulturális turizmusban a rövid, maximum három éjszakás tartózkodások dominálnak, és az ilyen céllal utazók legnagyobb része magas iskolai végzettséggel, viszonylag magas jövedelemmel rendelkező nő. A 25-34 éves korosztály teszi ki a 40%-ot, a 35-54 évesek aránya alig kisebb, 38%⁶. Az utazás motivációjában kevésbé játszik szerepet a programokon való részvétel, a kulturális attrakciókat az 50 év feletti nagyobb arányban látogatják

Az EKF cím elnyerésével Pécs számára megnyílt a lehetőségek, hogy kulturális, földrajzi,

⁶ Sulyok Judit: Kulturális turizmus az európai városokban (Turizmus Bulletin 2005/3)

történelmi, művészeti adottságaira építve megváltoztassa a jelenlegi kedvezőtlen helyzetet. A KSH adatai szerint 2006-ban Pécs nem tartozott a tíz leglátogatottabb magyar város közé sem belföldi, sem külföldi turisták vonatkozásában, ami piackutatási felmérésünk eredményei és a város adottságainak ismeretében meglepő.

Bár a kultúra, mint motivációs kategória nem szerepel külön soron az alábbi 2006-es KSH táblázatban, azért szerepe, részaránya jól érzékelhető.

	Belföldi	Külföldi
Üdülés, pihenés	23,6%	22,9%
Városnézés	4,6%	9,7%
Egészségturizmus	4,5%	5,9%
Rendezvényturizmus	2,5%	3,4%
Iskolai tanulmányút, tábor	0,7%	0,0%
Rokonlátogatás	38,1%	22,4%
Vásárlás	2,2%	0,7%
Hivatásturizmus	1,7%	13,2%
Egyéb turisztikai	3,7%	6,7%
Nem turisztikai	18,5%	15,0%

23. táblázat: A belföldi turisták motivációja, 2006

Forrás: KSH

A Zsolnay Kulturális Negyed revitalizációja az EKF program részeként a fentiek alapján ígéretes és megalapozott elgondolásnak tűnik, kiemelkedő szerepe lesz Pécs 2010-es sikerében.

A nemzetközi példák is jelzik a koncepció helyességét. Hasonló fejlesztések, barnamezős beruházások, elhagyott ipari területek új, kulturális, szórakoztatóipari funkciókkal való megtöltése nem példa nélküli.

A 70-es évektől formálódó nyugat-európai gyakorlat fő irányát az ipari örökség nagyfokú védelme, de ezzel együtt a kor igényeinek megfelelő hasznosítása határozza meg. A hasznosítás két legfontosabb funkcionális területe az üzleti, kereskedelmi célú funkciók telepítése vállalkozói alapon, illetve a kulturális, szabadidős tevékenység helyszíneinek és intézményeinek elhelyezése, elsősorban közpénzekre alapozott támogatás mellett. Számtalan sikeresen működő rehabilitációs és revitalizációs projekt valósult meg az EU tagországokban

az elmúlt évtizedekben mindkét vonatkozásban, ezek közül csak néhány kulturális hasznosításra példa: Wiels, Brüsszel, <http://www.wiels.org/>; The Cable Factory, Helsinki, <http://www.kaapelitehdas.fi/>; Rote Fabrik, Zürich, <http://www.rotfabrik.ch/>; OK Center for Contemporary Art, Linz, <http://www.ok-centrum.at/english/english.html>; Gasometer, Oberhausen, <http://www.gasometer.de>; The Museum of Work, Norrköping, <http://www.arbetetsmuseum.se>. A Kunstpark Ost, München, mely egy 60 000 m²-es burgonya-feldolgozó területén átalakítás nélkül, azonnal bérbe adott épületekbe klubok, diszkók, bárók, éttermek és mozik illetve művészek és kulturipari vállalkozások költöztek be, és egy éven belül a város szerves részévé vált, egyaránt elfogadta a közvélemény és a sajtó. A látogatók létszáma elérte a havi 250 ezret.

Hasonlóképp Amsterdamban a Cultural Park Westergasfabriek, időszakosan kreatív és kulturális események színtere lett. A koncepció nagyon sikeresnek bizonyult, a művészet és mindennapi élet inspiráló keveréke alakult ki, állandó és időszakos események széles tárházával, fesztiválokkal, divatbemutatókkal, opera és cirkuszi előadásokkal. Majd 2003-ban formálisan is megnyitotta kapuit a 40 ezer m² –es, történelmi épületeket és parkokat magába foglaló Westergasfabriek, mely ingyen látogatható. A helyszínek olyan ipari létesítmények funkcióváltásával születtek meg, mint a transzformátor ház, gáztisztító helyiség, a gépház, a kör alakú gáztároló, stb.

A kulturális hasznosítás egyik fontos jellegzetessége, hogy a városok központjában lévő, csak egy-egy épületet érintő és nem teljes ipari komplexumokra kiterjedő projektek túlnyomórészt „grass-roots” szerveződésként indultak, a lokális civil társadalom kulturális igényei és érdekérvényesítő ereje határozta meg funkciójukat és biztosítja folyamatos kulturális működésüket.

A PTE Művészeti Karának betelepülése az ipari épületekbe sem példa nélküli jelenség, pl.: O.K Zentrum für Gegenwartskunst, Linz, www.ok-centrum.at; ZKM|Zentrum für Kunst und Medientechnologie, Karlsruhe, <http://www.zkm.de>; Le Fresnoy, Studio National des Arts Contemporains, Tourcoing, (FR), <http://lefresnoy.net>. Jellemzően az ilyen típusú intézmények az új technikai médiumok művészeti felhasználására koncentrálnak és nem a hagyományos képzőművészeti technikákra. A hallgatók rekrutációs köre hangsúlyozottan nemzetközi, s az oktatási tevékenység mellett, produkciós feladatokat is ellátnak a rendkívül professzionálisan

felszerelt stúdiókra alapozva. Oktatói gárdájuk folyamatosan cserélődik, de a meghívottak mindig egy-egy szűkebb szakterületnek a legjelentősebb képviselői közé tartoznak, az intézmények csak így tudják fenntartani nemzetközi rangjukat.

Sikeres működés feltételei a teljes nyitottságban a hallgatók – nemzetközi is - minél szélesebb körének bevonásában, nemzetközi presztízű művészek és oktatók meghívásában, folyamatos rotációjában látjuk, illetve fontosnak tartjuk, hogy a kreatív vállalkozások tevékenységébe a hallgatók minden nehézség nélkül be tudjanak kapcsolódni.

Az ipari örökség a folyamatosan bővülő hasznosítással egyre gyarapodó, kulturális és gazdasági erőforrás. Tudományos kutatása, megőrzése és bemutatása a fejlett országokban hétköznapi gyakorlattá vált, hazánkban azonban alig történtek meg az első kezdő lépések. A Zsolnay Kulturális Negyed megújításával a lokális és regionális ipari örökségben rejlő sok, még kihasználatlan lehetőség kaphat teret, amelyekkel a gazdaság élénkítése, valamint a kultúra és a tudomány érdekében is élni kell. Mindkét szempontot azonban egyszerre kell szem előtt tartani, mert ha az újrahasznosítás során az ipari építmények elveszítik történeti, esztétikai vagy műszaki értékeiket, csak érdekes díszletként funkcionálnak tovább. A nemzetközi példák között számos olyan megoldás található, ahol sikerült a helyi ipari tradíciók emlékét átélhető módon megőrizni, s amelyek nagyban hozzájárultak a recesszió következtében a régióban megbomlott társadalmi kohézió helyreállításához, továbbá a gazdasági válságból bizonyos mértékben kivezető utat jelentett a fellendülő turizmus is.

A piackutatási eredmények azt mutatják, hogy a turizmus egyik fő attrakciója a Zsolnay gyárlátogatással kiegészülő kiállítás, kiállítóút lesz. A nemzetközi hírnevű, luxustermékeket gyártó ipari üzemek mellett működő látogatóközpontok (bemutatótermek, múzeumok) világszerte kedvelt célpontjai a tömegturizmusnak, pl. skót whiskey gyárak, champagne-i pezsgőgyárak, konyak gyártó üzemek Cognacban, gyémántcsiszoló Amsterdamban stb. A meissenai porcelángyár mellett külön oktatási és turisztikai céllal külön látványmanufaktúra működik, a konyak ill. whiskey gyártást a termelő üzemekben vezetett szervezett látogatás során ismertetik.

A Zsolnay Kulturális Negyedben biztosított épített környezet és tervezett kulturális közeg az, ami a legideálisabb körülményeket biztosítja a kortárs képző- és előadóművészetek megjelenésének, alternatív, akár amatőr események megrendezésének. Ennek előképe a

londoni ICA, The Institute of Contemporary Arts, <http://www.ica.org.uk>, amely művészek önálló kezdeményezéseként a 40-es évek végétől, elsőként biztosított aktív platformot a kortárs művészet valamennyi megnyilvánulási formájának. A 68-as ifjúsági mozgalmak és a nyugati társadalomban azt követően végbement kulturális átrendeződések egyik legjelentősebb következménye lett annak az évtizedek alatt erős hálózattá szerveződött intézménytípusnak a megjelenése, amelynek legfőbb karakterisztikuma, hogy az adott lokális vagy regionális lehetőségek és erőforrások maximálisan kihasználásával, a helyi kulturális tradíciókra alapozva, olyan autonóm művészeti programot valósít meg, amely minőségi kulturális produktumok létrehozására képes s így konvertálható a nemzetközi hálózatban. A kortárs tánc, a képzőművészet, a kísérleti zene mellett a populárisabb zenei műfajok koncertjeinek egyik legfontosabb terepe s így az egyre jelentősebbé váló ifjúsági kultúrafogyasztás bázisa lett ez a kulturális szegmens. 80-as évektől kezdve ehhez még hozzájárult a parti-kultúra, az elektromos zenei irányzatok tömegméretű térhódítása, s ennek következtében a piaci bevételek a működés gazdasági alapját is biztosítani tudják egyes esetekben. Legjelentősebb helyszínek pl.: Künstlerhaus Mousonturm, Frankfurt, <http://www.mousonturm.de>; Werkstätten- und Kulturhaus/WUK – Vienna, www.wuk.at; Batofar, Paris, www.batofar.org; La Friche la Belle de Mai, Marseille, www.lafriche.org; Project Arts Centre, Dublin, www.project.ie; ZO, Catania, www.zoculture.it; Melkweg, Amsterdam, www.melkweg.nl; zdb - galeria zé dos bois, Lisszabon, www.zedosbois.org stb.

A kreatív ipar megtelepedését illetve fejlődését a kreatív inkubátorház szolgáltatással kívánjuk támogatni, Ilyen modellt Európában főleg Nagy-Britanniában és az Egyesült Amerikai Államokban találunk, működő hazai példák nincsenek. Az angolszász országokban a kulturális szféra inkubálása, inkubatori támogatása rendszeres intézményi rendszeren alapul, amely a kormányzati szervekre, minisztériumokra és egyetemekre épül. Az inkubátorházak jelentős része nonprofit.

Portugál példa is akad, a CACE, mely 2004-ben jött létre az ország első kulturális inkubátorházaként⁷. Céljuk a kreatív ágazat gazdasági fejlesztése, amelyet hely biztosításával (bérelhető iroda és műhely), irodai, üzleti menedzsment szolgáltatásokkal, segítenek. A

⁷ Portói egyetem 2007-februárban publikált tanulmánya alapján, www.freixo1071.org

támogatásnak 3 szintjét azonosítják; a fizikai támogatás (irodabérlet, eszközök, kommunikációs rendszer), megjelenés és marketing (az inkubátorház közös márkanév alatt menedzseli a 11 tagot), valamint pénzügyi segítség (különböző források bevonásával pénzügyi segítséget nyújtanak a tagoknak, tőke – hitel, likviditási problémák megoldása... stb.)

Az inkubátorház jelentőségét az igények közös azonosításában, költséghatékonyságban, tőkebevonásban és a növekvő kapcsolatrendszerben látják. A kezdő vállalkozások 3-5 évig maradhatnak a házban – kedvező bérleti díjért, de hozzá kell tenni, hogy a központot munkaügyi központ támogatja.

További tanulságos példa a Zsolnay Kulturális Negyed tervezéséhez a Temple Bar, Dublin (Írország) kulturális negyede, mely több mint 50 kulturális szervezetnek ad otthont, a kortárs művészet látványos és innovatív kulturális színtere. A lepusztult, elhanyagolt negyedben rövid időre kiadták az épületeket, aminek eredményeképp leginkább galériák, alternatív színházak, antifashion boltok nyíltak, a negyed egyfajta bohém központtá alakult, majd EU-s pénzből és a magánszféra adókedvezményeiből egy kulturális központ jött létre a viktoriánus házakkal, viking hagyománnyal rendelkező történelmi negyedben. A stratégiák kialakításánál nagyon fontos szempont volt, hogy a területen igen vegyes a lakók társadalmi státusza.

A nemzetközi tapasztalatok és a trendek azt jelzik, hogy a Zsolnay Kulturális Negyed olyan fejlesztési beruházás, mely lelkes, elhivatott szakmai irányítással a betelepülő funkciók, kreatív ipari szereplők, szolgáltatások széles skálájával, a helyszín egyediségével a kulturális turizmus közkedvelt helyszíne lehet.

Ipari területek revitalizációjára, új funkciókkal való megtöltésére, mint láttuk, számos példa akad. Ezek a barnamezős fejlesztések sajátos atmoszférát biztosítanak, igen alkalmasak nagyszabású rendezvények lebonyolítására, kortárs alkotó- és előadóművészek nagyközönség előtti megjelenésére, nemkülönben az ifjúság közkedvelt találkozóhelyeként is funkcionálnak. A Zsolnay Kulturális Negyed megvalósításával a helyszín adottságai, a betelepülő funkciók széles skálája következtében egészen egyedi létesítmény-együttest hozunk létre. A fejlesztés területe nemcsak klasszikus értelemben vett gyárterület termelést szolgáló épületekkel, hanem – mint a Zsolnay család hajdani lakóhelye -, igényes, a kor stílusában épült lakó- és irodaépületekkel, az azokat övező gondosan tervezett, bár mára elhanyagolt park által

különleges lehetőségeket biztosít. Az ősfák mellett kültéri kerámiadíszek, díszkerítés, díszburkolat fokozza a páratlan élményt.

A terület elhelyezkedése is szerencsés; bár jelenleg zárványként, a városmaggal való szerves kapcsolatot nélkülözve helyezkedik el, fizikailag nincs távol attól, így a többi kulcsprojekt, a város keleti tengelyének fejlesztése a város szövetébe, vérkeringésébe történő integrálódását garantálja. Kiváló adottságai mellett a negyed leendő népszerűségének, közkedveltségének, látogatottságának további biztosítéka az oda települő funkciók, intézmények, kiegészítő szolgáltatások sokfélesége, és részben egyedisége is. Országos, sőt nemzetközi ismertségét, mint egyfajta hungaricum a Zsolnay név és a kapcsolódó kultúrtörténeti, ipartörténeti látványosságoknak köszönheti majd. A város nem kis erőfeszítései árán itt kerül kiállításra a páratlan, majd 600 darabos Gyugyi gyűjtemény, mely a Zsolnay manufaktúra legszebb alkotásain keresztül mutatja be a díszműgyártás stílusfejlődését, egyfajta keresztmetszetét. De a negyedben ugyanúgy helyet kapnak a kortárs művészek; egyrészt bemutatkozhatnak a nagyközönségnek, másrészt inspiratív, alkotó környezetet teremt a képző-és előadóművészek koncentrált jelenléte, az egyetem és illeszkedő profilú vállalkozások betelepülése. A PTE teljes művészeti karának, az egyetemi színpad jelenlétének eredményeként, és a jelentős turista forgalomnak a vendéglátóhelyeknek és a játszóterekkel tűzdél közparknak köszönhető folyamatos látogatottság teszi városrész központjává.

IV. FEJLESZTÉSI IGÉNY MEGALAPOZÁS

IV.1. HELYZETÉRTÉKELÉS - A KIINDULÓ HELYZET LEÍRÁSA

IV.1.1. A Zsolnay Gyár rövid története

IV.1.1.1. Történeti áttekintés a gyár múltjáról⁸

A Zsolnay Gyár a város, sokak szerint Közép-Európa egyik legnagyobb ipartörténeti értékű épületegyüttese, a Zsolnay Mauzóleummal együtt a korabeli dokumentumok szerint már a kezdetektől Pécs város egyik turisztikai látványossága, nevezetessége, a területén elhelyezkedő műemlékekkel a magyar vizuális kultúra egyik legsikeresebb korszakának megtestesítője.

A gyárterület jelenlegi képe egy folyamatos, szerves és funkcionális fejlődés eredménye. Az első épületek a XIX. század második felében épültek, míg az utolsók az 1970-es években, az akkori funkcionális szempontok és igénytelenség jegyében születtek. Az épületegyüttes még mai leromlott állapotában is megmutatja a gyár egykori nagyságát, építőinek elhivatottságát.

A mai Zsolnay Porcelánmanufaktúra Rt. története 1853-ban kezdődött, mikor Zsolnay Miklós lukafai keménycserép manufaktúrájából megalapította Pécsen a Zsolnay Keménycserép Manufaktúrát, azóta folyik a gyár területén termelő tevékenység. Fia, Zsolnay Ignác 1854-től tíz évig vezette a kézi erőre berendezett üzemet, melynek fejlődését azonban öccse, Zsolnay Vilmos indította el, aki 1868-ban kért gyártelepítési engedélyt. Felismerte, hogy eredményt csak folyamatos fejlesztéssel és magas minőséggel lehet elérni, ezért célja a különleges igényű díszmű gyártás lett. Döntését igazolta, hogy termékeivel az 1873-as Bécsi Világkiállításon hatalmas sikert aratott. 1877-re kidolgozta a porcelánfajanszot, s ennek segítségével elnyerte az 1878-as Párizsi Világkiállítás aranyérmét, s munkája elismeréseként megkapta a Francia Becsületrendet.

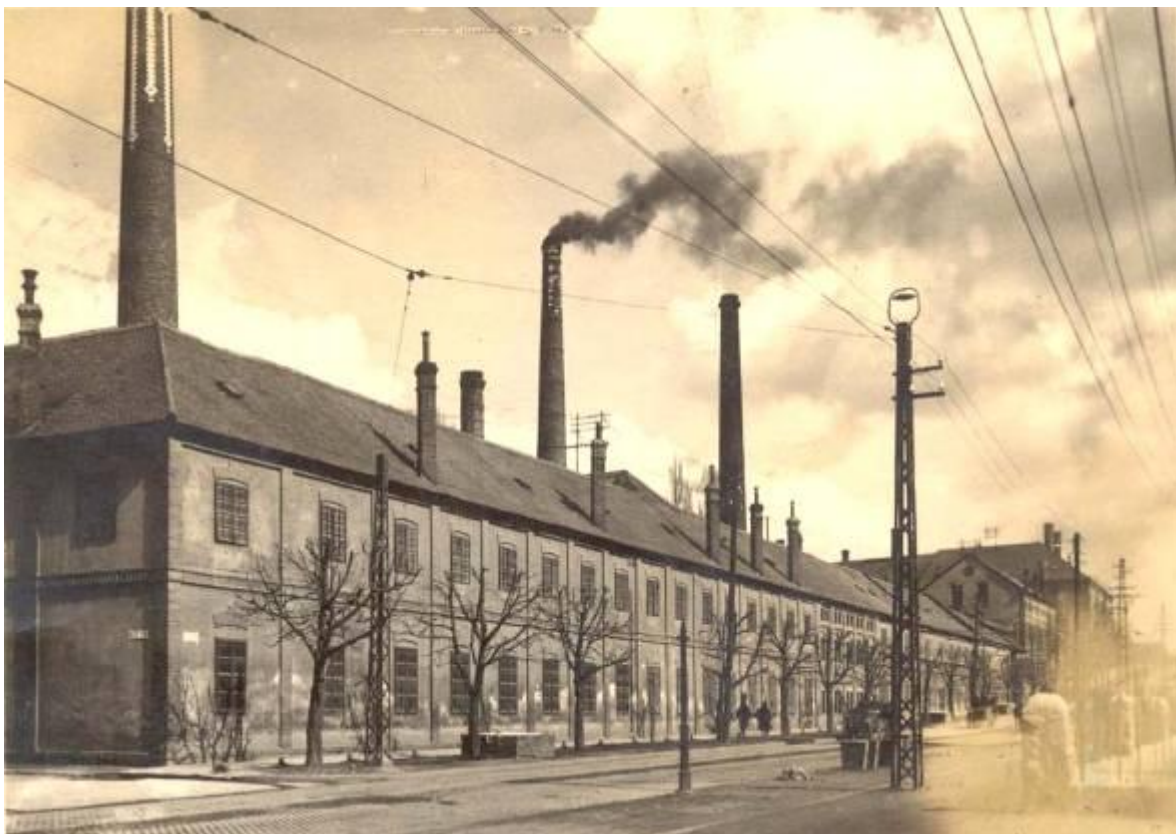
A Zsolnay Gyár alapításától kiemelt figyelmet fordított termékeinek dokumentálására, saját gyári termékeit bemutató múzeum kialakítására. Ez a múzeum külön épületben került

⁸ A Zsolnay Gyár rehabilitációja –Zsolnay Kulturális Negyed Megvalósíthatósági tanulmány; Készítette: Zsolnay Örökség Kezelő Kht.,

elhelyezésre és a korabeli fotók tanúsága szerint igényes installációkkal látványos módon mutatta be a látogatók és a potenciális megrendelők számára a gyár legjobbnak ítélt termékeit.

Az eozin mázat 1893-tól gyártja a cég, szigorúan őrizve előállításának titkát. A századforduló környékén, a szecesszió szellemében kibontakozott új forma- és díszítésmóddal ötvöződött eozin technika gyönyörűbbnél gyönyörűbb darabok megalkotásában teljesedett ki olyan kiváló művészek keze nyomán, mint Apáti Abt Sándor, Mack Lajos, Nikelszky Géza, Rippl-Rónay József. Csak 1897 és 1918 között több mint 3900 új formaterv és 3000 új dekorterv született a szecesszió, illetőleg az art deco szellemében. Mivel minden darab kézműves munka volt eltérő festéssel és égetéssel, a sorozatok is egyedivé váltak.

Pirogránit épületdíszítő kerámiatermékeket a cég az 1890-es évek óta készít. Kiváló minőségét és időtállóságát sok ezer épület bizonyítja, többek között a budapesti Mátyás templom, a Kőbányai Templom, a Földtani Intézet, az Iparművészeti Múzeum, a kecskeméti Cifra palota, a pécsi Postapalota, illetve a Vasváry-villa.



6. ábra: A Zsolnay gyár pirogránit üzeme a századfordulón

Forrás: ZSÖK Kht.

A Zsolnay gyár termékei a magyar kultúrórökség része. Mind az építészeti díszítő elemek, mind a használati és dísz tárgyak a magyar szecesszió emlékei. A gyár termékei méltán nyerték el a hungaricum megtisztelő címet.

1900-ban, apja halálakor Zsolnay Miklós vette át a gyár vezetését. Képzett, több nyelven beszélő, művelt üzletember volt, aki a díszmű mellett ipari porcelánnal kezdett foglalkozni. Utóda nem lévén örökbe fogadta nővérei gyermekeit, akik így jogosan viselheték a Zsolnay nevet. A gyár szakmai vezetését családtagjai között osztotta meg. A geológiai, kémiai munkát sógora, Mattyasovszky Jakab, az építészeti kerámiagyártást másik sógora, Sikorski Tádé műépítész végezte.

A gyárral együtt - annak hatására - a környező épített környezet is fejlődött. A gyár mellett a Ledinának nevezett dombon álló Zsolnay Mauzóleumot Zsolnay Vilmos fia, Miklós építtette, akinek jóvoltából szabadkőműves jelképek is felfedezhetők a neoromán stílusú mauzóleumon. Az épületet, mely 1906-ban készült el, Sikorski Tádé, a gyár akkori művészeti vezetője tervezte 1901-ben. A szobrokat és a falfestést a gyár művésze, Apáti Abt Sándor készítette, a kivitelezés minden részletét a gyár dolgozói végezték. Jelenleg a mauzóleum megmentésre vár, díszítőelemeinek jórészét ellopták, megrongálták.

A Zsolnay-övezetet körülölelő városrészt, a Budai-várost és a Ledinát a valamikori, háború előtti iparos-, kisiparos-, munkásrétegek lakták. Az épületek zöme kis alapterületű családi-ház volt, és a későbbiekben sem bizonyult igazán vonzó lakókörnyezetnek, bár a város terjeszkedésével folyamatosan körbeépült.

Az első világháború éveiben Pécsen csak ipari porcelánt gyártottak. Zsolnay Miklós 1922-ben bekövetkezett halála után örökösödési perek robbantak ki a családtagok között, melyek a gyár piaci pozícióinak hanyatlásához vezettek.

A második világháború után a Zsolnay gyár sem kerülhette el az államosítást, ami 1948-ban következett be. Az első ötéves terv idején főleg ipari porcelánt gyártott az akkori nevén Pécsi "Zsolnay" Porcelángyár Nemzeti Vállalat. 1953-ban kezdték újra a használati edény- és díszmű porcelán gyártását. A gyár 1963-ban elvesztette önállóságát és É. M. Finomkerámia-ipari Országos Vállalat Pécsi Porcelángyára elnevezés mellett gyáregységgé minősült vissza. Az önállóságát 1982-ben nyerte vissza. A Zsolnay Gyár alapításától egészen az 1980-as évekig stabil, növekvő pályájú gazdálkodást folytatott. A növekedési csúcs az 1980-as

években következett be, amikor a térség egyik legnagyobb foglalkoztatójaként, közel 2000 embernek adott munkát. A nyolcvanas évek második felétől ez a trend megváltozott, és a Gyár kibocsátása, a foglalkoztatottak létszáma azóta folyamatosan csökken. Az ingatlan szempontjából ennek negatív következményei egyértelműek. A gyár 1991 végén részvénytársasággá alakult, 1995-ben privatizálták. Fő tulajdonosa előbb a Magyar Befektetési és Fejlesztési Bank (MBFB), majd 2002-ben az ÁPV Rt. lett. 2005 végén – már az Európai Kulturális Főváros cím ismeretében – Pécs városa kapta meg a tulajdonjogot.

A privatizálási folyamat során a gyárat 1999-ben három cégre osztották:

- Zsolnay Porcelánmanufaktúra Rt. feladata a termelési folyamatok lebonyolítása: edény és díszáru; eosin; pirogránit termékek.
- Zsolnay Porcelángyár Rt. feladata az infrastruktúra és az alapanyag biztosítása. A két szervezet 2006-ban szervezetenként egyesült.
- Zsolnay Örökség Kezelő Kht. feladata a gyár területén található műemlékek és műemlék jellegű ingatlanok kezelése és felújítása.

A nemzetközi hírű Zsolnay márkanév már 155 éves múltra tekint vissza a hazai kerámiaipar történetében, de napjainkban is – megőrizve tradícióit, sikerességét – az egyik legkiválóbb magyar márkák egyike⁹. A Zsolnay családnév egyaránt magában foglalja az egyediséget, a magas minőséget, a kézműves hagyományokat, a kulturális és ipartörténeti örökséget, mely szellemi értékeket nem nélkülözheti az Európa Kulturális Fővárosa 2010 program megvalósítása Pécsset.

IV.1.2. A Zsolnay Kulturális Negyed tulajdonjogi helyzete

Zsolnay Gyár ingatlanjainak jelenlegi együttes területe 67.665 m², melyen összesen 46.800 m² összesített alapterületű épület áll. A területen elszórtan működő ipari termelés a terület keleti végében levő elkülönülő 14.813 m² nagyságú területrészen álló épületegyüttesbe költözik át.

⁹ A Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. idén már ötödik alkalommal kapta meg a Magyar Termék Nagydíjat. A cég egyben a Gazdaságért Nívódíj Elismerő Cím viselésére is jogosulttá vált 2008-ban kimagasló ipari innovációs tevékenységéért, a hazai és nemzetközi viszonylatban elismert magas minőségű termékek előállításáért. *(Forrás a cég saját honlapja)*

A jelenlegi állapot gazdaságtalan mind a termelés, mind az ingatlan fenntartása szempontjából.

A Zsolnay Kulturális Negyed tervezett területét jelenleg vegyes tulajdonú, részben most is termelő funkciókat szolgáló ingatlanok alkotják. A terület tulajdonjogi szempontból tíz különálló helyrajzi szám alatt található. A terület jelenleg három tulajdonos kezében van. (A 40504/6 hrsz-ú ingatlanon, mely a gyár tulajdonában maradt, és amelyre a termelés átköltözik, jelentős összegű jelzálogterhelés található).

Az érintett ingatlan	Hrsz.	Terület m ²	Tulajdon jellege	Közvetlen tulajdonos
Zsolnay Mauzóleum	40167	2.870	kizárólagos	Pécs M.J. Város
Zöld Ház	40504/1	3.904	kizárólagos	Pécs M.J. Város
Zsolnay Gyár műemlék	40504/3	8.890	kizárólagos	ZSÖK Kft
Zsolnay Gyár termelés-műemlék	40504/5	23.361	kizárólagos	Pécs M.J. Város
Major utcai ingatlanok	40484 40485	368 238	osztatlan közös	Pécs M.J. Város és ZSÖK Kft
Zsolnay Gyár	40511/1	7.485	kizárólagos	Pécs M.J. Város
Déli terület	40511/2	416	kizárólagos	Pécs M.J. Város
	40511/3	5.330	kizárólagos	Pécs M.J. Város
Zsolnay Kulturális Negyed terület		52.862		
Zsolnay Gyár termelés	40504/6	14.803	kizárólagos	Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt.
Összes terület		67.665		

24. táblázat: Tulajdoni viszonyok a Zsolnay Kulturális Negyed területén a telekösszevonás előtt
Forrás: Tulajdoni lap másolatok

A gyárterület, a leendő Zsolnay Kulturális Negyed a Zsolnay Vilmos út északi és déli oldalán terül el. Jelenleg folyik az ingatlanok telekösszevonása, melynek eredményeként az északi és déli terület egy-egy helyrajzi számra kerül. A gyár tulajdonában maradó keleti rész szinté külön helyrajzi számot kap.

Az érintett ingatlan	Hrsz.	Terület m ²	Tulajdon jellege	Közvetlen tulajdonos
Zsolnay Mauzóleum	40167	2.870	kizárólagos	Pécs M.J. Város
Északi terület -	40484	36.761	kizárólagos	Pécs M.J. Város
Északi terület út	40504/7	901	kizárólagos	Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt.
Déli terület	40511/3	13.231	kizárólagos	Pécs M.J. Város
<i>Zsolnay Kulturális Negyed összesen:</i>		53.763		
Zsolnay gyár termelés	40507/8	13.902	kizárólagos	Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt.
Összes terület		67.665		

25. táblázat: Tulajdoni viszonyok a Zsolnay Kulturális Negyed területén a telekösszevonások után

Forrás: Telekösszevonási vázrajzok

A telekegyesítés kiinduló és végállapotát a mellékletben található megosztási vázrajz jól

szemlélteti.

A projekt keretében megvalósuló, a negyed megközelítését biztosító közútfejlesztések az alábbi állami tulajdonú, a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ vagyonkezelésében levő ingatlanokat érintik:

Az érintett ingatlan	Hrsz.	Terület m ²	Tulajdon jellege	Közvetlen tulajdonos
Zsolnay Vilmos út	40509	3624	kizárólagos	Magyar Állam
Zsolnay Vilmos út	40510	12993	kizárólagos	Magyar Állam
Zsolnay Vilmos út	35001	2801	kizárólagos	Pécs M.J. Város
Felsővámház utca	40390/1	19770	kizárólagos	Pécs M.J. Város
Basamalom utca	40512/1	1010	kizárólagos	Pécs M.J. Város
Összes terület		40198		

26. táblázat: Tulajdoni viszonyok a Zsolnay Kulturális Negyed keretében megvalósuló közútfejlesztések területén

Forrás: Tulajdoni lap másolatok

IV.1.3. A terület funkcionális megosztásának és a termelés áttelepítésének háttere

A manufaktúra tevékenysége jelenleg a teljes gyárterületnek csupán mintegy 1/5 részére terjed ki. A tervezett beruházás előfeltétele a termelés megszüntetése a jelenleg még használt épületekben és a kiszolgáló infrastruktúrával együtt történő átköltöztetése – az eosin gyártás kivételével - a negyed keleti felébe, a termelés folyamatosságának fenntartása mellett.

Pécs városának nemcsak a Zsolnay Gyár műemlékeinek a megőrzése a feladata, hanem a Zsolnay termékek gyártásának fenntartása is¹⁰. Amennyiben a költözés megvalósul, a Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. termelését racionalizálja, koncentrálja, így a tulajdonos város képes a kormányhatározatban rögzített feltételeknek eleget tenni.

A termelés áttelepítésével, a költözéssel kapcsolatos megvalósítási tervek, részletes számítások és becslések a Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. rendelkezésére állnak. A termelés áttelepítésének folyamat, a terület teljes átadása 2009 első félévében megtörténik. A kulcsprojekt rendkívül szoros időütemezése miatt a termelés áttelepítésének időben történő

¹⁰10 2288/2005. (XII.22) Kormányhatározat mellékletét képező az ÁPV Rt. és Pécs MJV között a Zsolnay cégcsoport kapcsán történt átadás-átvételi szerződése szerint a termelést fenn kell tartani, legalább évi 800 000 000 Ft. árbevételt biztosítva.

megkezdése komoly kockázati tényező az egész fejlesztés sikeressége szempontjából. Ehhez az önkormányzat a gyárral egyeztetve biztosítja a szükséges forrásokat. A felújítási tevékenység feltétele, hogy a terület a termeléstől mentesítve legyen.

A termelés áttelepítésének folyamatát, mely a tulajdonviszonyok rendezését is magába foglalta, a rendelkezésre álló idő miatt nem lehet lineárisan elvégezni. A Zsolnay Kulturális Negyed projekt szempontjából a termelés áttelepítését és az ezt követő beruházásokat a fizikai megvalósíthatóság, az épületek és a termelés sajátosságai szerint párhuzamosan kellett megtervezni. A jelentős és megkerülhetetlen munkálatok közül ki kell emelni az infrastruktúra kiépítését és szétválasztását, a déli szennyvíztisztító kiváltását. A Zsolnay Kulturális Negyed területén lévő vezetékek túlméretezettek és teljes mértékben elavultak, így a rendszer teljes cseréjére szorul. Az infrastruktúra kiépítését a negyeden belül külön kell választani, a fővezetékek kiépítésére és az egyes épületek külön-külön történő rákötésére, melyet a kiköltözéssel összehangoltan lehet megtenni.

Kérdéses terület a pirogránit termelése és a költöztetése. Az üzem termelésére gyakorlatilag két éven keresztül folyamatosan szükség van. Ezért a műemléki felújításhoz a kerámiák legyártása már megkezdődött.

IV.1.4. A gyárnegyed környezetének bemutatása

A vizsgált projekt-terület Pécs városközpontjától keletre, a Budai-külvárosban helyezkedik el. A város fejlődésében természetesen túlnötte a térséget, a kiterjedt ipari terület mára zárványként maradt meg. A terület tengelyét a forgalmas, négysávós Zsolnay út (6-os út bevezetője) képezi, míg északi határa a Felsővámház utca, déli határa a pécsváradi vasútvonal. Északról a Mecsek-oldali hagyományos, kisvárosi beépítésű területekkel érintkezik, míg a Zsolnay út mentén jellemzően kereskedelmi-szolgáltató övezetekkel határos. A vasút alapvetően elválasztja a délre fekvő, kisebb részében lakóövezettől, nagyjából zöldterületekből álló zónától.

A térség az EKF fejlesztési elképzelései kapcsán a keleti tengely összefoglaló elnevezést kapta, mely a városközpont ilyen irányú erős kapcsolódásának szándékát jelzi. A 48-as téri egyetemi fejlesztések, a Búza téri várható beruházások, a Konferencia és Koncertterem, a Tudásközpont, és a Balokány liget környékének szabadidős fejlesztései komoly alapot teremtenek a térség fel- és átértékelődésére. A Zsolnay Gyár a belvárosból jelenleg nem

közelíthető meg nívós, szerves összeköttetések igénybevételével.

IV.1.5. A fejlesztés felépítményeinek bemutatása

Az épületegyüttes még mai leromlott állapotában is impozáns, azonban a különböző időkben készült épületek vegyes képet mutatnak. Az államosítást követően elsődlegesen a tömegtermelést preferálták, így az épületek díszítése a korábbi belső harmónia károkat szenvedett. Az ötletszerű közműfejlesztések szintén nyomot hagytak a gyár területén. Az elmúlt évtizedekben a karbantartás nem vagy alig működött.

A Zsolnay Örökség Kezelő Kft. a tulajdonában lévő, műemléki épületeket kívülről felújította. A felújított terület a gyárnegyed legnagyobb egybefüggő műemléki épületegyüttese¹¹. Az ingatlanra a vegyes használat jellemző, döntő többsége bérlemény, a legnagyobb bérlő a manufaktúra, amely egyrészt irodaként és kiszolgáló létesítményként, másrészt az eozin üzemben folyó termelés céljaira használja a helységeket. A terület jelentős része parkosított. A nyugati terület többi része a kívülről felújított Sikorski ház megvételével a város tulajdonában van. Építészetileg vegyes terület, elszórtan található modern és műemléki ipari épületek a területen. Az ingatlan jelentős része funkció nélküli, az ipari tevékenység megszűnésével felhagyott épületekkel és utakkal zsúfolt. Jelenleg a telek délnyugati sarkában folyik a pirogránit gyártása.

A „Zöld Ház” építészetileg szerves részét képezi a Zsolnay Gyár épülettömbjének, azonban tulajdonjogilag jelenleg különálló egységet képez. Az épület az államosítás után korábban kulturális funkciókat töltött be, először a gyár, majd később a város művelődési házaként (DoZSó). Az épület jelenleg használaton kívül, jelentősen leromlott állapotban van.

Az un. déli tömb a „klasszikus” gyártömbtől délre a Zsolnay Vilmos, a Basamalom utca és a MÁV RT. által kezelt területek által bezárt háromszögben fekszik. A területen műemlékek és műemléki környezet egyaránt megtalálható, de döntő többségében felhagyott ipari területekkel tagolt.

A gyárterülettől északra, annak közelében található műemléki védettséget élvező Zsolnay

¹¹ Az EKF pályázat Határtalan város címet viselő CD mellékletében található tervek, Kulturális Örökségvédelmi Hivatal műemlékkeresője: <http://www.koh.hu/kohkereso/Default.aspx?tipus=MUEMLEK>

Mauzóleum állapota nagyon elhanyagolt, az épületet többször kirabolták, a díszítéseket ellopták. Az ingatlant a Felsővámház utca választja el fizikailag a gyár tömbjétől.

A Zsolnay Gyár egyik jellegzetes, építészeti az egész negyednek sajátos arculatot adó eleme az ingatlant védő kerítés. A gyárbelsőt alkotó park épített elemeit a gyár termékei alkotják. A park alatt pincerendszer található, melynek helyreállítása szintén szükséges. A park növényzete felújításra szorul. A parkrendszer rekreációs elemei pusztulásnak lettek kitéve. Ki kell emelni a városképi jelentőségű gyárkémények leromlott állapotát, melyek szintén műemléki védelemmel bírnak.

A terület arra érdemes épületeit 2000-ben műemléki jegyzékbe vették. Akkor azonban nem készült el az épületek részletes műemléki felmérése, viszont most, az előkészítés részeként műemlékvédelmi tanulmány született. Az örökségvédelem szempontjainak megítélésénél a 2006. novemberében tartott holland-magyar szimpózium ajánlásait is figyelembe vettük. A régi épületek új funkcióval való felruházása közben korábban történt átalakítások esetében, nem mellékes, hogy azok innovatívok voltak a maguk korában. A fenntarthatóság érdekében és azért, hogy a jövőben is hasznosíthatóak legyenek, ezen épületeknek továbbra is funkcionálisak maradnak. A 19. és 20. századi vállalkozók technológiai újító szelleme sokkal fontosabb, mint a feltételezett „eredeti állapot” visszaállítása, akármi legyen is az¹².

IV.1.6. A terület infrastrukturális ellátottsága, közlekedési kapcsolatok, környezetvédelem

A közművekről általánosságban elmondható, hogy elhanyagolt, cserére, felújításra szorul, nincs egyetlen, egységes felmérés a területről. Ugyanakkor, a közműellátottság az akcióterületen az ipari tevékenységnek megfelelő, azaz a tervezett funkciók számára gyakorlatilag a korlátlan ellátottság biztosított.

A városi ivóvíz három betáplavezetéken érkezik, ebből egy 3"-os és kettő 2"-os. A kis keresztmetszet ellenére jelenleg a vízellátás bőségesen elegendő. A műemléki épületekkel sűrűn tűzdelt rész szennyvíz és vízrendszere elhanyagolt állapotú.

A szennyvíz és a csapadékvíz elvezetés külön van választva. A két kivezetésből az egyik a 27-

¹² Zsolnay Kulturális Negyed: A holland szakértői csoport megjegyzései és ajánlásai 4.o

es épületnél csatlakozik az úttest alatt húzódó gyűjtővezetékbe, a másik pedig a portánál.

A Zsolnay Gyárnak van egy szennyvíztisztítója, amely a Balokányi árokba engedi a vizet, azonban ez kiváltásra kerül.

A villamos betáplálás két darab transzformátor állomáson keresztül történik. A déli terület trafója gyakorlatilag az egész negyedet ellátja. Az északi területen lévő trafó a teljes technológia kiszolgálásáért felelős.

A gázfogadó a keleti portánál van. Az állandó fűtőértékhez egy külön kiépített szabályozórendszer csatlakozik, és a szabályozó után kerül elosztásra a gáz technológiai hálózata. A közüzemi fogyasztóknak külön gázbetáplálása van, ide tartozik a labor, az üzemi konyha és a villamos laboratórium.

Az épületegyüttes a 6.sz. országos főút pécsi belterületi szakasza mellett, a Zsolnay út – Major utca – Felsővámház utca által határolt telkeken és a főút déli oldalán fekszik. Jelen funkciójában gépjármű bejáráttal rendelkezik az összes határoló utca felől, teherforgalma elsősorban a Zsolnay út felőli kapun bonyolódik. A gyár területét tehát meg lehet közelíteni gépjárművel:

- a Zsolnay út felől (bejárat nyílik a déli és az északi területre is);
- a Felsővámház utca felől üzemi bejárat nyílik a terület keleti végében, valamint megközelíthető innen a műemléki együttes és az ún. „Zöld Ház”;
- a Major utca felől bejárat nyílik a pirogránit üzem feletti tömbbelsőbe

A déli oldali telek (a tervezett Zsolnay Kapu) beékelődik a főút és a bátaszéki vasútvonal közé, emiatt pedig a közúti forgalom csak a Zsolnay út felől hajthat be a területre (a balra nagy ívben befordulás engedélyezett, de a forgalom nagysága miatt igen nehézkes). Az északi és déli terület között a felszínen nem biztosított a biztonságos átjárás.

A 2x2 sávós Zsolnay út szerepe a város forgalmában kelet-nyugati irányú közúti és tömegközlekedési tengelyként elsődleges, helyi főútvonali szerepe mellett pedig – alternatív útvonal híján – regionális szerepe is jelentős.

A Felsővámház utca 2x1 sávós, kétoldalt parkolósávokkal (a Vadász utcai csomópontig). Az utca a Vadász utca folytatásaként a Budai külváros városrész gyűjtőútja és tömegközlekedési

útvonala. A Búza téren át a Király utca felé a belváros és a Zsolnay negyed legfontosabb kapcsolatát adhatja.

A fentiek alapján a terület közúti megközelíthetősége a kiépített infrastruktúra tekintetében kedvezőnek mondható. Ugyanakkor a 6.sz. főút átvezető szakaszának forgalma érezhető nehézséget jelent, a Zsolnay út ezen szakaszának mértékadó órás forgalma 3300-3400 Ej két irányban (a 2005-ös közlekedés-fejlesztési koncepció vizsgálata¹³ alapján).

A Zsolnay területének tömegközlekedési kapcsolatai a közúthoz hasonlóan szintén jók, autóbuszal megközelíthető mind a négy nagy autóbusz-végállomás irányából (Kertvárosból a 60; Uránvárosból a 2, 2A, 20, 20A, 21; a Főpályaudvarról a 31, 31A, 43 sz. járatokkal; Budai állomásról pedig a 20 és 20A kivételével az összes fent felsorolttal), a Balokány megállóhely kb. 5 perc gyaloglásra található a gyárépülettől. Emellett a Felsővámház utcán járó 27-es és 40-es autóbuszok is megállnak a Major utcánál.

A tömegközlekedési ellátottság jelenleg is kedvező (két közeli megálló a Csillag utca és a Balokány), a mai járatsűrűség a várható munkamotivált forgalom növekedésének is megfelel. A nagyobb látogatószámot vonzó rendezvények kiszolgálását pedig operatív módon kell megszervezni, növelni kell valószínűleg pl. az esti/éjszakai járatok számát, esetleg a szolgáltatási területét. A Pécsi Közlekedési ZRt. tájékoztatása szerint a szolgáltató rendelkezésre álló kapacitása elegendő a csúcsidőn kívül várható többlet igények kielégítésére.

A vasúton a városba érkezők a Főpályaudvarnál felsorolt járatokkal közelíthetik meg a Zsolnay területét. A déli terület emellett saját iparvágánnyal rendelkezik (jelenleg nem használt).

A terület gyalogos kapcsolatát két irányból érdemes vizsgálni: a legközelebbi tömegközlekedési megállóhelyek felől és a legnagyobb gyalogosforgalmat keltő belvárosi területek felől.

A Balokány autóbusz megállótól a Zsolnay épületei (az északi és a déli területrészt is) a Zsolnay Vilmos út gyalogjárdáin közelíthető meg. A Major utcánál jelzőlámpával ellátott

¹³ Pécs MJV közlekedésfejlesztési koncepciója 2004-2005 (Pro Urbe Kft. – Kvantitás-Consulting Kft, 2005..)

gyalogátkelőhely üzemel, azonban a főúttal párhuzamos járdák (elsősorban a déli oldali) keskenyek, a nagy közúti forgalom miatt így a gyalogosbiztonság és a komfortérzet nem megfelelő.

A Major utcai megállóhely felől az északi terület gyalogos kapcsolatai kedvezőek, a déli területhez pedig szintén a gyalogátkelő és a Zsolnay út déli járdája igénybe vételével lehet eljutni.

A belváros irányából a Király utca – Búza tér – Felsővámház utca tengely ad jó, a közúttól elfogadhatóan elkülönülő gyalogos útvonalat. Problémás pont Búza téri csomópont, a Lánca utca – Alsó Havi utca fontos helyi útvonal a belvárost elkerülő forgalom számára.

A kerékpárosok számára általában bármely irányból található kedvező alternatív útvonalak, melyeken el tudják kerülni a 6.sz. főutat (ez kerékpározásra alkalmatlan, fokozottan balesetveszélyes).

A Zsolnay Kulturális Negyed két területrésze gyalogos kapcsolatokkal nem rendelkezik.

A terület környezetvédelmi állapota külön fejezetben kerül bemutatásra. Összefoglalóan elmondhatjuk, hogy az alapos, a környezeti elemek állapotát részletesen elemző vizsgálatok nem mutattak ki olyan szennyeződést, amely veszélyes lenne és akadályozná a „Zsolnay Kulturális Negyed” projekt végrehajtását.

IV.1.7. A terület kezelését végző szervezetek intézményi háttere, főbb jellemzői

A rendszerváltás után 1991 végén a gyár részvénytársasággá alakult, 1995-ben privatizálták. Fő tulajdonosa előbb a Magyar Befektetési és Fejlesztési Bank (MBFB), majd 2003-ban az ÁPV Rt. lett. A 2288/2005. (XII.22) Kormányhatározattal a gyár tulajdonjoga Átkerült Pécs MJV kezébe. Azonban a szervezeti háttér szempontjából 1999-ben fontos döntés született, létrejött a területet kezelő három szervezet, a Zsolnay Porcelánmanufaktúra Rt., a Zsolnay Porcelángyár Rt. és a Zsolnay Örökség Kezelő Kht.-t.¹⁴

Pécs Megyei Jogú Város

Az önkormányzat operatív szervezete Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Polgármesteri

¹⁴ A szervezetek feladatait a történeti leírásban részletezzük

Hivatala (7601 Pécs, Széchenyi tér 1.), melynek jogállása: Jogi személyiséggel rendelkező önálló költségvetési szerv.

Az önkormányzat, illetve a hivatal illetékességi területe Pécs Megyei Jogú Város közigazgatási területe. Alaptevékenysége az önkormányzat működésével, valamint az államigazgatási ügyek döntésre való előkészítésével és végrehajtásával kapcsolatos feladatok ellátása. Az utóbbi években számos sikeres uniós támogatású beruházást bonyolított le önállóan, vagy tulajdonában lévő társaságok bevonásával (pl.: ISPA I-II közműfejlesztési projekt, Világörökségi helyszínek Cella Septichora)

Pécs Megyei Jogú Város tulajdonában van a terület operatív kezelését ellátó szervezetek részvényeinek döntő hányada

Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt.

A manufaktúra Pécsen a Zsolnay Vilmos u. 37. alatt működik. A cég zártkörű részvénytársaság formájában működik, fő részvényese Pécs M.J.V. 99,3%-os tulajdonosi hányaddal. A manufaktúra fő tevékenysége a fehér porcelán mellett az eozin, festett porcelánok, a cserépkályha csempe, illetve a pirogránit épületkerámiák gyártása, értékesítése. A gyár alkalmazotti létszáma 300 főre tehető.

A társaság piaci hírneve, imázsa jó, azonban a gazdaságtalan termelés, az ipari porcelángyártás megszűnése miatt jelentős adósságállományt halmozott fel. Működésének racionalizálása megköveteli, hogy a termelést kisebb területre koncentrálja, a hasznosítatlan ingatlanokból kivonuljon, fenntartásukat megszüntesse.

Zsolnay Örökség Kezelő Kft.

A Zsolnay Örökség Kezelő Kht. Pécsen, a Zsolnay Vilmos u. 37. alatt működik. A cég közhasznú társaság, közhasznú minősítéssel. A Kht. feladata a Zsolnay márkanévhez kötött tevékenységet folytató Zsolnay Porcelánmanufaktúra Rt. számára helyet adó, Zsolnay örökségbe sorolt ipari műemléki és műemlék-jellegű és nem műemlék-jellegű épületek, kerti Zsolnay-építmények és szobrászati dísz tárgyak állagvédelme, felújítása, karbantartása, ezen épületeknek és építményeknek a hozzájuk tartozó földterülettel együtt való birtoklásával és bérbeadásával a manufaktúra részére.

A szervezet alkalmazottainak száma: 2 fő, 1 fő ügyvezető, 1 fő megbízásos jogviszonyban

foglalkoztatott műszaki ügyintéző. A Zsolnay Örökség Kezelő Kft. tulajdonosa Pécs M.JV.

A társaság bevétele a bérbbe adott épületek díjából származik, a bevételt a műemlékek fenntartására fordítja a szervezet. A Kft. támogatást nyert el a PEA II. program keretében a Zsolnay Kulturális Negyed megvalósíthatósági tanulmányának elkészítésére. A beszedett bérleti díjakból a szervezet építészeti felújításokat menedzselt a területen lévő műemléki épületeken.

IV.1.8. A tevékenységekre ható fontosabb folyamatok áttekintése.

A Zsolnay Gyár eredeti tevékenységének –a porcelángyártásnak– helyzete jelentős átalakuláson ment keresztül az elmúlt évtizedekben. Világszerte elterjedtek a helyettesítő termékek, megváltoztak a vásárlási szokások. Bár a kézzel készített termékek piaca megmaradt, jelentősen összeszűkült, a mindennapos használati termékek esetében a tömeggyártás a meghatározó. A gyártásnak a fennmaradáshoz új területeken kell teret nyerni, azonban ezek a tevékenységek nem igényelnek a korábbihoz hasonló méterű és alapterületű infrastrukturális háttérrel és kapacitásokat. Ebből adódóan a Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. hosszabb távon sem fog jelentősebb területigénnyel bírni.

Nemzetközi példák szerint is gyakori, hogy a klasszikus XIX. századi ipari területek kiürülnek, a városok „körülönvik” őket, így jól hasznosítható belterületeket foglalnak el. Megújításuk szükségessé válik egyrészt a felépítmények történeti-építészeti értékei, másrészt a városképi megjelenés miatt. Egy-egy jelentős építészeti egység felújítása komoly városrehabilitációs-revitalizációs folyamatok megindulását eredményezi általában.

Ma már általános gyakorlat, hogy az ilyen területek megújítása során olyan új funkciók kerülnek kialakításra, amelyek teljesen függetlenek az eredeti használattól, helyette az adott város, vagy városrész aktuális igényeinek kielégítéséhez használják fel a meglévő építészeti adottságokat.

IV.1.9. A vonatkozó jogszabályi, szerződéses keretek

IV.1.9.1. A legfontosabb jogszabályok

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.): Ebben a vonatkozásban elsősorban a tervezési metódus megválasztása és a kulturális örökség

védelme jelent feladatot.

A közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény: A törvény hatálya alá tartozó beruházások esetében a műszaki előkészítést, a tervezést, a kivitelezést, a műszaki felügyeletet, kapcsolódó szolgáltatásokat és a beszerzéseket is érinti a törvény.

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről, mely iránymutatást ad arra vonatkozóan, illetve meghatározza, hogy a megvalósítandó tevékenységek egységnyi területére, milyen parkolókapacitások kialakítására van szükség. Ez lehetőséget ad az önkormányzat számára, hogy saját hatáskörben bizonyos határok mellett indokolt esetben ettől való eltérést megengedjen.

Pécs Város Helyi Építési Szabályzata:

A terület szabályozási előírásait az elmúlt években folyamatosan alakították az aktuális fejlesztési elképzelésekhez igazodóan. A Zsolnay Kulturális Negyed fejlesztéshez szükséges övezeti besorolások átsorolását és az egyes övezetekben belüli szabályozások változtatását Pécs Településrendezési Tervének 2008. évi 5/2 sz. módosítása teszi lehetővé. A módosítás 2009. január 15-én lép életbe, így nincs akadálya a fejlesztés megindításának. A módosítás feloldja a változtatási tilalmat a negyed területén.

A módosítás keretében megváltozott a Zsolnay Kulturális Negyed déli területének övezeti besorolása és a vonatkozó építési szabályozások. A szabályozás lehetővé teszi a saroktelkek esetében a 75%-os beépítettséget. A negyed északi területén a szabályozás szerint lehetséges a 15 méter magas épületek megjelenése. A szabályozási módosítások a vázlattevé javaslatait elfogadták. A rendezési terven feltüntetésre került a két negyed közötti gyalogos átjáró.



7. ábra: Pécs Településrendezési Tervének módosított tervlapja

Forrás: Pécs 2010 Kht

IV.1.9.2. Szerződéses kötelezettségek

A Zsolnay Kulturális Negyeddel kapcsolatban a legfontosabb a 2289/2005. (XII. 22.) a Zsolnay cégcsoport állami tulajdonú részesedéseinek térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásáról, valamint az állam vállalkozói vagyonába tartozó egyes ingatlanok kincstári vagyonkörbe történő átcsoportosításáról szóló Kormányhatározat. A határozat a vállalkozói vagyon értékesítéséről szóló 1995. évi XXXIX. törvény 69/A. § (7) alapján a Kormány térítésmentesen átadja az állam vállalkozói vagyonába tartozó Zsolnay cégcsoport állami tulajdonú részesedéseit, azaz a Zsolnay Porcelángyár Rt., a Zsolnay Porcelánmanufaktúra Rt. és a Zsolnay Örökség Kezelő Kht. ÁPV Rt. tulajdonú üzletrészeit.

A határozat legfontosabb része az un. „átadás-átvételi megállapodás” amely az **Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Részvénytársaság és Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata** között kötött.

A megállapodás 6. „A Felek kötelezettségvállalásai és nyilatkozatai” pontja rögzíti azokat a peremfeltételeket, amelyeket Pécs MJV-nek be kell tartani. Amennyiben a város nem tartja be ezeket a pontokat, a tulajdonjog visszazáll az államra. A feltétel röviden összefoglalva a

következő: A Zsolnay tradicionális termelés és az ehhez kapcsolódó tárgyi és szellemi örökség fennmaradásának biztosítása. Az állam képviselője a fennmaradást a következő peremfeltételek teljesülése esetén látja biztosítottnak:

- A Zsolnay Porcelánmanufaktúra Rt. működőképességének fenntartása a tradicionális termékek gyártásának megtartásával, melynek éves nettó bevétele eléri a 800 millió forintot.
- A Zsolnay Örökség Kezelő Kht. közhasznú tevékenységének folytatása
- Feltétel, hogy a gyár székhelye Pécsen maradjon, a termékek előállítása csak Magyarország területén történhet, a termékek előállításának technológiája szintén csak Magyarország területén működtethető.
- Az önkormányzat nem ruházza át a vagyoni értékű jogokat, a „szellemi tulajdonjogokat”, a termelési dokumentációkat nem idegeníti el.
- Az önkormányzat vállalja, hogy az ingatlanon lévő terheléseket lejáratkor visszafizeti az ÁPV Rt. részére.
- A kötelezettségek a 10 évig érvényesek, az ÁPV Rt. egy alkalommal legfeljebb újabb 10 évre meghosszabbíthatja szerződészegés esetén.

Szintén lényeges szerződéses dokumentum a 2006. december elsején aláírt, **Pécs MJV, a Baranya Megyei Önkormányzat és a Pécsi Tudományegyetem vezetői által aláírt keretmegállapodás.**

A keretmegállapodás az EKF program keretében létrejövő két projekt, a Dél-dunántúli Regionális Könyvtár és Tudásközpontban és a Zsolnay Kulturális Negyedben történő közös szerepvállalásokat (telekátadás, pénzügyi, használati) érinti. A Zsolnay Kulturális Negyed esetében kizárólag Pécs MJV és a PTE érintett.

A Zsolnay Kulturális Negyed szempontjából a Tudásközpont esetében vállalt egyetemi kötelezettségekért Pécs MJV ellentételezéseként:

- Ingyenesen biztosítja a negyed déli területén 99 évre a használatot a Művészeti Kar számára
- A további egyetemi igények felmerülése esetén megvizsgálja azok elhelyezési

lehetőségeit az északi területen (ez is megtörtént, az E2 E22 és E25 épületbe is beköltözik a PTE)

IV.1.10. A fejlesztés megvalósulása által érintett már meglévő intézmények, funkciók jelenlegi helyzete

A kérdéskört egyrészt a megvalósítási javaslat bemutatása során az V.1.2 „A tevékenységek szakmai tartalmának leírása” fejezetben, másrészt az üzemeltetés bemutatásakor az V.3 fejezetben, a projekt megvalósítása nélküli változat leírása során érintjük. Ennek megfelelően az ismétlések elkerülése végett, itt nem foglalkozunk a témával.

IV.1.11. A Zsolnay Kulturális Negyed környezetében megvalósuló egyéb beruházások

A Zsolnay Kulturális Negyed környezetének fejlesztése része a város kulturális tengely környezete megújítási projektjének. Az ún. keleti városközpont bővítésével együtt a kapcsolódó közterületek is megújulnak, méltó környezetet hozva létre az Európa Kulturális Fővárosa program három kulcsprojektje – a Dél-Dunántúli Regionális Könyvtár és Tudásközpont, a Pécsi Konferencia- és Koncertközpont, illetve a Zsolnay Kulturális Negyed – számára.

A területen a legfontosabb feladat a gyalogos közlekedés céljára szolgáló felületek összefüggő rendszerének kialakítása: a belvárostól a Király utcától indulva, a Búza téren, majd a Balokány-liget, illetve a Felsőbalokány utcán keresztül a kulcsprojektek helyszíneire. A terület csomópontja a 48-as tér.

Király utca keleti felének gyalogos-baráttá tételéhez a városnak már kész tervei vannak. A Búza téren, a Király ház nyugati oldalát határoló területen gyalogosövezet kialakítása, a Király háztól délre (a mélygarázs megközelítését biztosítandó) vegyes forgalmú terület kialakítására kerül sor. Az Egyetem utcában a gépjárművek forgalomcsillapítását, valamint a növényállomány bővítését kéri a kiírás.

A Nagy Lajos utca mentén (a volt 10-es tömb területén) magánberuházás keretében épül a Corso üzlet- és irodaház, amely a környező utcákat is rehabilitálja. Hasonlóképpen a Lánca utca rendelőintézet előtti telekre tervezett irodakomplexum-építés, vagy a 48-as tér melletti ún. "ír beruházás" keretében épülő fejlesztés során is rendezik az ingatlan közvetlen

közterület-környezetét.

A 48-as tér áttervezésénél három fő funkciónak kell megfelelni: a kegyeleti parki funkció biztosításának, az egyetemi ifjúság pihenőhelyének, valamint a közparki funkciónak. Az '56-os emlékmű és a Petőfi szobor a téren maradnak, de áthelyezhetőek. Biztosítani kell a téren oktatói emlékpark kialakítását, a közpark szerepéhez pedig a park növényállományának frissítése szükséges. A park északi oldalán található, egykori villamos megálló megtartása szükséges.

Az Universitas utca nyugati vége a Sport utca és a Vargha Damján utca között egyirányú gépjármű közlekedésre alkalmas felülettel kerül kialakításra.

A Zsolnay Vilmos utca északi oldalán a tervezési feladat a Lánc utcától a Diósi úti csomópontig tartó járdák megújítása. Az itt található sövény (védőzóna) megújítása és kiterjesztése az egyik legfontosabb feladat. A tervezési terület keleti határa a Zsolnay Kulturális Negyed forgalmi csomópontja.

A Balokány-liget növényállománya védendő és megtartandó érték, amit a gyalogos útvonal átvezetésénél figyelembe kell venni.

A Felsővámház utca gépjármű-közlekedésre szolgáló felületén két, kétirányú autóbusz közlekedésre is alkalmas sávot szükséges biztosítani. Megújulnak a járdák az utca teljes hosszában (akadálymentesítés figyelembe vételével), és a zöldfelületek. A lehetséges helyeken párhuzamos parkolóhelyeket kell kialakítani az épületek megközelítésével összhangban.

A tervezés során gondolni kellett arra, hogy az utca a gyalogos megközelítési kapcsolata a Zsolnay Kulturális Negyednek, ezért szélesebb járdák, teraszok, pihenőhelyek kerültek megtervezésre.

Fontos feladat az Alsóhavi utca járdáinak rendezése: a burkolat megújítása, és ahol mód van rá fák ültetését is meg kell oldani. A nyugati járdaszakaszon kisebb teresedés található, szükséges ennek a kisebb térnek használhatóbbá, esztétikusabbá tétele.

A Major utcából nyílik majd a Zsolnay Kulturális Negyed egyik bejárata. Az utcát úgy kell átalakítani, hogy vegyes forgalmú közlekedésre alkalmas legyen. A Felső-Balokány és az Alsó-Balokány utcákban vegyes forgalmú utcafelületet kell kialakítani.

A három EKF program kulcsprojektet, köztük a Zsolnay Kulturális Negyed fejlesztését, a látogatóforgalom növelését, kiszolgálását számos, az EKF városrész közelében megvalósuló egyéb beruházás segíti elő. A regionális operatív program támogatásával három új szálloda építése tervezett, közülük a legnagyobb a balokányi strand helyén épülő, 150 szobás wellnessfürdő és négycsillagos szálloda. A Zsolnay Vilmos út, a Lánc utca és a Nagy Lajos utca által határolt területen épül az összesen 48.000 négyzetméteres, többfunkciós létesítmény, irodákkal, mélygarázzsal, illetve szálloda és wellnessközpont funkcióval.

A Mohácsi úti Matias Hotel megépítésével együtt a negyed szomszédságában összesen több mint 200 négycsillagos szoba, majd 500 férőhely kapacitás jön létre. Ezeket a szállodafejlesztéseket egészítik ki a belvárosi szálloda felújítások: a Nádor szálló rekonstrukciója, a Palatinus Hotel minőségi fejlesztése, melyek egyesülése révén 124 szobás szálloda valósul meg. További szállodakapacitások bővítésére, minőségi fejlesztésekre is sor kerül a városban illetve környékén (Hotel Makár, Hotel Laterum, stb.). Az Alsómalom és Rákóczi utak által határolt (6-os út kanyarulata), baranyai befektetőcsoport tulajdonában lévő területen 3.000 négyzetméteres, négycsillagos szálloda építését tervezik.

A szállodakapacitások bővítése mellett a parkolók iránti igény növekedésére is reagálnak a beruházók. A Kossuth téren mintegy 270 férőhelyes mélygarázs építése kezdődött el a közműkiváltási munkálatokkal.

A Búza téri ún. „kispiac” fejlesztése a mélygarázshoz hasonlóan PPP konstrukcióban tervezett. Eredeti kereskedelmi funkció mellett (csarnok, utcafronti üzletek) lakó-, iroda-, szolgáltató- és vendéglátó-funkciók kialakítását célozza.

A Zsolnay Kulturális Negyed megközelíthetőségét érintő, a közszféra által megvalósítani kívánt egyéb fejlesztések között talán leginkább említést érdemel a 6-os út EKF elkerülő szakasza, melyet az EKF beruházások térségében, a 6-os főút közlekedési tehermentesítése érdekében Pécs MJV Önkormányzatának Közgyűlése a 382/2007.(07.31.) számú határozatában irányozott elő.

A Zsolnay Kulturális Negyed közvetlen közelében megvalósuló közlekedési fejlesztések keretében a következő beruházások valósulnak meg:

A 6-os út (Zsolnay Vilmos út) északi oldalán a meglévő aszfaltjárda felújításra kerül, a Major utcánál lévő 6-os úti gyalogátkelőhely szélessége 3,00 m-ről 4,50 m-re nő. A

gyalogátkelőhöz csatlakozó járdaszakaszok felújításra kerülnek. A Basamalom utcában a Zsolnay Negyed gyalogos bejáratánál a járdaburkolat felújításra kerül.

Felsővámház utcához kapcsolódó fejlesztések

Az út jobb oldalán a Zsolnay Vilmos úttól a Mauzóleum gyalogos útjáig egy új járda kerül kiépítésre. A járda érinti a létrehozandó autóbusz-fordulót, ahol 3 db turista autóbusz számára várakozóhely létesül.

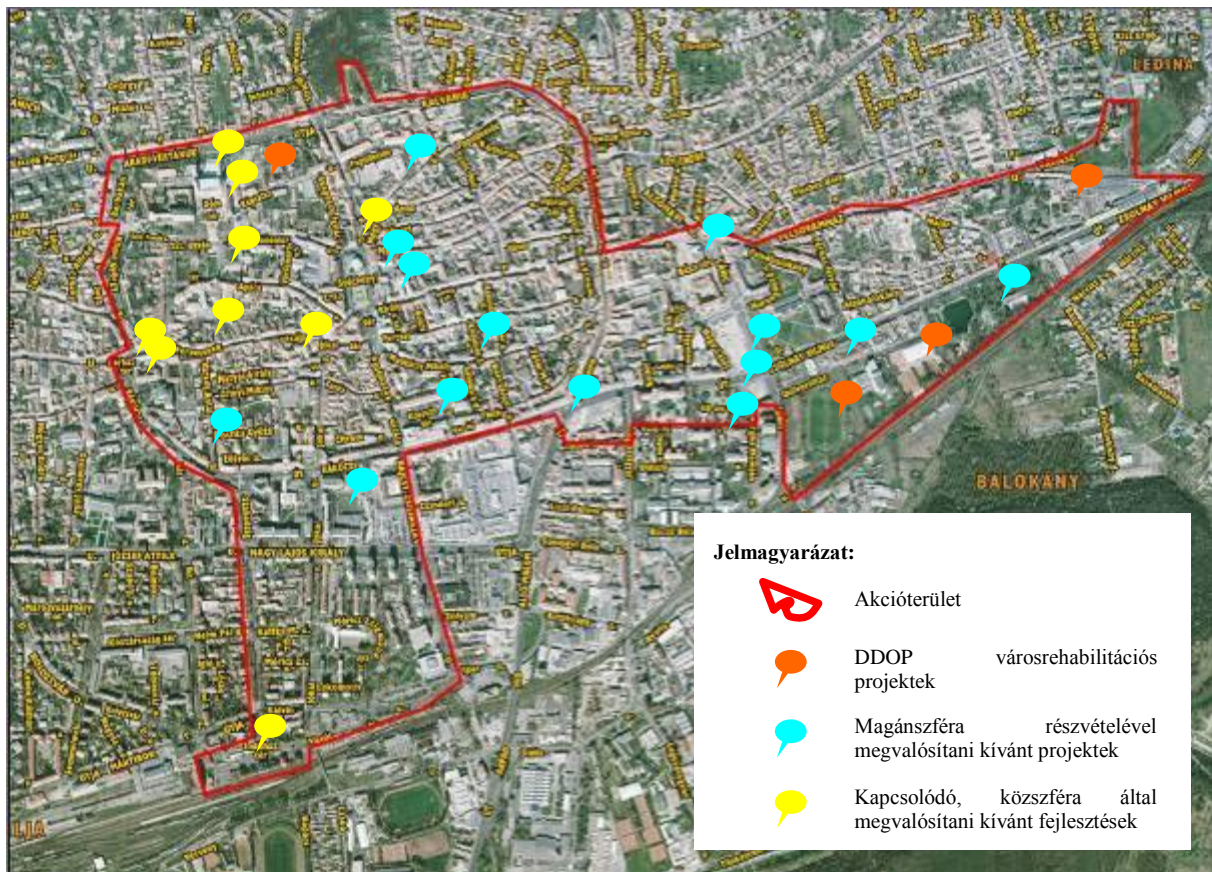
A Mauzóleumhoz vezető gyalogút csatlakozása bővítésre kerül, valamint egy új gyalogátkelőhely jön létre.

A Vadász utcai csomópont átalakítása is megtörténik, a csomópont déli oldalán lévő parkoló helyén autóbusz-leszállóhely és egy megnövelt gyalogos felület jön létre.

Major utcához kapcsolódó fejlesztések

A Major utca - Zsolnay és Felsőbalokány utca közötti - egyirányú szakasza egy forgalmi sávossá szűkül, mellette a jobb oldali járda 4,40 m szélesre nő. A Felsőbalokány utcától a Zsolnay Negyed gyalogos bejáratáig az utca kétirányú, vegyes használatú útfelület kerül kialakításra. A jármű- és gyalogosforgalom elválasztására parkolásgátló oszlopok kerülnek elhelyezésre.

A Zsolnay út és a Felsővámház u. útépítéssel járó beavatkozásai a forgalmi sávok szűkítésével, de azok megtartásával megvalósíthatók. A Major u. építése a Felsőbalokány u. és Zsolnay út között a teljes keresztmetszet lezárásával, a Felsőbalokány u. feletti útvonalat pedig fél keresztmetszetben történő lezárással lehet megépíteni.



8. ábra: Az EKF program Akcióterületén megvalósuló beruházások

Forrás: EKF Akcióterületi Terv

IV.1.12. SWOT elemzés bemutatása

A helyzetértékeléshez szorosan kapcsolódó fejezet a gazdasági, társadalmi, környezeti alapadatokat bemutató rész, valamint a szakterület bemutatása, ezek összesített megállapításainak összefoglalását, lényegi kiemelésit tartalmazza az alábbi SWOT elemzés. Ebben a Zsolnay Kulturális Negyed kulcsprojekt fejlesztési lehetőségeit meghatározó legfontosabb erősségeket, gyengeségeket, lehetőségeket és veszélyeket foglaljuk össze.

Erősségek	Gyengeségek
<ol style="list-style-type: none"> Városban meglévő szellemi és kulturális potenciál Város kulturális hagyományai Egyetemisták masszív jelenléte A város erős nemzetközi kapcsolatai Zsolnay márkanév ismertsége Különleges atmoszférájú műemléki környezet Kreatív iparhoz kapcsolódó intézményi háttér kiépült Turisztikai kínálat sokszínűsége a régióban Többségében elkötelezett, lelkes partner 	<ol style="list-style-type: none"> Öröklött gazdaságszerkezeti problémák Befektetői érdeklődés hiánya Az önkormányzat nehéz anyagi helyzete A célterület és a város megközelíthetőségi problémái A célterület és környezetének leromlott állapota Rendezetlen kulturális intézményi háttér Egyetemisták passzivitása a város kulturális életében A friss diplomások rossz elhelyezkedési kilátásai a térségben Korszerűtlen körülmények között működő közművelődési intézmények Adottságokhoz képest alacsony idegenforgalmi bevétel Az egyetem tevékenységeinek piacorientáltsága nem megfelelő Jelentős létszámú, hátrányos helyzetű – nagy részben roma - lakosság a régióban
Lehetőségek	Veszélyek
<ol style="list-style-type: none"> Nemzetközi hálózatokba való bekapcsolódás Az autópálya kiépülése 2010-re Sikerül jelentős turistaforgalmat generáló szolgáltatások betelepítése a negyedbe Az EKF egyéb helyszínére, rendezvényeire érkező látogatók vonzása Több napos tartózkodást igénylő regionális programok A város elismert bázisává válik a kortárs művészeti életnek Szerves, piacvezérelt kapcsolat alakul ki az oktatás, kutatás és a kreatív ipar szereplői között. A Zsolnay márkanév ismét érdemeihez méltó elismertséget szerez A beruházások hatására megújulnak a környező városrészek 	<ol style="list-style-type: none"> Nem készülnek el a szükséges infrastrukturális elemek 2010-ig A többi kulturális főváros elvonja a figyelmet Pécsről Nem sikerül finanszírozni és tartalommal megtölteni a létrejövő kulturális kapacitásokat Nem sikerül attraktív fenntartható funkciókat telepíteni a negyedbe Kultúra iránti fizetőképes kereslet visszaesése Nem lesz képes a kreatív ipar számára vonzó feltételeket biztosítani Kerámia- és porcelánpiac további beszűkülése Nem jönnek létre a negyedben működő tevékenységek között kellő mértékben a szinergikus kapcsolatok. A negyed nem tud integrálódni a város kulturális tengelyébe

27. táblázat: SWOT analízis

Forrás: Saját szerkesztés

IV.2. A FEJLESZTÉSI IGÉNY KONKRÉT MEGFOGALMAZÁSA

A Zsolnay Kulturális Negyed fejlesztésére a kiinduló helyzetben leírtaknak megfelelően a következők miatt van szükség:

- A Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. területigénye az elmúlt évek során a termelés visszaesése miatt jelentősen csökkent, a terület épületeinek jelentős része rossz állapotban, kihasználatlanul áll.
- Az épületegyüttes (illetve a teljes fejlesztési terület) műemléki védeltséget élvez, a műemlékek jelentős felújításra szorulnak. A felújítás után gondoskodni kell a környezethez illő, fenntartható, a város érdekeit szolgáló hasznosítási módokról.
- A város hosszú távú stratégiái többek között a kulturális turizmust, illetve a tudásbázis kihasználó iparágak fejlődését határozzák meg kitörési pontként.
- Pécs város elnyerte az Európa Kulturális Fővárosa 2010 program megszervezésének lehetőségét, amelyhez kapcsolódóan tovább kívánja fejleszteni kulturális vonzereinek körét és színvonalát.
- A volt Zsolnay Gyár épületeinek kulturális célú felújításakor elengedhetetlen, hogy a gyár alapítójáról, hagyományairól és termékeiről méltó megemlékezést adó kiállítás jöjjön létre.
- A Pécsi Tudományegyetem, amely fontos szerepet játszik a város és a régió fejlődési potenciálja tekintetében jelenleg több kar esetében is szűkös területtel, illetve szétszórta elhelyezkedő infrastruktúrával működik, ami akadályozza a megfelelő színvonalú és hatékonyságú oktatási munkát.
- Az Pécsi Ifjúsági Központ (Ifjúsági Ház) jelenlegi infrastrukturális feltételei korszerűtlenek, nem elég vonzóak a fiatalok számára.
- A pécsi kortárs művészek nem kapcsolódnak aktívan a nemzetközi kulturális hálózatokhoz.
- Pécsen nem található nagy kiállításokat befogadó intézmény, a galériák szétszórta kis kapacitásokkal állnak rendelkezésre.

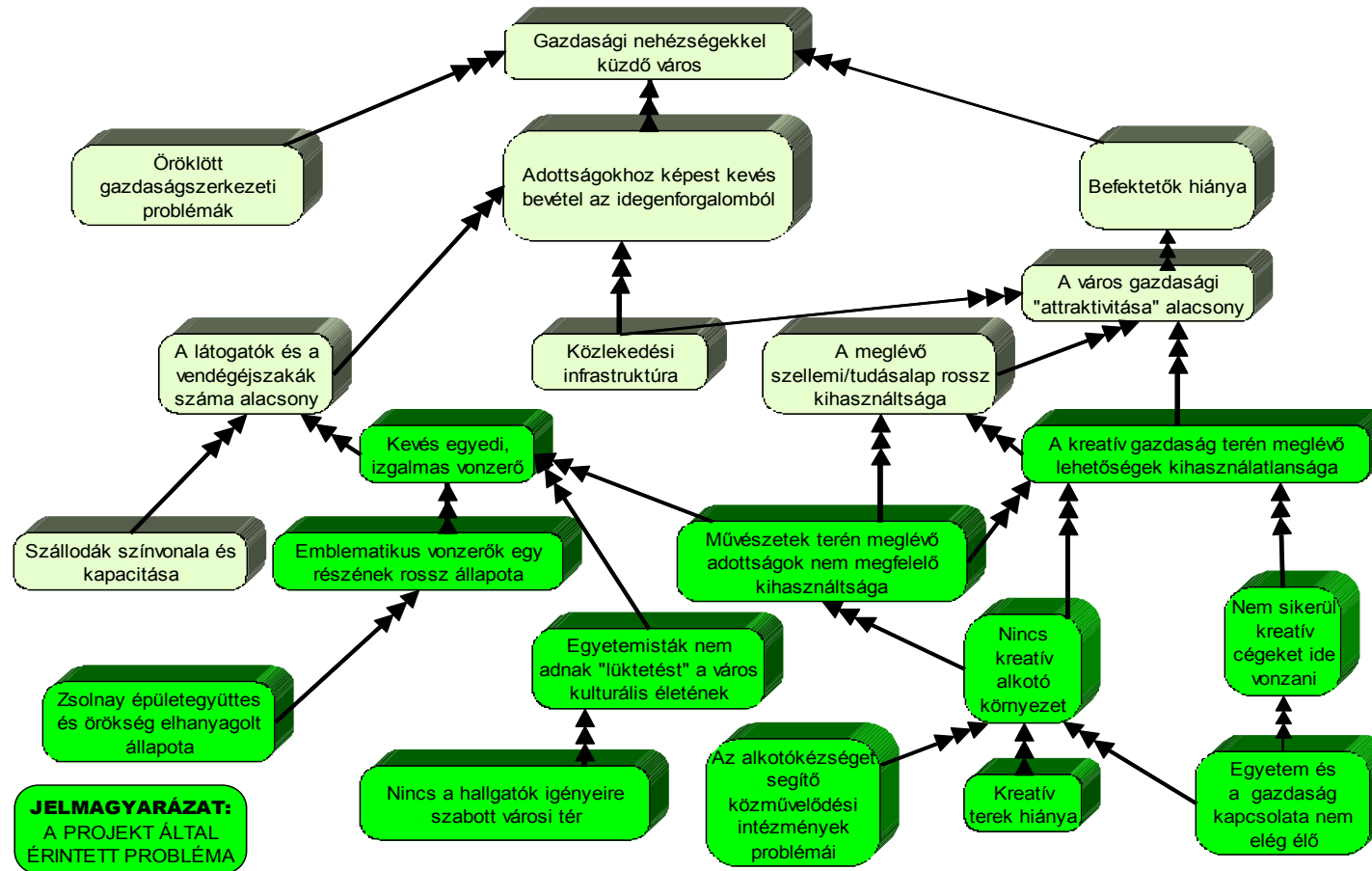
- A sikeresen működő Bóbita Bábszínház leromlott állapotú épületben, méltatlan körülmények között működik.
- A pécsi és Pécs környéki ipar- és képzőművészek, a pályakezdő művésznövendékek és más kétkézi alkotók számára kevés lehetőség adódik, hogy forgalmas helyen találkozhassanak a potenciális vevőkkel.
- Kevés a régióban a fiatalok érdeklődését felkeltő, nevelésükhöz, szellemi fejlődésükhöz is pozitívan hozzájáruló attrakció.
- Pécsen már működött és nagy népszerűségnek örvendett a planetárium, mely az ismeretterjesztés egyik fontos eszköze volt. Országos tekintetben jelenleg a budapesti planetárium mellett csak Kecskeméten működik planetárium. A városban igény van a bezárt planetárium pótlására.

A fentiek alapján a fejlesztési igények a következő szerint fogalmazhatóak meg:

- Szükségessé válik a Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. kiköltözés után üresen maradó műemléki épületegyüttes megfelelő színvonalú revitalizációja. Ezen belül a szükséges bontások elvégzése, a közművek és közterek felújítása, az épületek felújítása és a védett épületkerámia elemek restaurálása, pótlása. A felújítással együtt az épületeket az új funkciók kiszolgálása érdekében, az építészeti karaktert nem zavaró műszaki elemekkel (épületgépészet, belső építészet, eszközök) is el kell látni.
- Az épületegyüttesben, arra megfelelő helyszínen el kell helyezni a Zsolnay családot, a gyár hagyományait és termékeit bemutató kiállítást.
- Az épületegyüttes ideális helyszínt kell kialakítani az egyetem Művészeti Karának, valamint a Bölcsészettudományi Kar Kommunikációs és Médiatudományi Tanszékének és a Filmtudományi és Vizuális Kultúra Szemináriumnak, valamint az egyetemhez kapcsolódó funkciók elhelyezéséhez.
- Az épületegyüttesben méltó helyet kell találni a Bóbita Bábszínház és a kapcsolódó családi és gyermek programok számára.
- Az épületegyüttesben kialakítható a Pécsi Ifjúsági Központ, a Pécsi Galéria, a planetárium tevékenységeinek végzésére alkalmas épített környezet.

- A Zsolnay Kulturális Negyedben helyszíneket kell biztosítani a pécsi és Pécs környéki művészek alkotómunkájához, közönség előtti megjelenéséhez, a nemzetközi hálózatokhoz való csatlakozásukhoz, az alternatív képző- és előadóművészetek megjelenéséhez.
- A Zsolnay Kulturális Negyed fejlesztésével lehetőségeket kell teremteni a kreatív iparágak szereplőinek idevonzásához, az egyetem gazdasági kapcsolatainak elősegítéséhez. Ezen lehetőségek hozzájárulnak a gazdasági nehézségekkel küzdő város dinamikusabb fejlődéséhez, a befektetői környezet élénkítéséhez.
- Illeszkedve a város hosszú távú stratégiáihoz, a fejlesztés révén biztosítani kell a Zsolnay hagyomány megújítását, ezáltal a város kulturális, örökségturisztikai ágazatának fejlesztését.
- A fejlesztés és működtetés során szem előtt kell tartani a hátrányos helyzetű és fogyatékkal élők speciális szükségleteit, hangsúlyt helyezve az ő kulturális és szolgáltatási igényeinek kielégítésére is.
- Az épületegyüttesben lehetőséget kell adni a látogatóforgalmat kiszolgálni képes szolgáltató háttér létrehozásához, illetve megtelepítéséhez.

IV.2.1. Problémaelemzés



IV.2.2. Célelemzés



**TURISZTIKAI SZEMPONTBÓLIS ÉRDEKES KREATÍV NEGVED KIALAKÍTÁSA
A ZSOLNAY GYÁR REVITALIZÁLÁSÁVAL**

IV.3. KERESLET - KÍNÁLAT ELEMZÉS

IV.3.1. A fejlesztési- és keresleti igény felmérésének módszertana

A fejlesztési- és keresleti igény felmérése során egyaránt támaszkodtunk a primer és a szekunder adatok használatára.

- Primer információgyűjtés:
 - Kérdőíves lekérdezés: A megvalósíthatósági tanulmány keretében a Synovate Piackutató Kft. primer piackutatási felmérést végzett. A megkeresés során 1600 turistát, pécsi és kistérségi lakost, vállalkozást kérdeztünk meg az egyes kulcsprojektek társadalmi elfogadottságának, támogatottságának, és a várható keresleti-kínálati viszonyainak feltérképezése céljából. (MT X. mellékletében csatolva a kérdőív legrelevánsabb eredményeinek kivonata)
 - Mélyinterjúk készítése: Interjúkat készítettünk egyrészt a beköltöző, szervezetek vezetőivel az eddigi működés szakmai tapasztalatairól, látogatottságról, stb. Benchmarking részeként megkerestünk számos az ország más területén hasonló tevékenységet folytató szervezetet. A megkeresett szereplők listája az MT mellékletében található. Ahol lehetséges volt a meginterjúvált szervezetek belső adatforrásait, üzemeltetési adatainak áttekintését is elvégeztük.
 - Megfigyeléseket végeztünk hasonló intézményekben (pl. Csodák Palotája, Herendi Porcelánmanufaktúra).
 - Internetes adatgyűjtés során áttekintettük a hasonló profilú közintézmények éves beszámolóit, üvegseb jelentéseit, szolgáltatási árait (pl. Iparművészeti Múzeum, Hollóháza);
- Szekunder információgyűjtés:
 - Dokumentumelemzés keretében más szakemberek által összeállított anyagok áttekintését, akár más célból készült, de releváns adatokat tartalmazó felmérések, tanulmányok stratégiák felhasználását végeztük el. (pl. Pécs város

által az EKF címre benyújtott pályázat háttér tanulmánya, KIKK által 2006-ban készített regionális kulturális ágazati felmérések, Pécsi Kulturális Stratégia)

- Statisztikai elemzésekre támaszkodtunk, pl.: a helyi turisztikai szervezetek felmérései és publikációi alapján (KSH adatok, Önkormányzati adatok, Magyar Turizmus Zrt., Kereskedelmi és Iparkamara felmérései, intézmények, attrakciók adatai, stb.)
- Sajtófigyelés keretében más városok fejlesztéseinek nyomon követését, új piaci belépők megismerését illetve a meglévők működésének elemzését végeztük el (pl herendi porcelángyár, Csodák Palotája stb).

Az egyes tevékenységeknél részletesen bemutatásra kerülnek az igényfelmérések adatai.

IV.3.2. A ZsKN, mint egységes kulturális, turisztikai attrakció

A Zsolnay Kulturális Negyed kereslet-kínálat elemzése két síkon is értelmezhető. Egyrészt, a negyed egésze, mint kulturális vonzerő, másrészt a negyedben betelepülő tevékenységek, ha úgy tetszik, funkciók által nyújtott szolgáltatások vonatkozásában. Az EKF vonatkozásában, a kulcsprojekt egészésként történő megközelítés célravezető, hiszen ez mutatja meg, hogy a program sikeréhez, a célok megvalósulásához a fejlesztés mennyiben járul hozzá.

A közvetlenül elérendő két legnagyobb célcsoportot az idelátogató turisták és a helyi lakosok képezik. Az oktatási és gazdaságfejlesztési, valamint szolgáltatási funkciók bevonása révén a célcsoportok köre kiegészül a helyi vállalkozásokkal, valamint az itt tanuló és leendő egyetemi hallgatókkal (e négy fő célcsoportot a célcsoportok bemutatása fejezetben definiáltuk).

IV.3.2.1. A kérdőíves felmérés tapasztalatai

A kérdőíves felmérés során igyekeztünk választ kapni arra, hogy a Zsolnay Kulturális Negyed, mint az EKF program egyik kulcsprojektje milyen megítélés alá esik, és így a jövőben milyen látogatottságra számíthat.

A megkérdezett belföldi turistáknak majd 71%-a feltétlenül akár többször is meglátogatná a

Zsolnay Kulturális Negyed, míg a pécsi és kistérségi lakosoknál ez az arány alig kevesebb, 65% volt.

Megjegyzendő, hogy a kérdőívben az akkor aktuális funkciók bemutatásán keresztül jellemeztük a leendő Zsolnay Kulturális Negyed, és ennek tükrében a válaszadók túlnyomó része a gyárlátogatás miatt érkezne a negyedbe.

A közvetlen célcsoporton belül a belföldi turisták számára a kulturális események meglátogatása nem számít fő vonzótényezőnek. A kulturális események, intézmények meglátogatása csak harmadlagos-negyedleges tényező a helyszín megválasztásakor.

A legnagyobb érdeklődésre – a kutatás elvégzése idején tervezett funkciók alapján - a „Múzeum utca” mellett egyértelműen a Zsolnay Kulturális Negyed tarthat számot, mindkettőt a megkérdezettek kb. egyharmada többször is szívesen meglátogatná. A helyi lakosok körében is hasonló vélemény fogalmazódott meg.

Bár a helyi lakosság egyértelműen a közterületek, parkok felújítását támogatja a leginkább – a megkérdezettek közel fele ezt választaná, amennyiben csak egyetlen fejlesztést lehetne végrehajtani - egynegyedük a Zsolnay Kulturális Negyed mellett tette le voksát, a többi projektötlet ezeknél jóval kevesebb ember számára elsődleges fontosságú.

A megvalósuló programok kapcsán a teljes lakossági minta alapján elvégzett piackutatás eredményei azt igazolják, hogy legnépszerűbbek a zenei programok és a színházi előadások; ezekre általánosságban 5-ből 4-en lennének kíváncsiak, de kedveltek a kiállítások és a táncelőadások is (59-58%). Az egyedi programok közül a kézműves foglalkozások (63%) és a gasztronómiai programok (53%) iránt mutatkozik a legnagyobb érdeklődés. A zenei programokon belül leginkább a könnyűzenei koncertek, a színházi előadások közül a hagyományos színi előadások bizonyultak vonzónak, de musical illetve operett előadások is kedveltek.

A belföldi turistákhoz hasonlóan a külföldi látogatók számára a látnivalók és szolgáltatások megfelelő színvonala az elsődleges elengedhetetlen feltétel. Az idegen országokból érkezők számára még alapvetőbb a megfelelő, részletes információk rendelkezésre állás és a helyi tájékoztatás szervezettsége. Kiemelten fontos, hogy az információk mind helyszínen mind a felkészüléshez minél több nyelven rendelkezésre álljanak.

A kutatás során az árszínvonal és költési hajlandóság aspektusait is vizsgáltuk. Az eredmények összesítése alapján megtudtuk, hogy a helyi lakosok átlagosan közel 8000 Ft-ot költenek havonta kikapcsolódásra, ebből valamivel kevesebb, mint 5000-et kifejezetten kulturális programokra. A relatív többség átlagosnak érzi a programok árszintjét, azonban valamivel többen drágállják a jegyek árát, mint ahányan kedvezőnek tartják azokat. A kulturális programok ingyenessége a válaszadók felét, a több szabadidős tevékenység esetén kétötödüket motiválná e programok gyakoribb látogatására.

IV.3.2.2. Statisztikai adatok

A 2006-os és a 2007-es turisztikai statisztikai adatok azt mutatják, hogy a Dél-Dunántúli Régió az ország turisztikai forgalmából (vendégéjszakák száma alapján) mindössze 4,5-5% körüli részesedéssel bír, ami az alábbi táblázatból is kitűnik.

Szállástípus	Összesen			Külföldi			Belföldi		
	2007	2007/2006		2007	2007/2006		2007	2007/2006	
	éjszaka	%	éjszaka	éjszaka	%	éjszaka	éjszaka	%	éjszaka
Balaton	3 629 903	1,7	60 677	1 591 331	-4,4	-73 241	2 038 572	7,0	133 365
Budapest-Közép-Dunavidék	4 495 076	-1,7	-77 738	3 605 960	-2,2	-81 116	889 116	0,5	4 423
Dél-Alföld	827 685	3,6	28 761	186 412	5,8	10 219	641 273	2,9	18 073
Dél-Dunántúl	623 248	-4,9	-32 113	150 508	-9,7	-16 168	472 740	-3,3	-16 133
Észak-Alföld	1 379 756	4,3	56 884	448 997	7,1	29 765	930 759	3,0	27 109
Észak-Magyarország	1 050 230	-1,2	-12 756	153 686	-4,1	-6 571	896 544	-0,7	-6 320
Közép-Dunántúl	670 709	3,7	23 931	220 046	-7,5	-17 842	450 663	10,3	42 084
Nyugat-Dunántúl	1 435 805	0,7	9 981	628 527	3,1	18 898	807 278	-1,1	-8 979
Tisza-tó	204 556	13,8	24 806	56 388	16,7	8 069	148 168	12,7	16 697
Összesen	14 316 968	0,6	85 389	7 041 855	-1,8	-129 077	7 275 113	3,0	211 896

28. táblázat: A kereskedelmi szálláshelyek vendégéjszakái turisztikai régiók szerint, 2007. január-augusztus

Forrás: KSH

Ugyanakkor a Balatoni régió látogatottsága igen magas - Siófok például a harmadik leglátogatottabb város volt 2006-ban -, ami lehetőséget jelent Pécs számára. Pécs és a régió egyéb turisztikai adottságait figyelembe véve (pl. Villány, Harkány) biztosan állítható, hogy az EKF program és a kapcsolódó fejlesztések hatékony promóciós tevékenység mellett jelentősen emelhetik ezt az arányt.

IV.3.2.3. Korábbi EKF tapasztalatok

Tanulságos tény, hogy a korábbi EKF városok látogatóinak legnagyobb csoportját a helyi lakosok tették ki (30-40%), míg kb. 10-20% volt az egynapos látogatók, 20-30% a belföldi

turisták és 10-20% a külföldi turisták aránya. Ez az arány valószínűleg nem mutat majd lényeges eltérést Pécs esetében sem. A látogatók motivációjában kis szerepet játszott az EKF státusz (azaz nem azért választanak egy kulturális fővárost, mert a címet elnyerte), ami azt jelzi, hogy a rendezvények minősége, a promóció és a helyszín – e tekintetben a Zsolnay Kulturális Negyed unikális lehet – játszik igazán fontos szerepet.

A Palmer Jelentésben foglaltak azt mutatják, hogy az EKF program hatására megnő a kulturális célú turizmus, amelynek a rákövetkező évben még érezhető a hatása, majd általában csökken a látogatók száma. A jelentés továbbá azt is megemlíti, hogy ott ért el nagyobb hatást a program, ahol a kulturális események megrendezését városfejlesztési aspektusokkal integráltan kezelték. Ez Pécs számára biztató konklúzió, de a turisták és a helyiek érdeklődését mindenképpen aktív promócióval és látványos eseményekkel is fenn kell tartani.

A Zsolnay Kulturális Negyed optimális funkció-szerkezetének, a szolgáltatások volumenének és skálájának meghatározásához, a fenntarthatóság alátámasztásához azonban igazán a betelepülő egyes szolgáltatások kereslet-kínálat elemzésén keresztül juthatunk el. Ezért a szolgáltatások kereslet-kínálati helyzetét az alábbiakban egyedileg elemezzük.

IV.3.3. Míves Negyed attrakciói

IV.3.3.1. Szolgáltatás

A programobjektumok egyetlen látogatói útvonalra felfűzve (az E13, E14, E15, E18 illetve E24 és mauzóleum), műemléki környezetben kínálnak olyan turisztikai látványosságot, programcsomagot, mely felöleli a Zsolnay család tevékenységének legfontosabb elemeit. Az un. látogatóút egyik fő látványossága a méltán híres, több mint 500 db Zsolnay kerámiát tartalmazó Gyugyi Gyűjtemény, mely vállalkozói mecenatúra segítségével a Sikorski házban talál megfelelő elhelyezésre. A Mauzóleum igen izgalmas, a Zsolnay család és szabadkőművesség kapcsolatáról árulkodó emlék, de ugyanilyen vonzerővel bír majd a Család- és Gyártörténeti Kiállítás, amely időszakos kiállítások megrendezésére alkalmas helyszíneként teheti még színesebbé a látóivalók összességét. (ezen elemek természetesen külön-külön is látogathatóak lesznek). A termelés folyamatának megtekintése – eosin gyártás és festés folyamatának bemutatása – szintén a látogatóút szerves része. A manufaktúra

jelenlegi termékinálatát a látogatók a Zsolnay Mintaboltban szemlélhetik meg. Így a látogatóút olyan komplex élményt, programot jelent – kiegészülve az Eosin Art Caféval -, melyet akár az EKF és később Pécs fő turisztikai vonzerejeként jegyeznek majd, de mindenképpen érzékeltetni tudja a Zsolnay márkanév helyi jelentőségét, súlyát, Pécs kulturális életével való összefonódását.

IV.3.3.2. Célcsoport

Miután a szolgáltatás tárgya alapvetően turisztikai attrakció, a fő célcsoport a belföldi és külföldi turisták köre. A szolgáltatás minden korosztály számára tud érdekességet kínálni, a kisiskolásoktól a nyugdíjasokig, az iskolai csoportoktól az egyénileg utazó magas kulturális igényű külföldi turistákig.

Az sem kérdéses, hogy a kultúra iránt érdeklődő, identitástudattal rendelkező helyi lakosság, közoktatási intézmények, szervezett iskolai csoportok is (régiós vonzerővel) jelentősen hozzájárulnak a látogatottsághoz.

A turisták, különösen a külföldiek a helyi sajátosságok, unikális látványosságok iránt nagyfokú érdeklődést mutatnak, és bár kulturális programokra relatív keveset költenek, az egyedi kulturális programok, programcsomagok mindenképp közkedveltek lesznek. Egy-egy jól szervezett, különleges, helyhez köthető, tematizált program kedvéért a belföldi turisták ország másik végébe is elmennek, különösen, ha az több korosztály számára is kínál izgalmas, illetve a helyszínen, környékén más programlehetőség is található. A kulturális városi turizmus céljából utazó belföldi autóval érkezik, mobil, így a kínálgzó programlehetőségeket akár régiós szinten is ki tudja használni. Ilyen esetben relatív magas árat is hajlandó megfizetni, a szokásos kedvezmények mellett érvényesíthetők a fővárosi árak. Fontos, hogy ne „múzeumként” definiáljuk a szolgáltatást, hiszen ott megszokásból alacsonyabb árat, támogatást vár el a belföldiek nagy része. A városi turizmusban – különösen a leginkább repülővel érkező külföldiek vonatkozásában - jellemző a rövid, 2-3 napos tartózkodási idő; a tematikus Zsolnay attrakció kiegészülve Pécs és a környék további vonzerőkínálatával kellő motivációt jelenthet ezen célcsoport számára is. Az utazási irodák, illetve információs pontok megfelelő felkészítésével, internetes oldalakon történő megjelenéssel ez a két fő célcsoport könnyen elérhető, meggyőzhető. Megfelelő desztináció-

menedzsmenttel, a patinás Zsolnay név és kapcsolódó látogatóút központba állításával lehet, és kell a belföldi és külföldi turisták érdeklődését felkelteni. Ezt a lehetőséget tovább erősítik az EKF programjai, egyes kulcsprojektjei, melyek kapcsolódó kínálatot jelentenek, komplex, több napos, változatos programot kínálnak. Mindez valódi alternatívaként értékelhető a többi magyar, de akár más régióbeli desztinációval szemben.

A pedagógusok, oktatási intézmények megfelelő tájékoztatása, különösen a régió iskoláinak motiválása a látogatószám növekedését eredményezheti. A gyermekek figyelmét a változatos program leköti, érdeklődésüket folyamatosan fenntartja, így kulturális nevelésükhöz hatékonyan járul hozzá.

A fiatalabb célcsoport pl. speciális ajándékkitűzőt, a felnőttek az Eosin Art Caféban grátisz kávékat kapnának, mely az élményt emlékezetesebbé teszi, elégedettségüket fokozza. Az Eosin Art Café szolgáltatásait nem csupán a Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállításra érkezők illetőleg a kombinált jegyet vásárlók használhatják, hanem funkciójának megfelelően bárki.

IV.3.3.3. Keresletelemzés

A BMMI intézményeinek, múzeumok látogatottsága a „zavartalan” években a jegyeladások alapján 280 000 körül alakult, ebből a külföldi látogatók aránya pl. 2006-ban átlagosan 25% volt. Leglátogatottabbak közé a Csontváry, Vasarely és a Káptalan utcai Zsolnay kiállítás tartozik, 40-60 ezres látogatószámmal. 2004-ben például a Zsolnay Múzeumot kb. 61 ezren tekintették meg, bár ez a szám objektív okokból (ideiglenes elhelyezés) jelentősen csökkent az utána következő években. A BMMI 2005-ös látogatottsági adataiból az is kitűnik, hogy igen nagyarányú az intézmények látogatói között a kedvezményes árat fizetők illetve a diákok száma.

Intézmények	Teljes árát fizető	Kedvezm. árát fizető	Diák látogató	Ingyenes látogató	Évi összes látogató
Zsolnay Múzeum	14.291	18.027	17.277	15.831	48.149
MMK Amerigo Tot Múzeum (egy jeggyel megtekinthetők)	12.626	16.852	16.270	14.595	44.073
MMK Csontváry Múzeum	10.202	27.674	30.635	21.362	59.238
MMK Vasarely Múzeum	10.176	26.798	28.302	17.634	54.608
Ókeresztény Mauzóleum	7837	9028	5810	5996	22.675
MMK Múzeum Galéria	39	21	67	278	340
MMK XX. sz.-i Állandó. Kiállítás I.	1153	1.486	2.464	3844	6.483
Martyn Ferenc Gyűjtemény	945	1.320	2.203	3.054	5.317
MMK XX. sz.-i Állandó Kiállítás II.	1.153	1.486	873	2.875	5.514
Természettudományi Múzeum	359	1.910	3.217	3.417	5.888
Régészeti Múzeum	436	956	1.346	1.277	2.668
Késő római sírkápolna, Római sírépítmények	687	689	588	556	1.926
Várostörténeti Múzeum és „Emlék- kép” kiállítás	603	1.853	4.712	7.214	9.670
Néprajzi Múzeum	372	1.044	1.094	3,059	4.475
MMK Endre Nemes Múzeum, MMK Schaár Erzsébet: Utca	28	168	1.776	3.439	3.626
Reneszánsz Kőtár (Pécsi napok alatt nyitva)	-	-	476	622	622
ÖSSZESEN	60.907	109.312	117.205	105.053	275.272

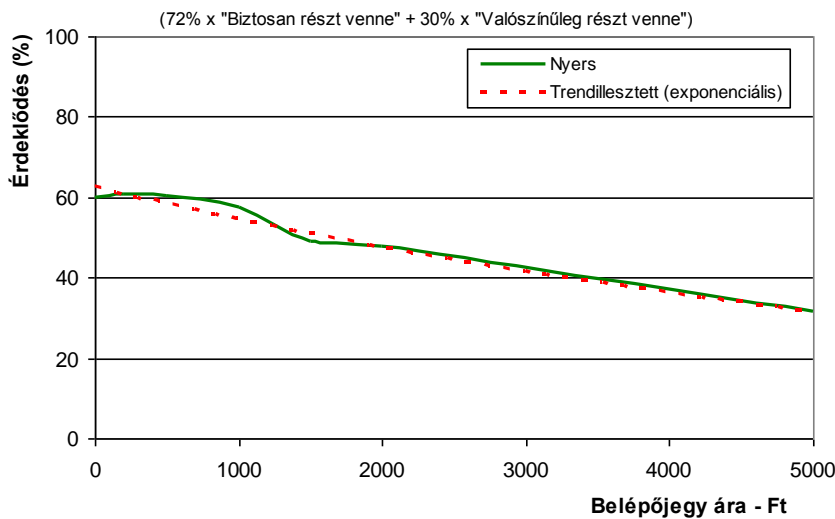
29. táblázat: Látogatottsági adatok

Forrás: BMMI

A termelés megtekintése illetve a mauzóleum, becslések szerint éves szinten mintegy 10 000 látogatót vonz jelenleg.

Az EKF program hatására a múzeumok látogatottsága tekintetében 2010-ben mintegy 25% növekedést, az azt követő évben bizonyos visszaesést prognosztizálunk. A Káptalan utcai Zsolnay Múzeum látogatottságát, látogatóinak összetételét alapul véve éves szinten a Zsolnay kiállítás, látogatóút 2012 utáni évekre prognosztizált folyamatos 60 ezer fő feletti látogatottsága reális cél, különösen, ha figyelembe vesszük, hogy a Gyugyi Gyűjtemény bemutatásával, a gyárlátogatással, a mauzóleum megtekintésével igen jelentős konkurenciát jelent a Káptalan utcai Zsolnay Múzeumnak. Ezzel a komplex kínálattal az iskolai csoportok is vonzóbb, izgalmasabb és oktatási szempontból is ígéretesebb alternatívának tekintik majd a negyedet.

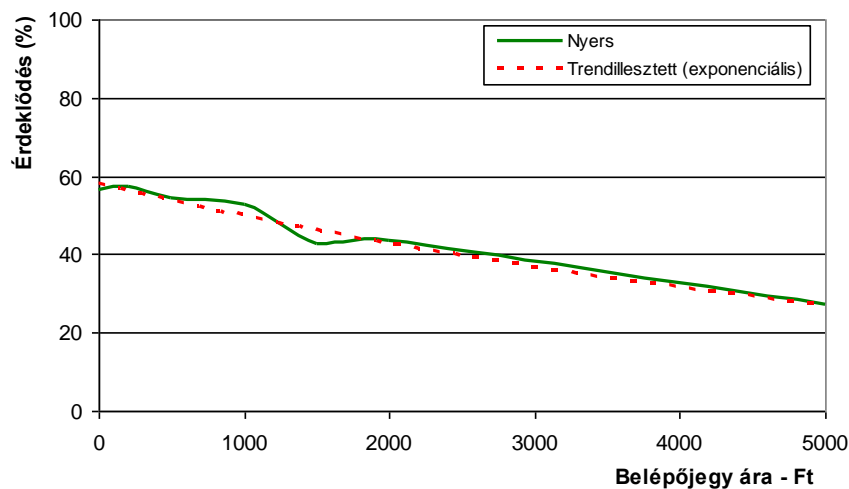
A piackutatási eredmények eleve azt mutatták, hogy a Zsolnay Kulturális Negyed nagyfokú érdeklődésre tart számot. A turisták és a helyi lakosok célcsoportjának túlnyomó része nyilatkozott úgy, hogy a Zsolnay Kulturális Negyedet mindenképpen, sőt akár többször is meglátogatná, azon belül pedig a manufaktúra, a porcelánfestés megtekintését tartották a kutatási eredmények tanúsága szerint a legnagyobb vonzerőnek, a Zsolnay Kulturális Negyedet meglátogatók 90%-a részt venne ilyen programban. Az érdeklődés a belépőjegyek függvényében változott (az egyes programok iránti keresletet az alábbi árszintek meghatározásával vizsgáltuk: ingyenesen, 200, 500, 1000, 1500, 2000, 5000 Ft belépődíj ellenében). Két módszer alapján elemeztük a kapott válaszokat:



9. ábra: Érdeklődés változása a gyárlátogatás, kézműves foglalkozások esetében - realista forgatókönyv; lakosság

Forrás: Kérdőíves lekérdezés alapján saját szerkesztés

- A realista forgatókönyv a részvételt / látogatást biztosan illetve valószínűleg tervezők együttes értékelését tartalmazza.
- A konzervatív forgatókönyv kizárólag a részvételt / látogatást biztosan tervezőkre gyakorolt árhatást vizsgálja



10. ábra: Érdeklődés változása a gyárlátogatás, kézműves foglalkozások esetében - konzervatív forgatókönyv; lakosság

Forrás: Kérdőíves lekérdezés alapján saját szerkesztés

A várható kereslethez jó indikáció a Herendi Múzeum és a Porcelánium látogatottsági adatsora, annak tudatában, hogy a herendi már egy jól bejáratott, komoly nemzetközi érdeklődésre számot tartó turisztikai célpont. A nagyfokú látogatottságot a szerződött turistairodák tevékenységének is betudható.

Látogatói adatok (fő) ¹⁵		
Herendi Porcelánium és Múzeum		
Év	Porcelánium	Múzeum
2000	60,125	102,602
2001	66,153	103,568
2002	74,732	98,563
2003	67,434	91,611
2004	69,641	77,643
2005	64,471	71,592
2006	55,427	64,114

30. táblázat: A Herendi Porcelánium és Múzeum látogatottsági adatai

Forrás: Herendi Porcelánmanufaktúra Zrt.

Elgondolkodtató a múzeum látogatottságának folyamatos és jelentős csökkenése, ami kevésbé látványosan, de a Porcelánium esetében is megfigyelhető.

¹⁵ Forrás: Herendi Porcelánium és Múzeum (saját közlés)

Ennél jóval szerényebb, de a meglehetősen érdeklődést jelzi a Hollóházi Porcelángyár éves szinten mintegy 25 000 fős múzeumi látogatottsága (a látogatottság növelésére – az internetes honlapon kívül - semmilyen promóciós eszközt nem fordítanak). A csúcsidezőszak július-augusztus, jellemzően hazai turisták látogatják, de jelentős számban iskolai csoportok is megfordulnak itt. A látogatottság 2000 óta – amióta vállalkozásba adva működik – gyakorlatilag stabil, jelentős növekedés vagy csökkenés nem tapasztalható.

IV.3.3.4. Kínálatelemzés

Pécs számos múzeummal, kiállítóhellyel dicsekedhet. Az egyik leginkább kedvelt múzeum a Csontváry Múzeum, és a pécsi származású művészek közül a Victor Vasarely alkotásaiból létrejött tárlat. A Pécsre látogatók között igen népszerű és a város imázsának fontos eleme a szintén a Káptalan utcában (vagyis a híres „Múzeum utcában”) található Zsolnay Múzeum. Nagy népszerűségnek is örvend, így jelentős kihívás lesz a szinergikus elemek erősítése a ZsKN kínálatával. A Zsolnay Kulturális Negyedben a Gyugyi Gyűjteményt, épületkerámiákat, gyár és családtörténetet is bemutató, egyéb kapcsolódó látványosságokkal kiegészülő kiállítás sokkal vonzóbb lesz, mint a Káptalan utcai. A kiállítás és a hozzá kapcsolódó program, látványosság és a helyszín varázsa teljesen egyedi, sem a városban, sem a régióban nincs olyan kulturális turisztikai látványosság, program, mely komoly versenyt jelentene a „szolgáltatásnak”.

Herenden minimanufaktúra - még ilyen magas látogatószám mellett is veszteségesen – működik. A múzeum a szokásos látogatóssági szezonális mellett, télen rövidebb nyitvatartási idővel, két szünnappal egész évben látogatható. A felnőtt jegy 1600 Ft, a kedvezményes diák, nyugdíjas, és családi jegy is viszonylag magas. A szolgáltatások része a márkabolt, étterem és kávéház, idegen nyelvű tárlatvezetés (3000 Ft), porcelánfestés, kézműves foglalkozás.

Létszámadatok:

Területi adatok

<i>Minimanufaktúra</i>	<i>Szezon</i>	<i>Szezonon kívül</i>	<i>Minimanufaktúra</i>	<i>m2</i>
Korongos	8	4	pince	281
Festő	7	4	foldszint	262
Tárlatvezető	7.5	4	emelet	218
<i>Múzeum</i>			<i>Múzeum</i>	
Tárlatvezető	3	3	foldszint	310
Teremőr	3	0	emelet	310
			padlás	210

31. táblázat: A Herendi Minimanufaktúra létszám és területi jellemzői

Forrás: Herendi Porcelánmanufaktúra Zrt.

Jól látható, hogy komoly, szezonálisan változó nagyságú személyzeti háttérrel, és nagy területen folyik a termelés bemutatása, erre a Zsolnayban nem lesz kapacitás, illetve minimanufaktúra megvalósítása nem is szerepel a tervek között.

A hollóházi múzeum ennél lényegesen kisebb, vállalkozásban, 2,5 fővel működik a hozzá kapcsolódó alkotócentrummal (ahol 12 asztalon, fehérporcelán és eszközök, étetés biztosításával a látogatók már 300 Ft-ért megfesthetik saját dísz tárgyukat) és kávézóval együtt. Szezonálisan, áprilistól novemberig tart nyitva, bár előzetes bejelentkezés esetén, télen is fogadnak csoportokat. A jegyárak lényegesen alacsonyabbak, mint Herenden, 600 Ft, illetve a nyugdíjas, gyermekjegy 300 Ft jelenleg, bár a közeljövőben jelentősen emelni kívánják (800 – 600 – 400 Ft-ra).¹⁶

IV.3.3.5. Szezonálítási kérdések

A turisztikai célcsoport szükségszerűen magával hoz némi szezonáltságbeli különbségeket a látogatottságban, azonban ezt mérsékli a helybeliek, az oktatási céllal ide látogató iskolai csoportok tervezett nagy száma, akik elsősorban az őszi, tavaszi hónapokban tekintik meg a Zsolnay kiállítást, kapcsolódó látványelemeket. Joggal feltételezhetjük, hogy a BMMI intézményeinek eddigi látogatottság megoszlási tapasztalatai itt is visszaigazolódnak, kisebb csúcsokkal viszonylag egyenletes látogatottságra számíthatunk. Megfelelő programstruktúra kialakítással még jobban mérsékelhetők a „nagy rohamok” és a „pangás” időszakai közötti

¹⁶ Forrás: Hollóháza – múzeumvezető (személyes közlés)

eltérések. Ez azt is jelenti, hogy a manufaktúralátogatás feltételeit, a „látványt” a hét végén is biztosítani kell.

IV.3.3.6. Konklúziók

A fenti látogatottsági adatokból kiindulva meggyőződésünk, hogy a Zsolnay kiállítás illetve a kapcsolódó programrészek látogatottsága óvatos becslések szerint is meghaladja a 60000 főt évente. A bevételek kalkulálásánál nem elhanyagolható szempont a kedvezményes jegyet vásárlók magas aránya, amit az átlagos jegyár kialakításában számításba kell venni.

A negyedben, a műemléki védeltséget élvező Sikorski házban helyet kapó Gyugyi gyűjtemény a világ egyik legátfogóbb, a Zsolnay gyár működésének korszakait felölő, reprezentáló magángyűjteménye, eszmei értéke felbecsülhetetlen. A Káptalan utcai Zsolnay Múzeum anyaga sem ennyire átfogó, de nem csak ezért jelenti majd annak konkurenciáját. Az nem kétséges a felmérés adataiból következően, illetve a negyed újdonsága, és a hozzá kapcsolódó marketing tevékenysége kapcsán, hogy a Pécsre látogató turistákra a negyed komplexitása nagy vonzerőt gyakorol majd, kevesen lesznek, akik nem tekintik meg az itt található látványosságokat, többek közt a Gyugyi gyűjteményt, mely egy kuriózumokkal kecsgető látogatóút része. Egy ilyen alternatíva mellett joggal feltételezhető, hogy a Káptalan utcai múzeum látogatottsága csökkeni fog.

Ha figyelembe vesszük a piackutatás eredményeit, ahol a megkérdezettek túlnyomó többsége, akik betérnek a negyedbe a Zsolnay kiállítás, gyárlátogatás miatt érkeznek, a 70-80 000 szám sem túlzó. Ugyanakkor igen valószínű, hogy a Káptalan utcai Zsolnay Múzeum ilyen programkínálat, és a Gyugyi Gyűjtemény negyedben történő bemutatása mellett jelentős látogatottsági deficitet könyvelhet majd el.

IV.3.4. Míves Negyed – vállalkozói terek bérbeadása

IV.3.4.1. Szolgáltatás

A Míves Negyednek nevezett területen az E9-10 (üzletek)-E11 (cukrászda)-, E12 (borozó, bortrezor), E14 (Eosin ArtCafé, rendezvényterem és étterem) E15 (mintabolt)-E16 (irodák, műhelyek)- E18 (műhely - termelés), E 19 (Alkotó és Inkubátorház) és E 28 (vendéglátóhely) és E31 (kávézó) épületekben a korábban említett funkciók mellett mintegy 5000 m2 hasznos

alapterületen, inkubátorház, kereskedelmi célú műhelyek műtermek, üzlethelyiségek, vendéglátóhelyek és irodák kialakítása valósul meg. A kialakítandó kereskedelmi egységek a kor elvárásainak megfelelően, a műszakilag megvalósítható legpiacképesebb alapterülettel, eszközök és berendezések nélkül kerülnek kialakításra, az Eosin Art Café kivételével, melynek szecessziós, a Zsolnay szellemiséget idéző miliője elsősorban a berendezéssel biztosítható, ez predesztinálja a stílusbeli illeszkedést

Az alkotó-és inkubátorházban stúdiók, irodák, műterem kerül kialakításra, illetve a szomszédos épületben négy műhely egészíti ki a kezdő kreatív ipari vállalkozásoknak kedvezményesen kínált működési területet, szolgáltatásokat,. A vállalkozói tér – hasonló infokommunikációs, irodai, stb. alapszolgáltatásokkal -, de már piaci áron lesz elérhető a Zsolnay Kulturális Negyed tevékenységéhez illeszkedő vállalkozások számára.

A negyed gazdaságos működéséhez, a pezsgő turistaforgalomhoz, a helybeliek, alkalmazottak, diákok, művészek folyamatos jelenlétének biztosításához elengedhetetlen vendéglátóhelyek főként a Míves negyedben tervezettek, különböző típus és kapacitás szerint (cukrászda, borozó, étterem, kávézó).

Célcsoport

A Zsolnay Kulturális Negyed szellemiséghez, koncepciójához illeszkedő, a térségben kulturális illetve kreatív ipari tevékenységet folytató egyéni vállalkozók, mikro-, és kis- és középvállalkozások és nem utolsósorban a Zsolnay Manufaktúra Zrt. képezik a szolgáltatás elsődleges célcsoportját. Az ő betelepülésük fokozza azt a szolgáltatás-palettát, mely hozzájárul a negyed vonzerejének fokozásához, illetve a szinergiák hatékony kihasználásához, és így gazdaságfejlesztési hatással is jár. A manufaktúra jelentős iroda és műhelykapacitásokat kíván hosszabb távon lekötni, ez a teljes kihasználtság valószínűségét növeli.

A műtermek, műhelyek, üzlethelyiségek bérlőiként elsősorban azon vállalkozások preferáltak, amelyek számára érdemes az elkészült termékeket bemutatása, illetve akik turisztikai attrakcióként is meg tudnak jelenni. A Zsolnay Kulturális Negyed az ilyen vállalkozások számára vonzó helyszín a hely atmoszférája, jellege, potenciális üzleti kapcsolatai és turisztikai forgalma miatt is. A manufaktúra leendő mintaboltja, bemutatóterme jól illeszkedik

ehhez a koncepcióhoz, szinte elvárásként fogalmazható meg.

A kreatív és kulturális ipar kezdő vállalkozásai, művészei számára az Alkotó és Inkubátorházban vállalkozói térben biztosítanánk kedvezményes bérlemény igénybevételi lehetőséget.

A KSH 2005 adatbázis alapján a kreatív iparban Pécsen összesen 326 KKV működött az alábbi fő tevékenységi (TEÁOR) kategóriákban:

TEÁOR	Tevékenység	Vállalkozások száma
2211	Könyvkiadás	28
2212	Napilap kiadás	1
2213	Időszaki kiadvány	12
2214	Hangfelvétel kiadás	5
2223	Könyvkötés	1
2224	Nyomdai előkészítés	9
3622	Ékszergyártás	5
3630	Hangszergyártás	3
7221	Szoftver kiadás	31
7260	Egyéb számítástechnikai tevékenység	60
7481	Fényképészet	17
9211	Film-, videógyártás	25
9220	Rádió – televízió műsorszolgáltatás	33
9231	Alkotó és előadó – művészet	75
9232	Művészeti kiegészítő tevékenység	6
9234	Máshova nem sorolható egyéb szórakoztatás	9
9251	Könyvtári – levéltári tevékenység	2
9252	Múzeumi tevékenység, kulturális örökség védelme	2

32. táblázat: A kreatív iparban résztvevő vállalkozások, 2005

Forrás: KSH adatok alapján; Saját szerkesztés

A potenciális vállalkozói kört kiegészíti még a Pécs-Baranyai Kereskedelmi és Iparkamarának 45 olyan megyében működő tagvállalkozása, amely fő TEÁOR száma egy általunk kreatív ágazatként azonosított tevékenységre mutat, mint nyomda, könyvkiadás, rendezvényszervezés, stb.

Ezekon felül építészeti, mérnöki tevékenységet még kb. 600 vállalkozás folytat a megyeszékhelyen. A Dél-Dunántúli Építész Kamara 596 taggal rendelkezik, 276 tag pécsi (www.ddek.hu). A bemutatott adatok elemzése alapján elmondható, hogy a kreatív iparban zömmel mikro- és kisvállalkozások működnek. Napjainkban a középvállalkozási szintet egyetlen szervezet sem éri el, de a vállalkozások száma, illetve a fejlesztési programok által megindult folyamatok megalapozhatják a fenti szolgáltatások iránti igényt.

A kreatív ipari vállalkozások mellett, a különböző szakmai szervezetek a Pécssett dolgozó, aktív képző- és iparművészek, illetve régióban tevékenykedő kézművesek – három egyesületük is működik a térségben – szintén megjelenhetnek a Kéz-művész utcában, bár ők gazdasági helyzetük ismeretében egyénileg piaci alapú bérleti díjat nem lennének képesek fizetni.

Amellett, hogy odavonza a fent felsorolt kreatív ágazatokban működő vállalkozásokat a Zsolnay Kulturális Negyed fontos célja, hogy lehetőséget adjon az e területen működő kezdő vállalkozások megtelepedéséhez és elősegítse az egyetem és a gazdaság szereplői közötti kapcsolatok kiszélesedését. Ezek az induló vállalkozások, spin-off cégek képezik az Alkotó- és Inkubátorház célcsoportját, illetve azok az egyetemi hallgatók, alkotóművészek, akik menedzsment, kommunikációs és tanácsadói segítséget igényelnek a „piacra jutáshoz”.

Az inkubátorház tehát a régió induló vállalkozásai, alkotói, illetve a PTE oktatási, kutatási tevékenységének eredményeit a piacon hasznosítani kívánó spin-off vállalkozások számára teremti meg a kedvező feltételeket, illetve az alkotói környezetet. A szolgáltatás sikere szempontjából azt is nagyon fontosnak tartjuk, hogy a vállalkozói térben már prosperáló, akár jelentős piaci szereppel, részesedéssel bíró „anchor cég(ek)” is megjelenjen(ek), amelyek a kezdő vállalkozások, alkotók számára megfelelő induló szakmai és üzleti kapcsolatokat teremthetnek, egyfajta kezdő lökést adhatnak a piaci érvényesülés útján.

A Kéz-művész utca bérleményeinek célcsoportját kapcsolódva a kreatív/kulturális ipar szereplőinek köréhez elképzelésünk szerint jellemzően az alábbi tevékenységet folytató „vállalkozások” teszik ki:

- képző- és iparművészek (pl. festők, szobrászok, ötvös, keramikus, textiles, üvegműves, bőrműves, nyomdász, grafikus stb.),
- nívós termékeket előállító kézművesek, mesteremberek (pl. hangszerkészítő, szabó, cipész, könyvkötő, stb.),
- egyéb kreatív ágazatokhoz kapcsolódó vállalkozások (pl. restaurátor, kiadó, formatervező, stb.) közös, vagy egyéni értékesítő helyszínekkel.

A célcsoportok elérése a PVV Zrt. gyakorlatából kiindulva a helyszíni hirdetésekén túl a helyi

hirdetési lapokban való megjelenés (Pécsi Extra, Magyar Bazár, Dunántúli Napló) biztosíthatja. A „Választék” című reklámkiadvány szintén alkalmas lehet a potenciális bérlők elérésére.

IV.3.4.2. Keresletelemzés

A célcsoportnál bemutatott pécsi székhelyű kreatív tevékenységet folytató KKV-k - kiegészülve a kamarai tagbázissal - alkotják a vállalkozói tér, kreatív inkubátorház potenciális keresleti oldalát. Ezt a kört egészíti ki a Dél-Dunántúli Kulturális Ipari Klaszter 34 tagja, olyan kreatív ipari szereplők, akik az inkubátorház szolgáltatásainak igénybevevői között is potenciálisan megjelenő szervezetek.

A kreatív ágazatokban is jellemző, hogy a kezdő kisvállalkozások nem rendelkeznek a piacra jutáshoz és a talpon maradáshoz szükséges tapasztalatokkal és erőforrásokkal. Egy szakosodott szervezet tudja legjobban feltérképezni és kielégíteni ezeket az igényeket, megfelelő hatékonysággal kihasználva az együttműködésben rejlő lehetőségeket is.

A KIKK 2006-os régiós kulturális ágazatban végzett felméréseinek¹⁷ konklúziói némi képet festenek a kreatív/kulturális ipar megoldandó problémáiról, kilátásairól, így az „iparághoz” tartozó vállalkozások Zsolnay Kulturális Negyedben való megjelenésének, igényeinek várható alakulásáról. Ez egyben indikatív a Kéz-művész utca szolgáltatásai tekintetében, másrészt rávilágít arra, hogy a kreatív/kulturális ipar éppen az EKF fejlesztések hatására kaphat olyan lökést, ösztönzést, mely fejlődését, kibontakozását jelenti a már meglévő alapokon. A felmérés többek között megállapította, hogy:

- Hiányoznak az ágazat mellett működő szellemi műhelyek, azok az intézmények, amelyek az ágazatban felmerülő problémákra adnának válaszokat;
- Sokan az EKF programban látják a jövőt – pedig nem feltétlenül az kell, hogy meghatározza az üzleti működés alapját;
- Nincsenek a turizmus és kulturális szféra közötti együttműködést elősegítő intézmények;

¹⁷ KIKK regionális kulturális ágazati felmérések. Készült 2006, Pécs. Készítette: KIKK egyesület

- Erős a kínálat – erős a verseny;
- Hiányzik az összefogásra mutató hajlandóság;
- Koordinálatlan és szétaprózott intézményi működés, amely koordinálatlanság az együttműködési készség hiányából is fakad;
- Nincsenek módszertanok és innováció;
- Nincsenek piaci motivációk, minden intézményi forma az állami dotációban látja a túlélés lehetőségét;
- Hiányoznak a tisztán piaci bevételekből gazdálkodó vállalkozások, kreatív csapatok;
- A régió gazdasági helyzetét majd minden szervezet hanyatlónak érzi, látja, mégsem történik meg a kreatív ágazat piacosítása;
- Nincsenek meg az ágazaton belüli szükséges együttműködések és közös tevékenységek.

A Zsolnay Kulturális Negyedben megvalósított inkubátorház mindenképpen kedvező lehetőség a kezdő vállalkozások, alkotók számára. Egyrészt a vonzó együttműködési környezet, másrészt a piaci ár alatt kínált általános üzleti és szakmaspecifikus eszközhasználat, szolgáltatások okán. Amennyiben sikerül Pécssett illetve a régióban a kreatív ipart növekedési pályára állítani, illetve az egyetem képzései a piaci igényeknek megfelelően alakulnak, joggal várható az inkubátorház, illetve a vállalkozói tér szolgáltatásai iránti jelentős kereslet megnyilvánulása. A kreatív ipar területén működő vállalkozások és a még csak most létrejövő szervezetek, vállalkozások körében több, keresletet is befolyásoló folyamat figyelhető meg, mely a szolgáltatás kihasználás vonatkozásában bizonyos optimizmusra ad okot.

- Az Európa Kulturális Főváros és a „Pécs az Életminőség Pólusa” fejlesztési programok a kreatív ipari szereplők aktivitását rendkívül felerősítették, felgyorsították. (pl. EKF hivatalos és nem hivatalos beruházásai a mérnökirodák, építészirodák aktivitását élénkíti, a megrendelések száma nő, az érintett KKV-k árbevétele növekszik.)

- Kreatív ipari területek fejlődnek és ezzel párhuzamosan nő az adott területhez kapcsolódó KKV-k és intézmények száma. Az egyik ilyen terület a média és kommunikáció. Filmgyártás és műsorszolgáltatás területén 58 vállalkozás működik (KSH, 2005) Pécsen. A vállalkozások egy része saját produkciók előállításával és saját műsorszolgáltatással foglalkozik. Másik részük alvállalkozóként dolgozik be más szervezeteknek, például Pécs TV Kommunikációs Kft-nek. A médiaipar erősödését jelzi a filmekkel kapcsolatos Pécsen megrendezésre kerülő fesztiválok száma és egyre erősödő programja is. Erős fejlődést mutató terület a nyomdai előkészítő tevékenység alá sorolt grafikai vállalkozások köre is. Egyre több a grafikai szolgáltatást nyújtó vállalkozás – amely fejlődés már nem is követi a keresletet.
- Intézmények működnek a kreatív ipart segítve a városban. Az intézmények egy része meglévő szolgáltatási körrel rendelkező szervezet, amely a fenti hatásokkal párhuzamosan vezetett be kulturális intézményeket segítő szolgáltatásokat (tanácsadást, oktatást).

A Pécsi Egyetem Művészeti Kara és a művészeti karon tanuló hallgatók szintén potenciális ügyfelei lehetnek az inkubátorháznak. Egyrészt azok a fiatal alkotóművészek, akiknek munkásságát be kell vezetni a „piacra”, kvázi menedzsment és kommunikációs szolgáltatásokat igényelnek, másrészt azon fiatal alkotóművészek révén, akiknek olyan művészeti ötletük, projektjük van, amely jogvédelmet igényel (szerzői, design, ipari, szabadalom), és esetleges kreatív projektjeik hasznosítása nemcsak egy kommunikációs támogatást, hanem projektmenedzsmentet igényel.

A Művészeti Kar oktatói és hallgatói is innovatív műszaki szolgáltatásokkal és/vagy termékekkel (szoftver, üvegbeton...stb.) csatlakozhatnak az inkubátorházhoz. Az egyetemen zajló alaputatást az inkubátorház kiegészíti gyakorlati fejlesztések támogatásával és menedzsmenttel.

A kereskedelmi bérlemények kiválasztását számos tényező befolyásolja, ami értelemszerűen a bérleti díjakban is kifejezésre jut. A műszaki állapot mellett, mely az üzlethelyiségek esetén talán kevésbé mérvadó, elsősorban a hely, illetve az épületen belüli elhelyezkedés a döntő szempont. Azon célcsoport, mely az ügyfelekkel (vásárlókkal) napi kapcsolat bonyolít,

elsősorban a jó megközelítéssel bíró, földszinti, utcafronttal rendelkező bérleményeket keresi. Sokkal kevésbé vonzó az emeleti, udvari, vagy akár többszintes helyiségek. Általános tendencia, hogy a régi belvárosi kereskedelmi egységek helyét pénzüzetek, vendéglátó egységek foglalják el.

Üzlethelyiségek bérlői számára – mivel érdekük, hogy a végfelhasználókkal, a Zsolnay Kulturális Negyedbe látogató turistákkal, helyi lakosokkal kerüljenek üzleti kapcsolatba – a negyed akkor jelent potenciális vonzerőt, ha a látogatószám üzleti számításainak megfelelően alakul. Ők jelenleg is a város frekvenciáltabb részeit preferálják, preferálnák. (Megjegyzendő, hogy például kézműves bolt a viszonylag magas bérleti díj és a bizonytalan bevételek miatt Pécsen egyáltalán nincs.)

A kifejezetten iroda céljára bérelt ingatlanoknál az épületen belüli elhelyezkedés sokkal kevésbé határozza meg a keresletet, az alapterület, a műszaki színvonal meghatározóbb. A nem közvetlen ügyfélforgalmat bonyolító vállalkozások esetén a PVV Zrt. tapasztalatai szerint nem elsődleges szempont az iroda városon belüli elhelyezkedése, tömegközlekedéssel történő megközelíthetősége sem. Mások vélemények szerint viszont ez szintén fontos szempont.

A választásban sokkal nagyobb jelentősége van a szolgáltatási színvonalnak, és az árnak. Magasabb árat a tőkeerős, stabil piaci háttérrel rendelkező cégek (pl. pénzüzetek, távközlési szolgáltatók, stb.) hajlandók megfizetni, a Zsolnay Kulturális Negyed célcsoportjába ők nem tartoznak bele.

Általánosan megfigyelhető tendencia, hogy szinte csak azon bérlemények után van kereslet, melyek műszaki állapota jó, a számottevő felújításra szoruló üzlethelyiségek, irodák iránti kereslet minimális¹⁸. Ugyanakkor nagy kötöttséget jelent az a tervezett elképzelés, hogy a bérlők körét a Zsolnay Kulturális Negyed „profiljához” illeszkedő kreatív, kulturális ipari vállalkozásokra szűkítjük.

A PVV Zrt. folyamatosan növekvő éves bevételi adataiból, illetve az ingatlanok műszaki állapotának korszerűsítésre, felújításra fordított összegből is kitűnik, hogy megfelelő

¹⁸ PVV Zrt. Ingatlangazdálkodási osztály beszámolója a 2006. évi tevékenységéről

minőségű kereskedelmi ingatlanok iránt még mindig van kereslet. A szakemberek is az irodapiac bővülésére számítanak a jövőben.

Iroda céljára leginkább a 80-150 m² alapterületű ingatlanokat keresik, míg üzlethelyiségek esetében a 40-60 m² alapterület a leginkább kiadható. A berendezés a bérlő igényei szerint változik, azért ez nem szempont, a bérbeadó csak az alaphálózat, gépészet kialakítására fordít gondot. A szélessávú infokommunikációs összeköttetést is mindig a bérlő alakíttatja ki az általa preferált szolgáltatóval. A bérbeadó az üzemeltetés hatékonyságával (pl. energiahatékonyság) tud alacsonyabb rezsidíjat elérni, a korszerűsítéseknek ez is az egyik fontos indítéka.

A Zsolnay Gyár területén levő ingatlanokban jelenleg a manufaktúra mintegy 2000 m² irodabérlete (plusz termelő területek, raktárak) mellett, három kb. 50 m²-es műterem, és iroda van pillanatnyilag kiadva.

A kreatív illetve kulturális ipar szereplőinek fizetőképességét, igényeit elsősorban az interjúk alapján lehet azonosítani. A kézművesek például már pár napos fesztiválok, rendezvények alatt sem képesek a magas bérleti díjakat fizetni, így szinte kizárt, hogy egyénileg megjelenjenek a Zsolnay Kulturális Negyedben, és számottevő bérleti díjat fizessenek. Ugyanakkor hiánypótló, és a prognosztizált turistaforgalom miatt is igen vonzó helyszín lenne számukra a negyed, közösen már rentábilisan is bérelhetnének üzletet, műhelyt, ahol kézműves demonstrációkkal növelhetnék az érdeklődést, generálhatnának számottevő bevételt.

Konkrét igényként jelentkezett például egy nyitott grafikai műhely létrehozása a korábbi pécsi műhely bezárása okán, amely a grafikai sokszorosító eljárások teljes technikai palettáját kínálja, s nyitott volna minden alkotóművész számára, akik nem rendelkeznek saját műhellyel, vagy a saját műhelyüktől eltérő profilú munkára vágnak (a műhely lehetőséget nyújtana a magas- és mélynyomással, valamint litográfiával és szitanyomással legyártott egyedi grafikák elkészítéséhez). E tevékenység jól illeszkedne a negyed funkcióihoz, együttműködési lehetőséget kínálna többek között a művészeti kar, a bábszínház számára is.

IV.3.4.3. *Kínálatelemzés*

A kereskedelmi bérlemények piacán Pécsen a PVV Zrt. meghatározó, a város rendelkezik a legnagyobb állománnyal, de az üzlethelyiségek piacán a bevásárlóközpontok, üzletláncok megjelenésével ez már kevésbé mondható el. Különösen az Árkád Üzletház, a Konzum Áruház, és kínai áruházak megnyitásával a PVV bérlői állományának rotációja felgyorsult, a régi belvárosi kereskedelmi egységek összetétele módosult, ami a természetes piaci folyamat részeként értékelhető. Ennek megfelelően az üzlethelyiség bérleti díjak is lefelé módosulnak, bár a PVV Zrt. árai – az ingatlanállomány nagysága miatt – az ingatlanpiacon még mindig magasnak számítanak a konkurens ingatlanforgalmazók tapasztalata szerint.

Pécsen az irodapiacra még mindig keresleti piac van, a fejlesztések nem tartanak lépést az igényekkel, a megfelelő irodakapacitás nem elégséges. Az irodák nagy része a 70-es években épült, azóta nem korszerűsített épületekben található, a város legkülönbözőbb pontjain (pl. Uránváros – Tüzér u., Komlói út). Minőségük általában már messze nem korszerű, ugyanakkor megjelent az igény a jobb minőségű irodákra is (egyszerűbb A+ kategória). Ebből még kevés van Pécsen (Konzum), azok 3000 – 4000 Ft/hó/m² áron is kiadhatók.

A PVV Zrt. mellett a kereskedelmi ingatlanok legjelentősebb bérbeadók az ECE Kft. (Árkád Üzletház – 35000 m²), a Konzum Áruház, a MEVID (Mecsekvidéki Vendéglátóipari Zrt.), melynek irodaháza, szabad kapacitásokkal gyakorlatilag a belvárosban található, saját parkolóval, akár légkondicionált irodákkal is¹⁹. Az Álmos utcában a DBI Ingatlanforgalmazó Kft. 180 m²-es irodát – saját parkolóval – 1000 Ft/m² áron kínálja.

A PVV Zrt. jelenleg is több tíz kiadandó ingatlannal rendelkezik a város legkülönbözőbb pontjain. Főként üzleti rendeltetésű ingatlanokat kínál licitre, melyek induló árai a fent elmondottaknak megfelelően igen széles skálán mozognak.

Az árak nagyfokú szórását az alábbiakban néhány példával lehet illusztrálni. Minden esetben nettó bérleti díjakat mutatunk be. Ezek a számok a rezsi költséget nem tartalmazzák, melyet visszaosztva a bérlő külön fizet. A PVV Zrt.-től kapott információk szerint az átlagos rezsiköltség kb. 400 Ft/hó/m², mely tartalmazza a fűtést, áram- és vízfelhasználást,

¹⁹ Forrás: <http://www.irodapecs.hu>

portaszolgálatot, míg a takarítást nem.

Irodák

Utca/épület	Nettó bérleti díj Ft/m ²	Megjegyzés (Bérlő/alapterület)
Király Ház	1000-3000	
Irgalmasok utcája	2500-3000	Bankok
Ferencesek utcája	1400	Bank (460 m ²) emelet, udvari
Rákóczi u.	1500-2000	20-50 m ²
Király u.	2000	200m ² , BrókerNet légkond.
Király u.	1600	Ügyvédi iroda, udvari
Tüzér u.	1200	Profinfo Team I. em. 70-es évek
Komlói u.	1000	
Majorossy Imre u.36. – Pécsi Kereskedelmi Központ	2800-3500	Szolgáltatók, vállalkozások

33. táblázat: Átlagos irodabérleti díjak a PVV Zrt. különböző bérleményeiben

Forrás: Saját szerkesztés

Információink szerint a Zsolnay Gyár közelében nincs, a feltételezett keresletet kielégíteni képes számottevő bérelhető irodakapacitás, ami mindenképpen kedvező pozíciót jelent a szolgáltatás versenyképessége szempontjából. A Zsolnay Örökség Kezelő Kht. jelenlegi bérlői műterem, raktár, irodai, kereskedelmi szolgáltatások céljára is hasznosítják az ingatlanokat:

Az üzlethelyiségek (vendéglátóhelyek) nettó bérleti díja, mivel azt az elhelyezkedés még jobban befolyásolja, igen széles skálán mozog. A Széchenyi téren a „nagy” ügyfelek, pl. Pannon, Vodafone, Virág Cukrászda 5000-7000 Ft-ot fizet m²-ként, az átlagos kiskereskedelmi üzletek bérleti díja 3500-4000 Ft/m² körül alakul, míg a szűkebb értelemben vett belvároson kívül 1800 Ft/m² árak jellemzőek (forrás: PVV Zrt.). Más ingatlanszakértők tapasztalat szerint (Fundus Ingatlanközvetítő Iroda) a jobb helyen lévő vendéglátóhelyek bérleti díja 3000 Ft körül van, az egyszerűbbek 2000 Ft körül mozognak. Ezzel hozzávetőleg egyező adatokat kaptunk a MecsekTourstól is: ők a vendéglátóhelyek nettó bérleti díját 2000 – 4000 Ft/m²/hó közti árra tették.

A periferikus elhelyezkedésű Zsolnay Gyár területén a jelenlegi rossz műszaki állapot mellett is vannak műterem, iroda, raktár céljára bérbe adott és jelentős bérbe adható épületek (ZSÖK Kht.), itt azonban a piaci viszonyok jórészt nem érvényesülnek, a fő bérlő a Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt.. Az alacsony bérleti díjak ellenére a fentiekre visszavezethető okokból jelentős szabad kapacitások is vannak. Egyedül a Szőnyegház Kft. tekinthető valós piaci szereplőnek (festőműtermeknél a kompenzációs fizetési lehetőség torzít), de jellemzően az alacsony ár más piaci szereplőket nem motivál kellőképp, nem ellensúlyozza az

elhelyezkedést, rossz műszaki színvonalat. Értelemszerűen az alacsony bérleti díjak (400-600 Ft/m²) nem jelenthetnek kiindulási alapot a fejlesztés eredményeként megvalósuló új műtermek, üzletek, irodák bérleti díjának megállapításakor (ingatlan értékek jelentős emelkedése).

Mint azt a bevezetőben is jeleztük, az üzlethelyiségek piacán több nagy szereplő is megjelent az üzletházak létrejöttével. Az Árkád bevásárlóközpont mellett – Alsómalom utcában - a MEVID több üzlethelyiséget is kínál, akár 100 négyzetméter feletti helyiségekkel, ügyfélparkolóval.

A műtermi kapacitásokat illetően városi tulajdonú, méret, vagy egyéb műszaki okok miatt lakás céljára alkalmatlan ingatlanok jönnek szóba, melyek esetenként műtermi hasznosításra bérelhetők. Konkrét adatok az így bérelt helyiségek száma, nagysága vonatkozásában nem állnak rendelkezésre.

A piaci árhoz közeli bérleti díjért, a PBME által koordinált módon, központi fekvésű helyen, jó minőségű épületben, a Tűzoltó Udvarban 10 db műterem vehető bérbe. A PIK ház, melynek tulajdonosa ugyancsak a PVV Zrt., ideiglenesen használható romos állagú épület 6 db műteremmel, melyek a Közelítés Egyesület által koordináltan bérelhetőek, viszonylag közel a városközponthoz. A Zsolnay Gyár területén, a Zsolnay Örökség Kezelő KHT tulajdonában levő közepes minőségű, ideiglenesen használható épületben 3 műterem áll rendelkezésre, és van pillanatnyilag kiadva (szakmai szervezet koordinálása nélkül, műtárgy kompenzációval).

Az inkubátorházak jelenlegi működéséről és azok eredményéről nem sok hivatalos információ van. Magyarországon minden megyében működik inkubátorház, ám ezek főleg ipari, technológiai – transzfer inkubátorok, a kulturális és innovatív ágazatok speciális igényeit kielégíteni tudó inkubátorház a régióban jelenleg nem működik. A jelenlegiek (lásd táblázat) így nem is biztosíthatják azokat a szinergiákat, melyek a Zsolnay Kulturális Negyedben érvényesülni fognak.

Inkubátorház neve	Város	Méret – jellemző
Kapos Inkubátorház	Kaposzekcső	1800 m ²
Somogy – Flandria Inkubátorház	Kaposvár	1500 m ² iroda, 800 m ² műhely, 200 m ² konferencia terem 13 KKV
Mohácsi Inkubátorház	Mohács	1160 m ² 12 KKV
Tamási Innovációs és Technológia Központ	Tamási	990 m ²
Paksi Inkubátorház	Paks	534 m ² 1 bérlő
Pécsi Innovációs és Technológiai Központ	Pécs	1200 m ²
Pécsváradi Inkubátorház	Pécsvárad	2256 m ²

34. táblázat: Inkubátorházak a Dél-dunántúli Régióban, 2006

Forrás: Regionális Innovációs Ügynökség

Bár a fenti táblázatban nem szerepel, a Baranya Megyei Vállalkozói Központ kedvezményes irodabérleti lehetőséget biztosít mintegy 200 m²-en a Felsőmalom utcában, jelenleg mintegy tíz céggel, teljes kihasználtsággal működik (a bérleti díj nettó 1500 Ft/m²).

Kifejezetten ezen szektor számára kíván szolgáltatásokat nyújtani, de infrastruktúra (épület és irodaház) nélkül működik a régióban a Kulturális Innovációs Kompetencia Központ és a Dél-Dunántúli Kulturális Ipari Klaszter. Az intézmény célja projekt és innovációs know-how megteremtése a kreatív iparban, illetve egyfajta regionális és koordinált együttműködés és kulturális ipar létrehozása (belső piac). A KIKK és a klaszter potenciális együttműködő szereplő lehet, szolgáltatásait az inkubátorház használói számára is biztosítani tudja.

Megjegyzendő, hogy a Vince utcában folyamatban levő inkubátorház beruházás újabb kapacitásokat fog jelenteni, a tervek szerint viszonylag magas, 7 EUR Ft/m²/hó bérleti díj mellett, 10-12 iroda bérletére lesz lehetőség.²⁰ A kínálati oldalhoz feltétlenül meg kell említeni a potenciálisan hasonló, vagy érintőlegesen hasonló feladatokat ellátó intézményeket. Ezek a következők:

Helyi Vállalkozói Központok Baranya, Somogy és Tolna megyékben: tanácsadói programokat működtetnek, speciális képzéseket szerveznek, irodahelyiséget biztosítanak a KKV-k számára, mikrohitel programot (1-15 millió Ft hitel, akár induló vállalkozásoknak is) menedzselnek.

Megyei Kereskedelmi és Iparkamarák: EU-s tanácsadói programokat szerveznek (Intra és

²⁰ KIKK közlés

Plato), segítik a helyi vállalkozásokat. Fontos megemlíteni a finanszírozási programokhoz a Széchenyi Kártya konstrukciót is.

Ipari parkok: Dombóvári, Kaposvári, Komlói, Pécsi és Szekszárdi Ipari Parkok (a jelentősebbek), amelyek főleg termelő és ipari ágazatok képviselőinek nyújtanak ingatlannal és menedzsmenttel foglalkozó tanácsadást és segítséget. A pécsi Ipari Parkban a tervek szerint – Biotechnológiai Klaszter – inkubátorház fog működni (jelenleg egyetlen bérlője van az intézménynek).

Mint a fentiekből látszik a régióban működő vállalkozássegítő intézmények elsősorban a „klasszikus” tevékenységek kielégítését célozzák meg, és kevésbé alkalmasak a Zsolnay Kulturális Negyed által megcélzott speciális területek igényeinek kezelésére.

Ezen a területen a Budapesten a Magyar Telekom által támogatott Kitchen Budapest nevű program jelent hasznos példát, mint fiatal kreatív ipari kutatók befogadó és segítő intézménye. Itt a magas szintű technikai és szolgáltató környezet mellett nagyon fontos szerepet játszik a kockázati tőke jelenléte is. A 13 kiválasztott fiatal kutató ösztöndíjat kap és technikai, szakmai környezet mellett számos olyan szolgáltatás és program a rendelkezésükre áll, amelyek segítségével az általuk kifejlesztett termékek már a megszületés pillanatától komoly piaci eséllyel indulhatnak.

IV.3.4.4. Szezonálitási kérdések

A szolgáltatás természetéből, illetve a felhasználók skálájából adódóan éves szezonálitással nem kell számolni, leginkább az általános gazdasági folyamatok illetve a kreatív ipar gazdasági helyzete van kihatással az igénybevételre. A turizusból adódó szezonálitás bizonyos bérlők forgalmában jelentkezhethet, de magát a bérbeadást igazán nem befolyásolja.

IV.3.4.5. Konklúzió:

A tervezés, műszaki megvalósítás (helyiségek mérete, elhelyezkedése, stb.) során az igények figyelembe vétele, helyszín atmoszférája, turisztikai vonzereje, a kreatív ipar betelepülésének tudatos ösztönzése várhatóan biztosítani fogja a bérlemények keresettségét. A magas, éves szinten 180 000-re becsült látogatottság miatt, a negyed a kiskereskedelmi, vendéglátó egységek számára is akár a Belvároshoz hasonló üzleti kilátással kecsegtethet. Ugyanakkor a

célcsoport Zsolnay Kulturális Negyed koncepciójához illeszkedő leszűkítése a kereslet bizonyos korlátozását jelenti. Fontosnak tartjuk a manufaktúra mellett más „anchor cég” betelepülésének ösztönzését, ez motiválná a kapcsolódó vállalkozások megjelenését, ösztönzőleg hatna az inkubátorház kihasználtságára is. A magas minőségű, új kialakítású irodahelyiségek szakértői vélemények szerint viszonylag magas áron is bérbe adhatóak lesznek. Természetesen az árakban a kor igényeinek megfelelő műszaki paraméterek kialakítása érvényesíthető. Igaz ez az üzlethelyiségekre (vendéglátóhelyekre) is, melyek esetén a jelenlegi bérleti díjakból, és a Zsolnay Kulturális Negyed prognosztizált látogatottságából kiindulva szintén relatív magas bérleti díjakkal kalkulálhatunk. Ugyanakkor figyelembe kell vennünk, hogy nem tőkeerős, nagy cégek (pl. bankok), hanem a kereslet mesterségesen korlátozva, adott profilú kis cégek, vállalkozások betelepülését tesszük csak lehetővé.

A fentiek alapján a bérleti díjak meghatározásánál különösen a kezdeti feltöltés időszakban kellő óvatossággal kell eljárni. Becsléseink szerint a műtermek esetében 800 – 1000 Ft/m²/hó, az irodahelyiségek esetében 1500 – 2500 Ft/m²/hó, a vendéglátóhelyek esetében 2000 – 3000 Ft/m²/hó bérleti díj reális lehet a tervezett látogatói forgalom esetén. Az inkubátorháznál az első évben tervezett 60%-os kihasználtság igen konzervatív becslés, a három éves felfutással számolt 500. 1000 majd 1500 Ft/m²-es bérleti díj, átlagosan 1000 Ft/m²/hó szintén indokolt. A kihasználtságnál elsősorban az egyetem jelenlétével, az együttműködések lehetőségeivel motivált kezdő vállalkozásokkal számolunk, az egyéb előnyöket is figyelembe véve a tervezett felfutással és díjakkal a kihasználtság biztosítható.

IV.3.5. Míves Negyed – Rezidens szállás

IV.3.5.1. Szolgáltatás

Az E9-E10 épületek emeleti szintjén 10 szálláshely kerül kialakításra egyenként kb. 40m² alapterületű rezidens apartman, mely szolgáltatásai, elhelyezkedése és árfekvése révén a Zsolnay Kulturális Negyedbe települő kulturális, művészeti és oktatói szféra számára jelent praktikus és a tevékenységekhez jól illeszkedő elhelyezési formát.

IV.3.5.2. Célcsoport

A szolgáltatást kifejezetten azok a nem helyi művészek, oktatók, vendégszínészek vehetik igénybe, akik az oktatás, kultúra és művészet kapcsán a Zsolnay Kulturális Negyedben ideiglenesen folytatják tevékenységüket. A célcsoportot részét képezik tipikusan a több hónapos rezidens/műterem programokban részt vevő művészek, azok a nemzetközi viszonylatokban működő szakemberek, kurátorok, akik a város valamelyik kulturális intézményében végeznek szakmai munkát, többek között az egyetem vendégoktatói illetve esetenként a Bóbita Bábszínház vendégművészei, meghívott rendezői, tervezői. Az egyetemre jelenleg is gyakran látogatnak vendégoktatók, aki jellemzően a Hunyor Vendégházban nyernek elhelyezést (a Művészeti Kar átköltözésével jelentősen megnő a két objektum távolsága). A Bóbita Bábszínház vendégművészei leginkább a bábszínház saját vendéglakásában vannak elszállásolva, így esetleges, marginális célcsoportoknak tekinthetők. Miután hosszabb időt töltenek Pécsen érthető, hogy inkább az apartman jellegű elhelyezést preferálják a szállodai, kollégiumi szobákkal szemben. Ilyen jellegű kapacitás csak nagyon korlátozott mértékben áll rendelkezésre a városban. Mindhárom célcsoport esetén fontos, hogy a szálláshely a munkahelyhez a lehető legközelebb helyezkedjen el, sőt a rezidens programok szinte kifejezetten megkövetelik, hogy a művészek olyan alkotói közegben töltsék idejüket, mely inspirálóan hat művészeti tevékenységükre. Ideális esetben a rezidens művész lakó- és alkotóhelye földrajzilag nem is válik el, az apartmanhoz műterem is kapcsolódik.

IV.3.5.3. Keresletelemzés

A fentebbiekből kitűnik, hogy a városrészben a rezidens programok résztvevői, művészek számára nincs megfelelő szálláskapacitás. Egyrészt nem várható el, hogy a város távolabbi pontjáról „ingázzanak” tevékenységük színhelyére, másrészt az alkotói közeg állandó inspirációs hatása, a résztvevők folyamatos konstruktív együttléte egy-egy ilyen program sikeres megvalósításának záloga is.

A rezidens szállás iránti kereslet elsősorban a rezidens/műterem programok sikerétől függ. Ezen felül az egyetem nemzetközi tevékenységének aktivitása, vendéglőadók jelenléte és a Bóbita Bábszínház vendégművészeinek száma határozza meg a tervezett szálláskapacitás kihasználtságát.

A Zsolnay Kulturális Negyedben megvalósítandó rezidens programot elsősorban képzőművészek, iparművészek (keramikusok, formatervezők, dizájnerek) és kurátorok részvételével 3 hónapos turnusokkal, turnusonként 6-8 fő részvételével tervezzük. Ezt az igényt egészítenék ki az egyetem vendégoktatói, a bábszínház vendégművészei. A teljes kihasználtságot azonban a jelenleg tervezett rezidens program így ezekkel együtt sem biztosítaná, mindenképpen indokoltnak látszik mások – pl. a rendezvényeken résztvevők – számára történő kiadás is.

A jelenlegi gyakorlat szerint az egyetem vendégoktatóit saját vendégházában szállásolja el. Ez az elhelyezés, bár feltehetően ezen az egyetem nem szeretne változtatni, a Művészeti Kar, stb. Zsolnay Kulturális Negyedbe költözésével nem megfelelő a nagy távolság miatt. Valószínűnek látszik, hogy a 8-10 vendégoktató, akik esetenként néhány napot a városban töltenek, ezt a lehetőséget használnák – viszont a környék panzióinál lényegesen magasabb árat az ő számukra sem lehetne megszabni.

A Bóbita Bábszínház vendégművészei, rendezők, tervezők számára a „Zöld Házban” vendéglakás kialakítása is történik, hogy a jelenlegi gyakorlatnak megfelelően költségeit csökkentse. Jellemzően évente 2-3 vendégművész meghívása prognosztizálható, akik összesen 80-90 napot töltenek Pécsen. Elhelyezésükre elméletileg tehát a rezidensszálláson nem lesz igény, kivéve, ha egyszerre többen vannak jelen. Pillanatnyilag ilyen esetekben vagy szállodai elhelyezésben részesülnek, vagy a Pannon Ház illetve a Művészetek Házának vendéglakását veszik igénybe, amit az ár kialakítás szempontjából fontos tudni. Mindenesetre komoly kapacitásigényt nem fog támasztani ez a célközönség, a kihasználtságot érdemben nem javítja.

IV.3.5.4. Kínálatelemzés

A rezidens szállás potenciális használói számára a hagyományos szállodai szálláshelyek nem jelentenek valódi alternatívát, hiszen ott nem alakulhatna ki az, a közös élettér használaton alapuló alkotói atmoszféra, amely az ilyen programok leginspiratívabb része. Ilyen tekintetben a városban meglévő lehetőségek nem jelentenek megfelelő megoldást.

A szintén használóként feltüntetett egyetemi vendégművészek és előadók jelenleg főleg az egyetemi szálláskapacitásokat használják.

Az egyetem kollégiumai (pl. Universitas Kollégium, Jakabhegyi Kollégium, Szántó Kollégium) nem tekinthetők valódi alternatívának a rezidens szállás célcsoportja számára, mivel jellemzően kicsi, több ágyas, nem saját fürdőszobás elhelyezést tudnak biztosítani, és a városon belüli elhelyezkedésük sem kedvező, hiszen legtöbbjük viszonylag távol esik a negyedtől.

Az egyetemnek saját vendégháza van (a már említett Hunyor Vendégház) a belvároshoz, egyetemhez közel, csendes zöldövezetben, a Mecsek oldalában. Az 50 db. fürdőszobás szoba mellett két apartman áll a vendégek rendelkezésére. Az 5-6000 Ft/fő/éjszaka ár a reggelit is magába foglalja.

A Pannon Ház illetve a Művészetek Háza rendelkezik még olyan vendéglakással, mely alternatívát jelenthet a Zsolnay Kulturális Negyed rezidens szállásával szemben. Az árak itt is gyakorlatilag az egyetem vendégházánál tapasztaltakhoz hasonlóak.

Valódi alternatívát a művészek esetében az általában 2 szobás, összkomfortos, a város különböző részein elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú **művészlakások** jelentik. A használatra a mindenkor érvényes lakásbérlet-szabályoknak megfelelő, ún. "költégalapú" bérleti díjért legfeljebb 3 évre köt bérleti szerződést az önkormányzat az igénybevevővel. A bérleti díj egy kétszobás lakás esetén 9 ezer Ft/hó. Összesen 43 db ilyen lakás áll rendelkezésre, ebből képző- és iparművészek számára a 11 szabad felhasználású vehető bérbé. Városházi információk szerint mindegyik foglalt, a többi intézményhez kötött (pl. PNSZ 15 db, Pannon Filharmonikusok 19 db, Bóbita Bábszínház).²¹

A Magyar Alkotóművészeti Közalapítvány tulajdonában lévő 4 db igényes kialakítású lakás és műterem együttes használatának bérbeadása pályázat alapján élethosszig tartó bérleti szerződés alapján történik. Jelenleg mindegyik foglalt.

IV.3.5.5. Szezonálitási kérdések

A tervezett rezidens programokban, ha szezonálitás kevésbé is figyelhető meg, de az egyes programok közötti esetleges szünetek mindenképpen befolyásolják a rezidens szállás szolgáltatásai iránti igényt. Miután az egyetem vendégoktatói is a célcsoport részét képezik,

²¹ Forrás: Pécs MJV Önkormányzata

az oktatási szünetekben (főként július-augusztus) szezonális keresletcsökkenés jelentkezhet. Ezekben a periódusokban vagy a rezidensprogramok időzítésével, vagy a turizmushoz, rendezvényekhez kapcsolódó igénynövekedéssel kell a kihasználtságot biztosítani.

IV.3.5.6. Konklúzió:

A kialakítandó szálláshely kapacitás a tervezett rezidensprogramok alapján, mintegy 30-40%-os alapkivhasználtsággal működhetne. Az egyetem vendégoktatóinak a művészeti kar beköltözésével mindenképp sokkal kedvezőbb lakhatási feltételeket biztosítana a negyedben történő elhelyezés, továbbá a nagyszámú rendezvény kapcsán is jelentkezni fog bizonyos igény. Ennek megfelelően véleményünk szerint a megfelelő kihasználtság hosszú távon is biztosítható, ha a tervezett rezidens programok megvalósulnak, a vendégoktatók, kurátorok, stb. rövidebb, pár napos, hetes tartózkodásuk alatt a szolgáltatást használják. Ez napi 5000 Ft/fő/éjszaka körüli díjjal reálisan kalkulálható, több hónapos tartózkodás, rezidens programok résztvevői esetén csökkentett díjjal kalkulálva, melyet az egyéb alkalmi használat bevétele kompenzálni fog.

IV.3.6. Alkotó Negyed attrakciói

IV.3.6.1. Szolgáltatás

Az épületegyüttes rugalmas lehetőségeket biztosít a Pécsi Ifjúsági Központ által működtetett közművelődési tevékenység, illetve az általa szervezett ifjúsági rendezvények igényeinek kielégítésére. Itt fog helyet kapni egyebek között a diákszínházi centrum, a kreatív fejlesztő központ, az internet és kreatív játéktér és a tánccentrum. Az épületek mellett fontos szerepet fog játszani a „cifra kémény” előtt kialakuló hangulatos tér valamint a parkosított területek, amelyek a rendezvények típusától és szükségleteitől függően kiváló helyszínei lehetnek szabadtéri művészeti rendezvényeknek, fesztiváloknak és eseménysorozatoknak is.

Az 1000 főt meghaladó befogadási kapacitású multifunkcionális rendezvényterem, mely a színházterem és a kisebb rendezvényterem, előtér igény szerinti összenyitásával nagy létszámú könnyűzenei koncertek, nagy méretű kiállítások és hasonló rendezvények helyszínévé válik, illetve szervesen kapcsolódhat a cifra kémény előtti térhez. A táncterem, próbatermek, előadótermek és irodák biztosítják az ifjúsági ház korábbi tevékenységeinek

megfelelő, kibővített működést, a közművelődési, kulturális feladatok hatékony szolgálatát.

IV.3.6.2. Célcsoport

A célcsoport meghatározásánál az Ifjúsági Ház, mint a PIK beköltöző intézményének jelenlegi látogatottságából résztvevői köréből indulunk ki, mely jelenleg jórészt a fiatalok köréből tevődik össze. Ez azért indokolt, mert a Pécsi Ifjúsági Központtal csak ez az intézménye - és annak minden tevékenysége - költözik a negyedbe. Az intézménybe betérők több mint háromnegyed része 14 és 30 év közötti. A foglalkozások, szakkörök közművelődési feladatok eredményeképp azonban az Ifjúsági Ház látogatói között megtalálhatók az óvodások, kismamák és a felnőtt korosztály képviselői is, bár ezek aránya kevésbé jelentős. Ezek célcsoportját tehát kifejezetten a helyi lakosok, főként azok gyermekei képezik, számukra fontos a szolgáltatás nyújtás helyszíne, a gyalogosan vagy tömegközlekedéssel való megközelíthetőség. A fiatalabb generáció – óvodás, általános iskolás – potenciális látogatója a Bóbita Bábszínház illetve az Interaktív Tudományos-technikai Kiállításnak is.

A Pécsi Ifjúsági Központ zenés rendezvényeinek, rock és jazz koncertjeinek közönsége 80%-ban az egyetemisták köréből kerül ki.

Az ifjúsági alkotó és rendezvényterek koncepciójából következően számunkra azok az együttesek, csoportok, alkotók, amatőr művészek jelentik a fő célcsoportot, melyek bemutatkoznak, fellépnek ezeken a helyszíneken, illetve az a közönség melyeket ők vonzanak. Ezek között vannak amatőr rock zenekarok, középiskolás színjátszó csoportok, táncegyüttesek, képzőművészek, egyéb társulatok. Rendszeres bevételek híján azokat a próbahelyeket keresik, ahol bérleti díjat nem vagy alig kell fizetniük, esetleg fellépés fejében gyakorolhatnak. Jellemzően nem várnak el jelentős fellépési díjat, a költségek minimalizálására, a fellépés lehetőségére helyezik a hangsúlyt.

A Kulturális Ipari Klaszter felmérése szerint a régióban 325 zenei társulat működik (könnyűzene, népzene, komolyzene, iskolai kórusok), 196 tánccal foglalkozó társulat, több mint 260 képzőművész, és több mint 100 amatőr és hivatalos színházi társulat van jelen. Pécs és vonzáskörzetében pedig kb. 50 amatőr rock zenekar működik, melyek próbahelyszíneként használhatnák Zsolnay Kulturális Negyedet, illetve felléphetnek a rendezvénytér helyszínein.

A Pécsi Ifjúsági Központ (ifjúsági alkotó- és rendezvénytér) további célcsoportját tehát a rendezvények, fesztiválok közönsége jelenti, amely leginkább a 15-25 év közötti ifjúságból kerül ki. A közönség kiegészülhet az egyetemistákkal, illetve a Zsolnay Kulturális Negyedbe látogató turistákkal is, így bizonyos promóció ebben a körben is javasolt.

Ha a diákokat a negyed kulturális szolgáltatásainak célcsoportjaként tekintjük, figyelembe kell venni, hogy az egyetemi diákság lehetőségeiből adódóan meglehetősen érzékeny, belépőkre (mozi, buli, koncert, kiállítás) 3000-4000 Ft-ot költ havonta. A fesztiválok, szabadtéri rendezvények esetén a tapasztalatok szerint szinte elvárás az ingyenesség.

IV.3.6.3. *Keresletelemzés*

A mintegy 2000 m²-es Ifjúsági Ház központi elhelyezkedése okán is folyamatos kihasználtsággal működik, külső rendezvényekhez is igen keresett helyszín. Délelőtt 9:00-tól este 10:00-ig –koncertek, zenés rendezvények esetén hajnalig – folyamatos nyitva tartás mellett zajlanak a foglalkozások, rendezvények, túlterheltség miatt a terembérlési igények kielégítése több esetben problémát okoz. Az IH Galéria és Kísérleti Galéria (a Művészeti Szakközépiskola tehetséges diákjainak első bemutatkozási helye) az intézményben folyó művészeti nevelés egyik legjelentősebb eszköze, egyre több szervezett általános- és középiskolás osztály is érkezik rendszeresen kiállítás látogatóként. A két galéria nem önálló kiállítóhely, szinte az intézménybe betérő összes látogató megnézi a kiállításokat. A Zsolnay Kulturális Negyedben sem önálló kiállítóhelyként képzeljük el, hanem a jazz- blues- irodalmi programok és a kávézó, vendéglátó egység részeként. Az IH Galériában tavaly 13 kiállítás megnyitására került sor. A Pécsi Ifjúsági Központ 31 kiállításának látogatottsága 2006-ban – nincs külön adatunk az Ifjúsági Házban rendezettekre – mintegy 25000 fő volt, melyből a képző- és iparművészeti kiállításokat látogatták meg a legtöbben (kb. 14000 látogató)

A város közművelődési intézményei közül az Ifjúsági Házban folyik a legjelentősebb **könnyűzenei élet**, mind a látogatók számát, mind pedig koncertek gyakoriságát tekintve. A 14-30 éves generáció igényeihez, kulturális szokásaihoz alkalmazkodva nyújt otthont a könnyűzene minden ágának. A könnyűzenei rendezvények az intézményben két helyszínen zajlanak – a színházteremben és a Billentyű Klubban - a várható közönség létszámának függvényében. A számos országos hírű nagy rock - és más könnyűzenei műfajt reprezentáló -

zenekar bemutatása, fesztivál megrendezése mellett az intézmény fontos feladatának tekinti a tehetséggondozást a rock zene területén is. Ezért folyamatos fellépési lehetőséget biztosít tehetséges amatőr zenész fiatalok bemutatkozására. Havi egy-két alkalommal övök a Billentyű színpada. 2006-ban 38 kisebb és nagyobb rockzenei rendezvényen, fesztiválon közel 9500 fiatal szórakozott.

A tehetségkutatás, tehetséggondozás egyik fő színtere az intézményben a Start Rockzenei Klub, amely a Zenei Műhely keretében a város amatőr könnyűzenészeit, zenekarait hivatott segíteni, összefogni, egy többlépcsős, hosszú távú tehetségkutató és gondozó projekt keretében. A program folyamatosan kutatja és regisztrálja a pécsi fiatal zenészeket és csoportokat. 2006-ban újabb tucatnyi helyi, illetve környékbeli zenekarral került a Pécsi Ifjúsági Ház látókörébe.

A Start Klub nagy sikerű programjain tavaly 24 koncerten 31 zenekar mutatkozott be kb. 2000 fős érdeklődő fiatalság előtt. Közönségünk tagjai (főként 16-22 év közötti fiatalok) nagyrészt maguk is zenélnek, így a klub egyfajta szakmai fórum is. A klub ingyenes, a zenekarok tiszteletdíj nélkül is vállalják a fellépést, az idejárom fiatalokból igazi klub alakult ki.

Összességében elmondható, hogy a Zenei Műhely, amellet, hogy fellépés helyszínét biztosítja, megtalálta azt a réteget, amelynek komoly igénye van egy ilyen koordináló, szervező, támogató munkára.

Az intézmény fennállásának több mint három évtizede alatt a jazz zene mindig jelentős helyet foglalt el műsorpolitikában, az egyszeri jazz koncertek rendezését felváltotta a rendszeres, jól kiszámítható, igényes színvonalas élő jazz zenét játszó jazz klub (IH Metronóm Jazz klub). A klub közönsége fiatal, a műsorválasztási koncepció is tükrözi azt a törekvést, hogy a jazz zene nagy „öregjei” mellett egyre nagyobb teret adjon az új generációnak, akik tehetségükkel és lelkesedésükkel mintát adhatnak a felnövekvő generációnak. Bemutatkozási lehetőséget biztosít amatőr jazz zenekarok számára, hiszen Pécs híres arról, hogy kiváló jazz zenészeket nevelt éveken keresztül, akik mára az újabb zenész generáció megbecsült tagjai. 2006-ban 15 koncerten 1100 fős, zömében fiatal közönség vett részt.

A városban egyedülállóként az intézmény a horvát és balkáni, valamint magyar táncházakat működtet, népzenei koncerteket, a különböző nemzetiségek táncházakat szervez, próbahelyet

biztosít. Tapasztalatok szerint egyre többen „fedezik fel”, tartják szükségesnek újra a „gyökereket”, a népi kultúra ismeretét, művelését, egyre többen igénylik az autentikus népzene minden formájának megismerését, ill. valamilyen formában aktív részeseivé szeretnének válni. A népzenei rendezvények sorában a táncházak egyre inkább vezető szerephez jutnak. Ezeken az ingyenes rendezvényeken 14 alkalommal közel 900 fő jelent meg.

Jelenleg csak az Ifjúsági Házban 7 táncsoport működik különböző kategóriákban, de ezek számát csak a kapacitások szűkössége korlátozza. A mozgásművészet ágát képviseli az Eurodance felnőtt és az Oroszlánkörmök gyermek bemutató jazz-balettt táncsoportok, a népszerű Balett Szakkör.

Alapvetően megállapítható, hogy a Pécsi Ifjúsági Központban rendezett szakkörök, klubok (Borklub, Musical Stúdió, Képzőművészeti Szabadiskola, IH Vonószenekar, Kézműves ovi és aprók tánca) néhány tíz rendszeres résztvevővel, de egyre fokozódó érdeklődés mellett zajlanak, mindenképp jól illeszkednek majd a Zsolnay Kulturális Negyed sokrétű kulturális kínálatába, növelik a szinergiák kihasználásának lehetőségeit.

Az Ifjúsági Ház saját rendezvényei, programja, klubjai mellett a terembérlés lehetőségét is biztosítja különböző tanfolyamok, csoportok számára, melynek elsősorban a kapacitások szabnak határt. A képzőművészeti terek több éves szinten folyamatos kihasználását a Pollack Mihály Műszaki Kar felújítása kapcsán felmerült igény biztosítja. Az Ifjúsági Ház nettó bérleti díjai átlagosan az eseti használatra vonatkozóan a 2500 Ft/óra, míg rendszeres programok számára 1000 Ft/óra körül alakulnak, mint az a táblázatból is kitűnik. Az iskolai próbahelyszínek, termek már pár száz forint óradíjtól bérelhetők, az Ifjúsági Ház ilyen szempontból a drágábbak közé tartozik, annak tudatában, hogy a bérleti díjak a használatbavételtől, az időtartamtól, valamint a rendszerességétől függően mindkét irányba változnak.

Megnevezés	gyakoriság	Terembérleti díj
Bornemissza énekiskola	Heti 2x4 óra	13000.-Ft+ÁFA/ hó
Jazz balett csoportok 4 különböző korosztály	Heti 4x1 óra	1000.- Ft+ÁFA/óra
Társastánc tanfolyam	Heti 2 óra	1000.- Ft +ÁFA/ óra
Hip-hop táncsoport	Heti 2 óra	1000.- +ÁFA/ óra
Ta-Sma-Na modell stúdió	Heti 2x3 óra	1000.- +ÁFA/ óra
Hastánc tanfolyam	Heti 1x2 óra	1250.- ÁFA/ alk.
Jóga foglalkozások	Heti 4 alk.	1500.- Ft+ÁFA/ alk.
PTE PMMK rajzórák	Heti 16 óra	83.300.-Ft+ÁFA/hó

Break táncsoport	Heti 2 óra	Nem fizetnek bérleti díjat
------------------	------------	----------------------------

35. táblázat: Az Ifjúsági Ház rendszeresen működő teremként fizető csoportjai

Forrás: Pécsi Ifjúsági Központ adatközlése

A Zsolnay Kulturális Negyed látogatottságához az Alkotó Negyed vonatkozásában jelentős mértékben hozzájárul majd a Pécsi Ifjúsági Központ, melynek látogatottsága, a különböző rendezvénytípusokra lebontva, de összes intézményére vonatkoztatva, beleértve a közterületen rendezetteket is, a következőképp alakult 2006-ban:

Típus	Rendezvények száma (db)	Látogatottság (fő)
Kiállítások	31	25000
Művészeti események (előadóművészet, vetítés, népművészet)	106	10000
Szórakoztató rendezvények, műsorok	64	11000
Közösségi rendezvények	56	14000
Összesen	257	60000

Megjegyzés: a kiállításokat sokan a rendezvények kapcsán tekintették meg

36. táblázat: A Pécsi Ifjúsági Központ látogatottsága

Forrás: Pécsi Ifjúsági Központ adatközlése

Ténylegesen az Ifjúsági Ház épületében – melynek látogatói jelennek meg majd a Zsolnay Kulturális Negyedben – a becslések szerint²² 80-85 művészeti esemény került megrendezésre kb. 8-9000 látogatóval. Az itt megtartott mintegy 40-45 szórakoztató rendezvény látogatottsága hasonlóan, 8000 fő körül alakult. A két galériában megrendezett 21 kiállítás látogatóinak körét ugyanazok alkották, akik egyébként valamely más esemény kapcsán tértek be az Ifjúsági Házba. A közösségi (társadalmi) rendezvények, ünnepek nem az intézményben, hanem az ünnepnek megfelelő téren (Pl. 48-as tér, Petőfi szobor - március 15.) zajlanak, így nem növelik az Ifjúsági Ház látogatottságát.

Ez a látogatószám egészül még ki a különböző foglalkozáson, klubokon megjelenőkkel, így pl. a Magyar Táncházhoz kapcsolódó kézműves gyermekjátsszó programmal, ami az elmúlt évben kb. 10-12 alkalommal volt alkalmanként 50-60 gyerekekkel (egész évben kb. 6-700 gyermek).

Miután a multifunkcionális rendezvényterem és a cifra kémény előtt udvar lehetőség teremt

²² Forrás: Pécsi Ifjúsági Központ

nagyobb szabadtéri rendezvények, fesztiválok koncertek megrendezésére is havi 1-1,5 nagyrendezvény, koncert is realizálható, melyek jelentős számú – a PIK előzetes tervei szerint a saját és külső rendezvényekkel akár 15000 - érdeklődőt is vonzanak majd. Így népszerű koncertekkel, egyes fesztiválok negyedben történő megrendezésével, a helyszín bérbeadásával további jelentős látogatottság biztosítható.

Mindezt összevetve óvatos becslések szerint is mintegy 30 000-es látogatószám realizálható a negyedben.

IV.3.6.4. *Kínálatelemzés*

A városban több helyen is lehetősége van a fiataloknak, hogy koncerteken vegyenek részt, kiállításokat látogassanak, különféle rendezvények, szórakoztató események, klubok előadások látogatásával töltsék szabadidejüket, szerezzenek kulturális élményeket. A különböző alternatív zenekarok, táncgyüttesek színjátszó körök számára is vannak bérelhető próbahelyszínek, de a közművelődési programok szervezésében, a diákok, sőt felnőttek számára oktatási jelleggel szervezett klubok, szakkörök vonatkozásában a Pécsi Ifjúsági Központ élenjáró, igény szerint a legkülönfélébb speciális területen biztosítja a művelődés, szabadidő eltöltés kulturált, igényes lehetőségét.

A kínálatelemzésben tehát elsősorban az alkotó és rendezvényterek alternatív helyszíneinek bemutatását tartjuk fontosnak, az egyedi programok kínálata úgy is csak a konkrét igény megjelenésének mértékében, arra válaszul alakul ki.

A város legfontosabb alkotó- és rendezvénytereit használati típusuk alapján csoportosítva mutatjuk be röviden:

- Ifjúsági koncerthelyszínek

A 200 fő befogadóképességű, magánvállalkozásként, vendéglátóhelyként működő *Toxi Club* a belváros közepén, a Király utcában található, közkedvelt helyszín, a hét majdnem minden napján élő koncerttel. Saját hang és fénytechnikával rendelkezik, a meghívott zenekartól függően a belépőjegyek ára 300-1000 Ft. /A nagyobb helyigényű, esetleg külföldi zenekarok koncertjeit a Pécsi Ifjúsági Központban rendezik./

A város szélén a maximum 1200 fő befogadóképességű *Expo Center Pécs* saját koncertet nem

rendez, csak a termeit adja bérbe, a programtól függően belépőjegyenként 1500 Ft-tól . Ugyan fő tevékenységi köre a kiállítás szervezés, de termeit minden egyéb kulturális tevékenységre is bérbe adja. Újonnan épített intézményként rendelkeznek hang és fénytechnikával.

A PTE Ifjúság úti épületében az egyetem működtetésében a 200 fő befogadóképességgel *Szenes Klub* főleg rock és alternatív zenei rendezvényeknek ad otthont heti egy alkalommal. A belépődíjak 300-500 Ft között mozognak, vendéglátói háttérrel, a kis helynek megfelelő technikával rendelkeznek.

A 300 fő befogadóképességű *Retro Klubban* /Zsolnay .u.37/ heti egy alkalommal szerveznek rock zenei koncerteket 500-1000- Ft belépődíjjal. A magánvállalkozás alapvetően vendéglátóhelyként működik.

A Csontváry Múzeum alsó szintjén magánüzemeltetésű vendéglátóhely a *Dante Cafe*. Két teremmel, nyáron hangulatos kerthelyiséggel főleg rock és jazz koncertek, intimebb hangulatú produkciók helyszíne. A fellépő zenekarok feladata a szükséges technika biztosítása. A kerthelyiség befogadóképessége 120-150 fő, a termeké 50-70 illetve mintegy 100-120 fő.

Ezekon kívül inkább diszkós szórakozóhelyek üzemelnek a városban. Elképzelhető, hogy működik még néhány hely, ahol alkalmanként rendeznek koncerteket, ezekről nincs információnk.

Pécs város különböző helyszínein, pl. sétateren fesztiválok, Pécsi Napok keretében rendszeresen rendeznek nagyszabású szabadtéri koncerteket. Jelentősebb könnyűzenei koncertek közkedvelt helyszíne az ExpoCenter is.

- Szabadtéri rendezvény helyszínek:

A *Káptalan u-i Szabadtéri Színpad* mellett a város tervezi, hogy a volt kőbánya területén, Tettye fölött egy 1500 fős szabadtéri színpadot épít, aminek a funkciója megegyezik az eddigi „Nyári Színház” tevékenységével.

A *Tettyei Szabadtéri Színpad*, melyet a Horvát Színház üzemeltet 250 fő befogadására alkalmas. A hangulatos, szép környezetben, a tettyei várromok által körülölelt területen színházi előadásokat rendeznek.

Szintén a Horvát Színház üzemeltetésében van az *Anna udvar*, amely kamaraszínházi

előadások megrendezésének helyszíne, és kb. 120 fő befogadására alkalmas.

A méretében legjelentősebb szabadtéri rendezvényhelyszín a 6000 fő befogadására alkalmas az *EXPO Center*, ahol nagyszabású nemzetközileg elismert programokat szerveznek, így méreténél fogva nem tekinthető a Zsolnay Kulturális Negyed rendezvényterei szempontjából alternatívának.

- Próbahelyszínek (Zenekarok, táncegyüttesek, színjátszó körök)

Két bevált próbahely létezik, az egyik a már említett *Dante Cafe pincéje* / kb. 30 m² magán üzemeltetésű vendéglátóhely/, ami gyakorlatilag folyamatosan üzemel a hét minden napján. 16 zenekar próbál itt rendszeresen, a berendezéseket maguknak kell biztosítani. Ingyenes, a zenekaroknak a próbahelyért ingyen koncertet kell adniuk megbeszélés szerint.

A Légszeszgyár u.-ban, a *Szeszgyár próbahely*, 3x15m²-es helyiségekből áll, ahol a zenekaroknak szükséges alapokat a tulajdonos biztosítja. Kihasználsága részleges, ami a viszonylag magas árnak köszönhető. Egy próbaterem díja havi 50.000.- Ft, amit egy-két zenekar tud csak megfizetni, a középiskolások számára meglehetősen magas.

Tánccsoportok próbahelyei iskolákban, tornatermekben, erre a célra bérelt nagyobb méretű szobákban, számtalan helyen található, ennek ellenére azt gondoljuk, hogy megfelelő felszereltséggel, kommunális háttérrel ellátva a délutáni órákban, maximálisan kihasználtságot lehet biztosítani a Zsolnay Kulturális Negyed erre a célra kialakítandó helyiségeiben.

A városnak számtalan, iskolákban működő diák- és gyermekszínjátszó csoportja van, aminek nem gond a próbaterem, mert megoldják a próbát a saját iskolájukban.

A volt IFOR laktanyában egy kb.120 -130 m²-es terem üzemel színjátszó próbateremként, ami egy üres terem csupán, technikai berendezések nélkül. A használatért bérleti díjat kell fizetni.

A Pécsi Ifjúsági Központban tartozó Szivárvány Gyermekeházban kilenc csoport működik e célra átalakított termet használva. A tervek szerint a stúdió funkciót a későbbiekben is ez az intézmény látná el, csak a színpadképes produkciók helyszíni próbája történne a negyedben. Ezeket túl gyermekszínpad, valamint musical színpad működik az Ifjúsági Központban.

- Kortárs képzőművészeti galériák

A városban elég sok galéria üzemel, kortárs képzőművészeti galériaként, de kifejezetten fiatal képzőművészek bemutatásával kevesen foglalkoznak.

Mindenképpen említésre méltó a *Pécsi Galéria* és a *Kisgaléria*, amik a város első számú kiállítóterei, sok jó kortárs képzőművészeti kiállítással, de ritkán biztosítanak kezdő képzőművészek számára egyedi kiállítási lehetőséget.

Közelítés Galéria a belvárosban a Közelítés Kulturális Egyesület fenntartásában működő nagy kiállítótér, aminek elsődleges funkciója, hogy bemutassa Európa és Magyarország kortárs képzőművészeti trendjeit, képzőművészeti elitjét. Programjuk gyűjteményes- tematikus- vándor- és egyéni kiállításokból áll. Több közös kapcsolódási pontja is van az egyetemmel, így közös projekteket valósítanak meg.

IV.3.6.5. *Szezonális kérdések*

Mivel a látogatók, azaz a különböző programok résztvevőinek túlnyomó része a fiatalok, egyetemisták közül kerül ki a nyári hónapokban a termek kihasználtság mérsékelt, egyes programok szünetelnek, a próbák száma lecsökken. Ugyanakkor a májustól-októberig tartó időszakban rengeteg rendezvényt visznek az utcára, az Ifjúsági Ház színházterme csak esőhelyszínként szolgál. Az épület építészeti kialakítása, a nagy üvegfelületek miatt rossz hőszigetelés, sem teszi elfogadható rendezvényhelyszínné nyáron az épületet. Ezek a hátrányok az új helyszínen egyrészt megszűnnek, másrészt a cifra kéménynél kialakított szabadtéri rendezvényhelyszín, a Zsolnay Kulturális Negyed rendezvényekre kiválóan alkalmas egyéb terei a nyári szezonban is bizonyos pezsgést jelenthetnek. A kiállítások, koncertek rendezése a Zsolnay Kulturális Negyedben a nyári turistaforgalomra is építhető, erre az időre is kiterjeszthetőek, a látogatottság biztosítható. Jelenleg a turisták részvétele az Ifjúsági Ház rendezvényein nem számottevő.

A foglalkozások, klubok általában januártól májusig, ill. szeptembertől decemberig két féléves ciklusban zajlanak, júniustól a rendszeres események szünetelnek. Ettől eltérően, de őszi-tavaszi csúcsot mutatnak a különböző kiállítások, rendezvények is, hiszen azok célközönsége is elsősorban a fiatalabb generáció, az egyetemisták.

IV.3.6.6. Konklúzió

Az Pécsi Ifjúsági Központ szolgáltatásai iránti keresletet, azaz a látogatottságot a jelenlegi szinten lehet tartani, némi emelkedésre is számíthatunk a programkínálat bővülésével, az új helyszín, a jobb technikai feltételek megteremtése, motiváló hatása révén. A célcsoport összetétele alapján (helyi lakosok 14-30 éves korosztálya, egyetemisták), illetve a jelentősen bővülő kapacitások, infrastrukturális lehetőségek kapcsán azt gondoljuk, hogy gyakorlatilag változatlan kompenzáció mellett a részvétel, látogatottság akár 30000 fölé is növekedhet beleértve a külsős rendezvények látogatottságát. Szakértői vélemények szerint - annak feltételezésével, hogy az elérhetőségi feltételek, a környezet is javul - a Pécsi Ifjúsági Központ belvárosból való kiköltözése nem eredményez majd semmiféle csökkenést a kihasználtságban, részvétel nagyságában.

IV.3.7. Alkotó Negyed - Kortárs Művészeti Központ – Pécsi Galéria

IV.3.7.1. Szolgáltatás

A Kortárs Művészeti Központ, (Közelítés Művészeti Egyesület) tevékenysége révén a kialakításra kerülő műtermek, műteremlakásokban részben a Pécssett és Pécs környékén tevékenykedő képző és iparművészek, valamint más művészeti ágak képviselői számára biztosítanak alkotó tereket, részben nemzetközi műterem programok helyszíneként jelennek meg, kihasználva a negyed technikai, szakmai kapacitásait és lehetőségeit. A rezidens programok számára az alkotóház, a negyed biztosítja a vonzó atmoszférát, művészeti kapcsolatteremtési lehetőséget, potenciális szakmai együttműködések, „network”-höz való kapcsolódás, a bemutatkozás, a közönséggel való találkozás esélyét. A kapcsolódó rendezvény és alkotó terek rugalmasan változtatható infrastrukturális környezetet biztosítanak workshopok, kiállítások és egyéb kortárs művészeti kulturális események és rendezvények megvalósításához.

A beruházással létrejövő „Pécsi Galéria” a Pécsi Galéria és Vizuális Művészeti Műhely működtetésében a működési hatékonyságot biztosító együttműködési kapcsolatok kialakításával a KMK kiállításainak is otthont ad, valamint helyszíne lesz az időszakos kortárs kiállításoknak.

IV.3.7.2. **Célcsoport**

Pécs művészeti élete igen gazdag, számos szereplővel, gazdag életművekkel és fontos eseményekkel. Becslések szerint mintegy másfélszáz hivatásos képzőművész él itt, akik különböző korosztályok tagjai. Mellettük évente 20-25 fő festő-, szobrászhallgató végez nappali tagozaton, 4 és 8 fő közé tehető az évente DLA programra beiskolázottak száma, akik közül egyre többen szereznek doktori fokozatot. Ezen kívül 10-15 fő szerez évente diplomát Pécsett, mint vizuális nevelőtanár. A Kaposváron beindult művészeti képzésből évente 30-35 fiatal diplomás művészeti szakember kerül ki. Mindkét helyen igen jelentős, éves szinten 35-40 fő körüli a levelező képzésben résztvevők aránya. Középiskolai szinten évente 60-80 fiatal szerez szakképesítést a régióban.

A rezidens programokhoz elsősorban a fiatal művészek kapcsolódnak, akik számára a kapcsolatépítés, a programhelyszín központi elhelyezkedése, fontos szakmai, választási szempont, mikor egy-egy rezidens programban részt vesznek. A régióban működő, illetve itt végzett fiatal művészek mellett a különböző nemzetközi szakmai hálózathoz való csatlakozás, a nemzetközi szakmai elismertség szükségszerűen jelentős külföldi érdeklődést is generál, illetve ilyen hatást vált ki fiatal külföldi művészek megjelenése a Zsolnay Kulturális Negyedben. A célcsoport tehát geográfiai szempontból semmiképp nem szűkíthető, az alkotóház aktív szakmai tevékenysége, híre biztosítja a célcsoport folyamatos bővülését (a nemzetközi viszonylatokban működő alkotók, szakemberek, kurátorok, akik a város valamelyik kulturális intézményében valósítanak meg projektet)

A különböző szakmai szervezetek (Pécsi Galéria, Közelítés Egyesület, Pécs-Baranyai Művészek Egyesülete) szerint a városban élő aktív képző- és iparművészek közül kb. 80 főre tehető a versenyképes minőségű életművel rendelkező művész (művészeti díjazottak száma: 17 fő, ebből 2 fő Kossuth díjas). Nyilván ez csak a célcsoport szűk magját képviseli, a célcsoport kiterjed minden olyan művészre – geográfiai lehatárolás nélkül – akik képesek arra, hogy munkásságukkal hozzájárulhassanak a program céljainak megvalósításához.

A kortárs kiállítások iránt inkább a fiatalabb generáció mutat érdeklődést, és bár a pécsi művészeti oktatás feltételezi az érdeklődő célközönség helyi jelenlétét, ezt a galéria jelenlegi látogatottsági adatai nem feltétlenül igazolják vissza. Ez a célközönség nagyon árérzékeny,

amit az egy-egy neves művészeket felsorakoztató időszakos kiállítás (pl. nagybányai festőiskola, Kokoschka) jelentősen megemelt jegyárai kapcsán kifejezésre is juttatnak. Ugyanakkor a 300 illetve 150 Ft-os jegyárak sem vonzzák igazán a közönséget, ha nem igényes, nemzetközi hírű kiállításról van szó.

IV.3.7.3. Keresletelemzés

Az „artist residency” vagy magyar fordításban műteremprogramok a művészek és kurátorok nemzetközi tapasztalatcseréjét elősegítő programok, melyek keretében a világ különböző pontjairól érkező rezidensek általában 1–12 hónapot tölthetnek el a stúdiót (műtermet) és/vagy lakást biztosító műteremházakban. A műteremprogramok működésének lényeges feltétele a megfelelő építészeti környezet, amelyben a művészek vendégműtermei kialakításra kerülnek. Ahhoz, hogy kialakuljon a megfelelő szociális közeg, legalább 6-8 műteremnek kell együtt lenni, ennél kevesebb párhuzamos résztvevő a gyakorlati tapasztalatok szerint nem teremti meg a kellő atmoszférát. A műtermek a minimális alapfelszereltséggel vannak többnyire berendezve, de a jelentősebb műteremházakban különböző műhelyek és stúdiók is rendelkezésre állnak. A műteremprogramok a legtöbb esetben számos egyéb programmal egészülnek ki. A pécsi program csatlakozva a hatékonyan működő nemzetközi mintákhoz, ún. „open weekend”-eket (nyitott hétvégék) tarthat, amikor minden érdeklődő megismerkedhet a rezidensekkel, akik stúdiójukban mutatják be alkotásaikat. A havonta megrendezésre kerülhetnek a rezidensek munkáiból összeállított vetítések és beszélgetések. Minden, a programban résztvevő művész kiállítási lehetőséget kap, melyen bemutathatja a műteremprogram ideje alatt megvalósított projektjeit.

A rezidens programokban résztvevő művészek számára fontos az alkotói feltételek biztosítása, izgalmas inspiráló szakmai-, szellemi közeg, barátságos, támogató szociális környezet és a nemzetközi társaság. Ezt biztosíthatja a Zsolnay Kulturális Negyed rezidens programja. A sikeres működés feltétele, hogy Pécs rákerüljön a kortárs művészeti térképre, pozitív képet tudjon kialakítani magáról – ennek alapja megvannak, és ehhez adhat nagy lökést az EKF éve, amely egy ilyen program keretében folytatható a későbbiekben.

A műteremház-programot kellő szakmai előkészítés után fel lehet úgy futtatni, hogy valamennyi kialakított műterem ki legyen bérelve, és így teljes kapacitással, folyamatosan

működjön.

Ha 6 művésszel számolunk, átlag 3 hónapos időtartamban, akkor az évente 24 vendégművészt jelent. Ha egy szervezet átlagban 6 hónapot bérel, akkor évente 12 szervezettel kell megállapodni. A nemzetközi gyakorlatban a bérleti megállapodás legalább 2-3 évre szól, ez garantálja a biztonságos működést, és azt hogy a műteremprogram kellő nyilvánosságot kap a küldő országban.

A pécsi Mediátor Egyesület által a negyedben működtetett „LABOR - Kísérleti Kulturtér” fél éves történetének sikere, tucatnyi koncert, színházi produkció, felolvasó est és kiállítás, stb. megrendezése azt bizonyítja, hogy a kortárs művészet iránt igen fogékony a közönség.

Az EU kulturális prioritásai között 2007-13-ra az egyik legfontosabb a művészek mobilitása. Számos ország kultúrpolitikájában prioritása van a hazai művészek külföldi jelenlétének ebben a formában történő támogatásának (az intézmények közpénzekből fizetik a nyertes résztvevő valamennyi külföldön jelentkező költségét). Ennek a megvalósulásához a legalkalmasabb intézmény a műteremház (rezidens) program, amelynek egyelőre a közép-európai térségben nincs még kialakult hálózata, ezért most még nagyon jók a pozíciók. A közpénzek mellett Nyugat-Európa és az USA számtalan magánalapítványa is támogatja ezeket a programokat. Ennek megfelelően Pécsnek, a programot működtető intézménynek nincs kiadása a művészekre, csak a működés költségeit kell fedezni, ami bőven kinyerhető a külföldi partnerek által fizetett a bérleti díjból.

A jelenleg futó nemzetközi programokhoz képes lényegesen olcsóbban is lehet nyereségesen működtetni a Zsolnay Kulturális Negyedben egy ilyen programot. Bár nehéz lenne összehasonlítani a berlini, londoni vagy a new york-i árakkal, de az biztos, hogy havonta és művészenként 1500-2000 EUR összköltséget minden probléma nélkül kifizetnének a finanszírozó szervezetek. Összehasonlításként Berlinben most nyílt, tökéletesen felújított műteremház havi bérleti díja 6-8 EUR/m², ami ezen kívül semmi mást nem tartalmaz. Egy önálló kiállítással együtt a Künstlerhaus Bethanien Berlinben 11000 EUR térítés mellett biztosít 4 hónapos részvételt.

A Pécsi Galéria látogatottsága jobb időszakos kiállítás esetén egy hónap alatt kb. 1500 főt fogad, az alapárhoz képest igen megemelt jegyárak mellett. Alapvetően a programkínálattól

függ a kereslet, a látogatottság, ezt pedig a megfelelő támogatások, szponzoráció mellett lehet biztosítani. A KMK és egyéb negyedbe települő intézményekkel való együttműködéssel, miután jelentős számú turista lesz jelen a negyedben, a galéria látogatottsága emelhető.

IV.3.7.4. Kínálatelemzés

A térség alkotó terei között fontos szerepet játszik a megyei működtetésű Baranyai Alkotótelepek Kht., amely klasszikus művésztelepi szolgáltatásokat nyújt, specializált technológiai felszereltségű műtermeket és plain air munkahelyeket biztosít. A kialakult működési rend szerint relatíve rövid időtartamú (2-6 hét) tematikus szakmai programok szervezését és lebonyolítását végzi.²³

A megyében működik még a Siklósi Kerámia Alkotóház, mely műtermeket, sokrétű égető kapacitást biztosít, a téli hónapokban nem üzemel (elhelyezés: 7 lakószoba 2 apartman), és a Villányi Kőszobrász Szimpózium, ahol a munka szabad térben, vagy eső ellen védő féltető alatt folyik, az alapvető technológiai feltételrendszerrel (nagyteljesítményű kompresszor, levegős és elektromos munkagépek) – a művésztelep alkotóinak elhelyezésére hét lakószoba áll rendelkezésre. Ismert még néhány város-környéki település időszakos művésztelepi programja (Bicsérd, Orfű, Pécsvárad), ahol a helyben megteremthető feltételek segítségével általában hivatásos és amatőr művészek dolgoznak 1-3 hét időtartamban. Ezek a művésztelepek általában önkormányzati támogatással működő szuverén alkotóhelyek, és elhelyezkedésük, illetve a fiatal alkotók kapcsolatépítési motivációja miatt nem jelentenek igazán konkurenciát a Zsolnay Kulturális Negyed alkotóháza számára.

Ezen a területen elsősorban a számos európai hálózat (network), illetve az ezekhez kapcsolódó intézmények (pl. Római Magyar Akadémia, ArtFactory) jelentik a versenyző kínálatot, ám ezen a téren a térségben még kevés aktivitás történt.

IV.3.7.5. Szezonális kérdések

A szezonális nem jellemző, nem értelmezhető az alkotóház, rezidens programok kapcsán. Az egyenletes kihasználtságot, látogatottságot a megfelelő szakmai előkészítéssel,

²³ Forrás: Baranyai Alkotótelepek Kht.

szerteágazó nemzetközi szakmai kapcsolatokkal biztosítani lehet. Ugyanakkor feltételezhető, hogy a kiállításokat megtekintő látogatók száma a turistaszezonban lesz magasabb.

IV.3.7.6. Konklúzió:

A Kortárs Művészeti Központ műteremprogramokban való részvételének sikere elsősorban a szakmai elismertség, szakmai kapcsolatok, és a térítés nagysága határozza meg. A fentiek ismeretében a felfutást követően hazai mércével mérve igazán kedvező díjak mellett szinte teljes kihasználtság is érhető el. Az itt dolgozó fiatal művészek kiállításainak, egyéb kortárs művészeti bemutatók, a Kortárs Művészeti Központ által – részben a Zsolnay Galériában - rendezett események látogatottságát, mintegy 10 000 főre tesszük. A Zsolnay Negyed, mint rendkívül vonzó alkotói helyszín, nem kétséges, hogy megfelelő együttműködési formák mellett számos elismert művésznek fog hosszabb-rövidebb ideig otthont adni, hozzájárulva a rezidens szállások kihasználtságának növeléséhez is. A Pécsi Galéria terei nemcsak saját kiállítások révén, hanem a KMK, Labor Szövetkezet, TIT,, stb-vel kialakuló együttműködések keresztül folyamatos vonzerőt jelentenek a turisták, hallgatók számára, közös szakmai programjaik pedig a kulturális negyed ismertségét, hírét is növelik.

IV.3.8. Gyermek és Családi Negyed – Bóbita Bábszínház

IV.3.8.1. Szolgáltatás

A Bóbita Bábszínház a „Zöld Házba” (E30) költözik, a jelenlegihez képest nagyobb alapterületen működik majd, és tevékenysége olyan további szolgáltatásokkal egészül ki mint bábmúzeum, játszóház illetve kereskedelmi funkciókkal bábszínház bolt, étterem. Az előadásokat egyrészt a kb. 200 fős nagyteremben a 100 férőhelyes kamarateremben, kisebb stúdióteremben kerülnek megrendezésre, a szabadtéri színpadon pedig nyári hétfégi előadásoknak, a nemzetközi felnőttbáb-fesztiválnak, nyári színházi programoknak és a „poszt off” előadásainak adna helyet. A 30-50 férőhelyes „Kuckó” mese és filmszobaként, a legkisebbek foglalkoztató termeként funkcionálna, a hatalmas padlástér állandó kiállítótérként, múzeumként működne. Az épület még vendéglakásnak illetve bábos, kézműves foglalkozásoknak, interaktív kiállításoknak adna otthont.

A Gyermek és Családi Negyedben kialakítandó interaktív játszótér, park, korábbi tenispálya

helyszíne a köztér részeként a gyermekek és családok szabadidejének eltöltéséhez biztosít megfelelő helyszínt, kapcsolódó szolgáltatásként értelmezendő.

IV.3.8.2. Célcsoport

Előadásaival alapvetően a gyermekeket, a legfiatalabb korosztályt célozza a bábszínház. A felnőtt-előadások célközönsége nem behatárolt, nincs korosztályi, vagy bármilyen szempontú szegmentáció, kizárólag az érdeklődés definiálja az igénybevételt. Jellemzően óvodai csoportok, alsó tagozatos osztályok tartoznak abba a körbe, mely relatív rendszerességgel látogatja az előadásokat.

A bábszínház kibővült szolgáltatásaival részben az előadások közönségét célozza, de a szolgáltatások skálájának kibővítésével - bábmúzeum, játszóház, kézműves foglalkozások – családi programmá bővíti a színházlátogatást. A kereskedelmi szolgáltatások célcsoportja pedig értelemszerűen ennél sokkal bővebb, kiterjed a Zsolnay Kulturális Negyedbe látogató turistákra is.

Sajátos szolgáltatás a vendéglakás, mellyel elsősorban saját vendégművészeik elhelyezését kívánják biztosítani.

Mivel a Bóbita Bábszínház a régió egyetlen állandó bábszínháza, így elméletileg regionális vonzáskörrel rendelkezik. A színház koncentrált hatást a városra és a közvetlen kistérségre gyakorol. Egyes szegmensekben ez a hatás kitolódhat, a felnőtteknek szóló előadások országos, a speciális rendezvények, művészfesztiválok miatt nemzetközi vonzáskörzettel is rendelkezik a színház

IV.3.8.3. Keresletelemzés

A bábszínházat 2006-ban mintegy 40.000 vendég látogatta meg (ebből kb. 20 000 a bábszínház „saját” épületében tartott előadások látogatottsága), ennek körülbelül 90%-a fizető látogató volt, 2006-2007-es évadban több mint 3500-an váltottak bérletet. Ebben az évadban 240 előadást rendeztek, melyből 178 Pécsen volt. Az előadásokat Baranya megye szinte minden településéről látogatják, kistelepülésekből, nagyobb városokból egyaránt.

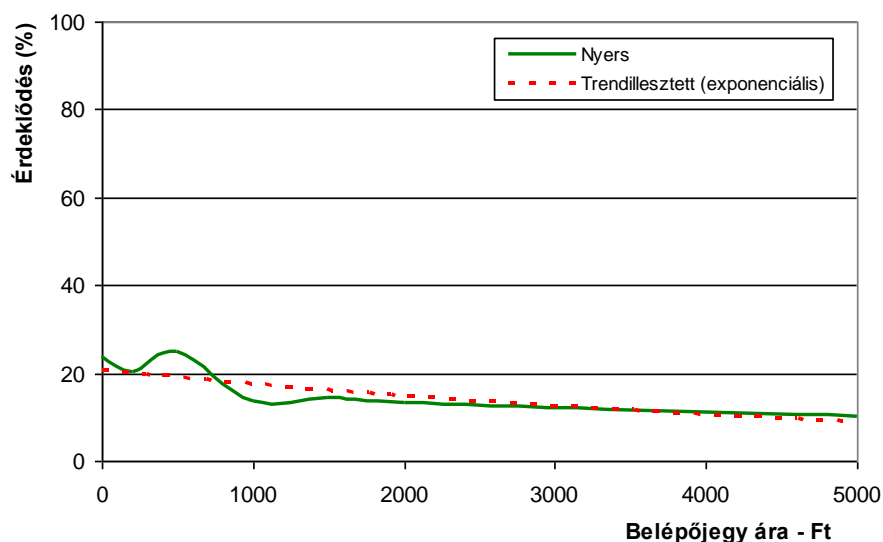
A vendégek jelentős része 3-10 év közötti gyerek és felnőttek (kísérőként és a felnőtt előadások látogatóiként is). A Bóbita Bábszínház látogatottsága az országos átlagnak

megfelelő, sem pozitív, sem negatív irányban nincs jelentős eltérés.

A nemzetközi folyamatok, igények változása azt mutatják, hogy a bábszínház kínálatának megújítása, kapcsolódó szolgáltatások feltételeinek megteremtése tudná biztosítani a bábszínház korszerű, színvonalas és hatékony működését. A korszerű bábszínházak nemcsak színházi előadásokkal várják a látogatókat, hanem nagyon széles szolgáltatási kört biztosítanak: bábmúzeum, játszóház, bábok papírból és fából otthon is elkészíthető makettjei, bábbolt, üzletek a bábszínházakban - amelyekben minden kapható a bábszínházakkal és bábművészettel kapcsolatban (könyv, képeslap, színházi darabok leírása – képeskönyvei). Másrészt a nemzetközi szinten egyre erőteljesebb a modern vizuális technológiák alkalmazása, a fénytechnikák, számítógépes animációk, különböző 2 és 3 D-s módszerek. Egyre több a felnőtteknek szóló darabok aránya. Folyamatos kísérletezés zajlik, melynek célja a határ művészeti területek és ágazatok bevonása (zene, irodalom, film, animációs film).

A kérdőíves felmérésünk eredményeként a belföldi lakossági minta alapján a bábszínház mintegy 8% érdeklődésére tart számot. Ez az arány a városi és kistérségi lakosság esetén 9% volt a kulturális programokat preferenciájában.

Az megkérdezés során a lakossági minta az érzékenység vonatkozásában az alábbi ábrával érzékelhető, ami jól tükrözi a jelenlegi, 600 Ft-os jegyárak (bérlet 1500 Ft) indokoltságát (a pécsi lakosság esetén sincs lényeges eltérés):



11. ábra: Érdeklődés változása a Bóbita Bábszínház esetében - realista forgatókönyv; lakosság

Forrás: Kérdőíves lekérdezés alapján saját szerkesztés

A 2005-2006-os évad statisztikai adatai szerint a 250 előadást (amiből Pécssett 154 tartottak), majd 40 ezren nézték meg, a jegybevétel 14,6 millió Ft volt, mintegy fele a pécsi előadásokból folyt be. A bábszínház épületében zajló előadások látogatóinak számát a kínálat bővítésével, az egész évados nyitva tartással, matiné műsorok rendezésével, bábos gyerektáborok szervezésével a remények szerint 50%-kal emelni lehet. Ennek jó része a költségvetést sem terhelné, a részvételi díjából nullszaldóként üzemeltetné a bábszínház, ilyen formán a tervezett 30 000-es látogatószám elérésének komolyabb finansziális akadályai sem volna.

IV.3.8.4. Kínálatelemzés

Pécssett és a régióban a Bóbita Bábszínház rendelkezik csak állandó épülettel és színházteremmel. Egyedüli abban a tekintetben is, hogy a gyerekek, fiatalok és felnőttek bábszínházi igényeit egyaránt kielégíti. A bábművészet és a művészeti ágak komplexitásából létrejött színdarabok egyedi színpoltot képeznek a színházi kultúrán belül. Mivel ez a régió egyetlen állandó bábszínháza, ezért a régió lakossága számára ez az egyetlen gyorsan megközelíthető és könnyen elérhető „szolgáltató” kulturális intézmény.

A vidéki bábszínházak folyamatosan együttműködnek, az éles piaci verseny nem jellemző. A Bóbita Bábszínház érdekes helyzetben van abból a szempontból, hogy a régióban az egyetlen „hivatalos” bábszínház. Legközelebb Kecskeméten (Ciróka Bábszínház), Veszprémben (Kabóca) és Zalaegerszeg (Griff), Szeged (Kövér Béla Bábszínház) van bábszínház, ami a régióban élő fogyasztók elérését megkönnyíti (nincs alternatíva).

Magánbábszínházak a régióban – olyan bábszínházak, amelyeknek nincs állandó és önálló színháztere, „csupán” vendégelőadásokat vállalnak, így nem jelentenek valós konkurenciát a következők: Levendula Színház Cserkút Márkus Színház Pécs Ördögsekér Kompanya Nagyközár, Titiri Színház.

IV.3.8.5. Szezonális kérdések

A bábszínház jelenlegi programjainak éves ütemezése követi a színházi életben szokásos évadot, a nyári hónapokban június közepétől augusztus közepéig az előadások szünetelnek. Ezen a gyakorlaton a színház vezetősége némiképp változtatni igyekszik a kiegészítő szolgáltatások biztosításával, gyermek foglalkozások rendezésével, részben a nyári turistaforgalom kihasználásával. A teljes évadban megvalósított működés, gyermektáborok szervezése nem pusztán a látogatók volumenét növelné, de a szezonális kiegyenlítődés felé jelentős elmozdulást eredményezne.

IV.3.8.6. Konklúzió:

Éves szinten a jelenlegi színházépületben megrendezésre kerülő előadások látogatottsága alapján 30000 látogató a teljes évad, a programkínálat bővülése, és a kapcsolódó szolgáltatások eredményeképp joggal remélhető. A mindenki számára nyitott, szabadon hozzáférhető park, az interaktív játszótér látogatóinak köre jelentős átfedést mutatnak a bábszínházba látogatókkal és az interaktív tudományos-technikai kiállítást megtekintőkkel, ugyanakkor a pécsi gyermekek rendszeres megjelenésére számíthatunk, amennyiben a szerves közlekedési kapcsolatot, a negyed elérhetőségét sikerül biztosítani.

IV.3.9. Gyermek és Családi Negyed további attrakciói

IV.3.9.1. Szolgáltatás

A tervezett funkció egy interaktív, tudományos-technikai kiállítás, amely „húzó látványosságként” képes vonzani az ifjúsági korosztályt és a családokat, egyszerre biztosítva lehetőséget tanulásra és szórakozásra. A szakmai működtető pályáztatás útján kerül kiválasztásra, olyan koncepció mentén, mely alapján biztosítható a nívós, illeszkedő tartalom, az érdeklődés, látogatottság folyamatos fenntartása, és amely a fiatalok tudományos neveléséhez is hatékonyan hozzájárul. Az állandó kiállítások mellett látványos, nemzetközi utazó-kiállítások helyszínéül is szolgálhat. Oktató termeiben folyamatos jelleggel tudományos előadásokat (rendkívüli fizika óra, biológia óra stb.) hallgathatnak a látogatók, iskolai csoportok. Az ötven fős planetáriumban hosszú távon célszerű biztosítani pl. a lézerszínházak feltételeket is.

IV.3.9.2. Célcsoport

A tudományos-technikai kiállítás és a planetárium fő célcsoportját elsősorban az általános és középiskolai diákok, iskolai csoportok illetve a gyermekes családok jelentenék. Ezeket a célcsoportok alapvetően két fő kategóriából kerülhetnek ki:

Pécsett, illetve Pécs környékén élők, aki rendszeres látogatóként is megjelenhetnek a negyed tevékenységei, eseményei kapcsán,

Hazai turisták, aki hosszabb vagy rövidebb idejű pihenés, látogatás, vagy kulturális események kapcsán jelennek meg a városban

A külföldi turisták csoportjai, aki szervezett, vagy egyéni út keretében látogatják meg a negyedet, lényegesen kisebb célcsoportot képeznek (a szezonális görbékéből is ez feltételezhető). A szolgáltatások (demonstráció, magyarázat) idegen nyelven – leginkább talán horvátul – történő elérhetőségét biztosítani kell, hiszen remélhetőleg a határon is átnyúló vonzerővel bíró szolgáltatást sikerül létrehozni.

A hasonló profil alapján kiindulásként a budapesti Csodák Palotája célközönségét tekinthetjük. A CsoPa magas látogatottságához nagymértékben hozzájárul a budapesti elhelyezkedés, a látogatók zöme – az országos vonzerő mellett – helyi lakos. Pécsett is elsősorban a helyi, Pécs környéki és a régió lakosok, leginkább családok, iskolai csoportok, teszik ki a prognosztizált látogatókör nagy részét, a külföldi turisták leginkább az EKF évében jelentenek számottevő forgalmat. Ugyanakkor különleges kiállításokkal, egyedi installációkkal az ország más területeiről, a szomszédos Horvátországból is jelentős látogatószám várható.

IV.3.9.3. Keresletelemzés

A Pécsett létrejövő tudományos-technikai kiállítás, mely a térségben egyedülálló lenne mindenképpen elsősorban regionális vonzáskörzetű lehetne, de megfelelő színvonalú kiállítás és promóció esetén nagy területről lenne képes látogatókat vonzani, beleértve a szomszédos országok érdeklődőit is (pl. Horvátország).

Jellemző tendencia a tapasztalatok szerint, hogy a technológia-történeti kiállítások nagyon népszerűek. Ennek egyik lényeges oka a múzeumpedagógiai eszközök alkalmazása, az

interaktivitás megteremtése. A Csodák Palotája például folyamatos népszerűségnek örvend, és gyakorlatilag országos vonzerőt jelent. Míg a Váci úton öfenntartóan működött évente mintegy 200-250.000 látogatót fogadott. A jelenlegi 300 ezres látogatottságot az alábbi jegyárak mellett éri el a CsoPa: felnőtt 1090 Ft, diák, nyugdíjas 890, iskolai csoport 750 Ft/fő. (vidéken jellemzően olcsóbb belépőjegyekkel lehet számolni)

A tervezett tudományos-technikai kiállítás esetében is, ahol naponta több szervezett iskolai csoport fordulhat meg a Budapesti Csodák Palotája mintájára, csak a korszerű eszközök, technikák alkalmazása, vándorkiállítások bemutatása, a kiállítás rendszeres megújítása válthatja ki azt az érdeklődést, amellyel a fenntartás jelentős részben biztosítható. A lenti ábrából az egyre fokozódó népszerűség, növekvő látogatottság is jól érzékelhető.

Hozzáértő, ambiciózus szakmai partner bevonásával – a bérleti díj amortizáció alapú meghatározásával – nyereségesen működtethető, akár 50000 látogatót is képes lenne vonzani nem túl magas jegyárak mellett.

Igen jól illeszkedik ehhez a tevékenységhez, a létrejövő kapacitásokhoz a Pécs Baranyai TIT által működtetendő planetárium, melynek népszerűsége jól érzékelhető, az előzmények, a korábbi létesítmény működésének ismeretében. A Mecsek oldalában a 90-es éveket megelőzően mostoha körülmények között működő planetárium látogatottsága 20-25 000 fő/évet is elérte, majd mikor működése az év nyári hónapjaira korlátozódott, akkor is folyamatosan 6000 fő körül alakult. Megfelelő programstruktúrával, a kiállításokhoz kapcsolódóan az oktatótermek kihasználásával igen színvonalas, változatos eszközt biztosít a természettudományos oktatáshoz.

IV.3.9.4. **Kínálatelemzés**

Magyarországon a legismertebb hasonló intézmény a jelenleg a budapesti Millenáris Parkban működő Csodák Palotája. A kiállítást úgy igyekeztek összeállítani, hogy minél szélesebb közönség számára nyújtson szórakozást. (4-5 éves kortól „élvezhető” a kiállítás. A jelenlegi kiállítás a Millenáris Parkban több mint 2000 m²-es. Az eszközöket folyamatosan újítják, hogy érdekes maradjon a kiállítás. Ez a teljes állomány kb. 20 – 25 %-ának lecserélését jelenti évente.

Az ország vidéki városaiban így Szegeden, Egerben, Szombathelyen, Debrecenben, Miskolcon több kezdeményezés létezik ezen a területen, de azok vagy jóval kisebb léptékűek – néhány száz négyzetméternyi kiállítások – vagy még csak az előkészítési fázisban vannak.

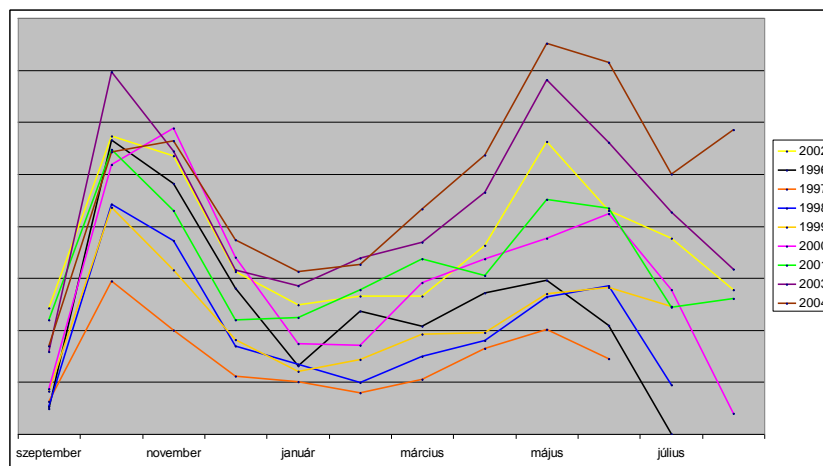
A legközelebbi „science park” kiállítás Pakson működik - 30-40.000 látogatója van évente -, amelyet tervek szerint hamarosan bővítenek is, de speciális témája miatt (energia) nem jelent feltétlenül konkurenciát.

Itt érdemes megemlíteni a Mecsekextrém Parkot, mint családok, iskolai csoportok számára vonzó alternatívát. Népszerűségét a magas árak – 4000 Ft/fő ill. 2500 Ft/fő kedvezményes belépőjegy - ellenére elért kb. 60 ezres éves látogatószám jelzi. Bár más jellegű kikapcsolódást biztosít, alapvetően fél-egész napos program, mely november 15-től március 15-ig zárva tartás miatt nem elérhető.

Planetárium az országban jelenleg Budapesten és Kecskeméten található, korábban Pécsen is nagy sikerrel, évente 25000 fős látogatottsággal üzemelt. A budapesti a tervezettnél lényegesen nagyobb 1000 nm-es kupolával, több mint 300 férőhellyel működik. Az 1200 Ft-os jegyár mellett a 990 Ft-os kedvezményes jegyár a Pécsen tervezett 500 Ft-os árszintet jóval meghaladja, amit a technikai, piaci körülmények indokolnak is. A hasonló méretű, 50 fős kecskeméti planetárium éves látogatottsága eléri a harmincezer főt, tanárok ingyenesen látogatják, családoknak szintén kedvezményes belépést biztosít. A lényegesen nagyobb vonzással, kapacitásokkal és jobb technikai felszereltséggel működő budapesti planetárium jegyára mindenképp releváns, ugyanakkor a kecskeméti planetárium jegyárai jelentik az igazán jó összehasonlítási alapot. Ez jelenleg felnőtt jegy esetén 600 Ft, míg a kedvezményes gyermekjegy 400 Ft.

IV.3.9.5. Szezonális kérdések

A Csodák Palotájának tapasztalatai alapján a látogatottságban jelentős szezonális ingadozás figyelhető meg (ősz, és az iskolai év vége a két csúcspont időszeke), durván kétszeres forgalmat tapasztalhatunk október és május táján a januári (június-augusztusi) mélyponthoz képest. Ez is jelzi, hogy az iskolaév milyen nagymértékben meghatározza egy ilyen kiállítás látogatottságát.



12. ábra: A Csodák Palotájának látogatói szezonálitása

Forrás: Csodák Palotája

IV.3.9.6. **Konklúzió:**

Az Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás és a planetárium nagy népszerűsége tehet szert a régióban, és tágabb környezetében, a közoktatási tevékenységet hatékonyan támogató, különleges családi és iskolai programhelyszíneként. Figyelembe véve a Csodák Palotája adatait és a lehetséges vonzáskörzetet a kiállítás látogatottsága a planetáriummal együtt meghaladhatja a 60000 főt évente, amennyiben az itt létrejövő látványosságok folyamatosan attraktívak maradnak a potenciális célközönség számára.

IV.3.10. Egyetemi Negyed

IV.3.10.1. **Szolgáltatás**

A Zsolnay Kulturális Negyed egyik meghatározó szereplője a Pécsi Tudományegyetem, amely nagyban hozzájárulhat a projekt sikerességéhez, a felújított épületek élettel való megtöltéséhez. A fejlesztés az egyetemi oktatáshoz olyan korszerű terepet biztosít, amely garantálja a színvonalas és piacképes felsőoktatási képzéshez szükséges feltételeket, motiválja a regionális és nemzetközi szakmai együttműködéseket, így az adott szakterületek vonatkozásában vonzó alternatívát jelent az oktatók, hallgatók számára egyaránt.

Az egyetemről a következő szervezeti egységek költöznek a Negyedbe: Művészeti Kar (Vizuális Művészeti Intézet, Zeneművészeti Intézet, Alkalmazott Művészeti Intézet, Doktori

IskolaDI), Bölcsészettudományi Kar (Kommunikációs és Médiatudományi Tanszék, Filmtudományi és Vizuális Kultúra Szeminárium)

Az oktatási funkciók mellett a Zsolnay Kulturális Negyedben jön létre az Egyetemi Színház, amelynek fontos feladata az egyetemi ifjúság kulturált közös szórakozásának biztosítása, valamint az egyetemisták bevonása a város kulturális életébe. A felsőoktatás infrastrukturális feltételeinek megteremtése és az Egyetemi Színház mellett a szolgáltatás kiegészül az általános igényeknek megfelelő, olcsó, és egyszerű kínálatot biztosító egyetemi étterem, és konyha - a menza - kialakításával.

IV.3.10.2. Célcsoport

A célcsoportot a Művészeti Kar a Bölcsészettudományi Kar, Kommunikációs és Médiatudományi Tanszék valamint a Filmtudományi és Vizuális Kultúra Szeminárium, valamint a jelenlegi mellett, további akkreditálás alatt álló képzések nappali, esti/levelező hallgatói, posztgraduális hallgatói (illetve potenciálisan a továbbtanulást fontolgatók, elsősorban a középiskolát befejezők). A Zsolnay Kulturális Negyedben megjelenő jelenlegi és tervezett képzések teljes hallgatói létszáma a jelenlegi adatokból kiindulva a nappali képzési formában mintegy hétszáz főre tehető, az egyéb formák vonatkozásában hozzávetőleg 300 fős létszámmal kalkulálhatunk. Emellett a negyed tevékenysége szempontjából fontos célcsoportnak számítanak az itt dolgozó oktatók (csak a művészeti karon 70 fő), egyetemi dolgozók, akik nagymértékben hozzájárulhatnak a gazdasági-oktatási-kulturális együttműködések sikeres megteremtéséhez.

A nappali képzések tipikus korcsoportja a 18-23 éves korosztály. Az esti és levelező képzések ennél tágabb korcsoportot ölelnek fel, posztgraduális képzések célcsoportja a 23-30 év közötti korcsoport.

A Művészeti Kar oktatási vonzáskörzete széleskörű, mivel hasonlóan összetett művészeti képzés csak Budapesten és Kaposváron érhető el. A hallgatók az ország teljes területéről, jelentős részben a művészeti középfokú oktatási intézményekből érkeznek az intézménybe.

Ha a diákokat a Zsolnay Kulturális Negyed kulturális szolgáltatásainak célcsoportjaként tekintjük, figyelembe kell venni, hogy az egyetemi diákság lehetőségeiből adódóan

meglehetősen árérzékeny, belépőkre (mozi, buli, koncert, kiállítás) 3000-4000 Ft-ot költ havonta. Ugyanakkor a projekt megvalósulásával olyan szórakoztató-kulturális komplexum jön létre, mely a látogatottságra is jó hatással van, ugyanis egy helyen gyakorlatilag teljes estét kitöltő kikapcsolódásra van lehetőség, nem okoz gondot a különböző helyszínekre való eljutás.

IV.3.10.3. Keresletelemzés

Az egyetem törekszik arra, hogy az oktatás számára megfelelő környezetet biztosítson – jelenleg nem megfelelő, szétszórt elhelyezés nem biztosít megfelelő feltételeket -, hisz nyilvánvaló az összefüggés a tágas, szellemi és materiális értelemben egyaránt megfelelő infrastruktúrájú oktatási terek és az ott folyó munka hatékonysága, eredményessége között. Különösen a Művészeti Kar számára különleges esély a Zsolnay Kulturális Negyed programjába való bekapcsolódás: fejlesztési céljainak megvalósításához a Zsolnay gyár minden szempontból kivételes adottságú terepet biztosít.

A Művészeti Kar jellegzetessége, hogy sok a különterem igény, különösen a zenei intézet hallgatói esetében, illetve a képzőművészeknél a műtermek kihasználtsága óriási. Emellett bizonyos szakok esetében a fél-ipari körülmények között kell dolgozni, ami megint speciális elhelyezést indokol. A kőszobrászokkal például a zaj és a por miatt az elkülönült elhelyezéshez a Zsolnay Kulturális Negyed déli tömbje jó helyszín.

A kialakítandó terekkel, szolgáltatásokkal kapcsolatos célcsoport legfontosabb igényeit az alábbiakban foglalhatók össze:

- megfelelő méretű és felszereltségű oktatási terek, amelyek figyelembe veszik a képzés specialitásait (fényviszonyok, tér igény stb.),
- izgalmas, élhető közösségi terek,
- étkezési, mozgási, pihenési igények kiszolgálását szolgáló infrastruktúra és szolgáltatások rendelkezésre állása,
- az elmélyült alkotáshoz, felkészüléshez megfelelő helyszínt biztosító műtermek, próbatermek, tanulószobák,

- az oktatáson kívüli idő színvonalas, izgalmas eltöltéséhez szükséges lehetőségek széles választéka,
- alkotói légkör, lehetőség hazai és nemzetközi alkotói közösségekkel való találkozásra, alkotói tapasztalat megszerzése

A hallgatók kulturális és egyéb fogyasztási szokásait meghatározzák a korosztályos trendek, divatok, ugyanakkor fontos szempont, hogy anyagi lehetőségeik korlátozottak. Bizonyos speciális igényeik kielégítése érdekében (pl. kulturális, művészeti) ugyanakkor hajlandóak viszonylag jelentős anyagi áldozatokat hozni.

Az oktatók szempontjából a következő igényeket, elvárásokat fogalmazhatjuk meg.

- az oktatás igényeit maximálisan kielégítő infrastrukturális környezet és eszköz háttér,
- szakmai fogások gyakorlati bemutatását biztosító lehetőségek,
- a hallgatókat motiválttá tevő környezet,
- a kutatói, alkotó munkát kiszolgáló infrastruktúra,
- kapcsolatépítési lehetőségek a művészeti és üzleti élet képviselőivel,
- a hallgatói és saját alkotásokat, eredmények, munkák bemutatást lehetővé tevő környezet és infrastruktúra.

Az oktatók fogyasztási szokásaikat tekintve sok esetben hasonlóak a hallgatókhoz, ugyanakkor sok területen az igényesebb szolgáltatások és áruk iránt is érdeklődnek. Sajnálatos hazai helyzet, hogy anyagi lehetőségeiket tekintve ugyanakkor nem sokban különböznek a hallgatóktól.

A szolgáltatással szemben felmerülő keresletet – oktatási terek, a JESZ (egyetemi színpad) és a menza igénybevételét - az egyetem képzései iránti hallgatói és oktatói igénnyel tudjuk mérni, ezért elsősorban azt mutatjuk be, hogy a PTE művészképzésre való jelentkezés, a hallgatói létszám hogyan alakul, milyen tendenciák mutatkoznak, azokat mi befolyásolja.

A Művészeti Kar teljes hallgatói létszáma alakulása az elmúlt öt évben jelentősen nem változott, meglehetősen stabil:

Év	Művészeti kar létszáma (fő)			PTE teljes hallgatói létszáma (fő)
	Állami fin.	Költségtérítéses	Összesen	
2002	327	201	528	29394
2003	322	193	515	31858
2004	318	290	608	33559
2005	356	294	622	34755
2006	351	224	575	35117

37. táblázat: A Művészeti Kar teljes hallgatói létszáma az utóbbi öt évben

Forrás: PTE Oktatási Igazgatóság

2006 évi adatok szerint ebből nappali tagozatos 375 fő volt, a maradék egyformán oszlott meg az esti és levelező tagozatosok között.

A művészképzés iránt megnyilvánuló érdeklődést igazán azonban az alábbi táblázatban bemutatott jelentkezési adatok tükrözik jól.

Év	Jelentkezők (fő)					Felvettek (fő)				
	Festő	Szobrász	Tanár	Zenész	Össz.	Festő	Szobrász	Tanár	Zenész	Össz.
2003	93	35	159	149	436	16	8	33	43	100
2004	134	39	146	283	602	14	9	31	94	148
2005	121	37	144	325	627	14	8	26	65	113
2006	139	43	185	261	628	14	6	29	55	104
2007	154	32	25	252	463	22	9	17	59	107

38. táblázat: A pécsi művészképzés mennyiségi mutatói

Forrás: PTE Oktatási Igazgatóság

A táblázat alapján jól látszik, hogy 4-6 szoros túljelentkezés is volt az elmúlt években, azonban a jelentkezők aránya 2007-ben jelentősen visszaesett, amihez további adalék, hogy a jelentkezők közül első helyen csupán 171 fő jelölt meg a Művészeti Kart. Ezt a jelentős „keresletcsökkenés” bizonyos fokú indikáció a jövőre nézve, bár nem eredményezi a hallgatók létszámcsökkenését.

Vélhetően fokozza a PTE iránti érdeklődést a jövőben, hogy a Zsolnay Kulturális Negyedben kiépülő művészetoktatási bázis, az eddigi hagyományos képzési programok mellett kiemelt hangsúlyt helyez az alkalmazott művészetek oktatására. Ennek érdekében a tervezett **Alkalmazott Művészeti Intézet** képzési programjában a klasszikus művészetoktatási stúdiók mellett a design orientációjú specializálódás lehetőségeit fogja kínálni.

Pécs polgármestere, alpolgármestere és a Kereskedelmi- és Iparkamara kérésére az alkalmazott művészeti területen az alábbi tervezett hallgatói létszámokkal új szakokat indít az egyetem, hogy segítse a „helybeli” ipari vállalkozásokat a 2010-es EKF és a felkészülési évek feladatainak koordinálásában, végrehajtásában, valamint az ez utáni regionális fejlesztésben²⁴:

- Formatervező BA alapszak indítása kidolgozás alatt áll (12 fő/év)
- Művészetterápia MA szak indítása kidolgozás alatt áll (40 fő /év)
- Zenei Doktori Iskola indítása (20 fő /év)

Az új Doktori Iskola, mint második magyar Doktori Iskola ezen a szakterületen erősítene a MK pozícióját a piacon.

²⁴ Forrás: Colin Foster, dékán

Külföldi hallgatók térítéses oktatására is mutatkozik igény (pl. Kínából), így valószínűsíthető, hogy a jövőben több külföldi diák érkezik a karra hozzájárulva a nemzetközi együttműködési lehetőségek, a nemzetközi elismertség kiterjesztéséhez.

A Kommunikáció- és Médiatudományi Tanszék a Bölcsészettudományi Kar²⁵ legnagyobb létszámú hallgatót vonzó és ellátó, legnyereségesebb oktatási-kutatási egységei közé tartozik, ugyanakkor számottevő, a további előrelépést gátló infrastrukturális problémával küzd. Az oktatás infrastrukturális feltételei a hagyományos bölcsész képzés keretei között nagyon nehezen teremthetők meg: nem áll rendelkezésre megfelelő oktatási hely, kevés az oktatói és hallgatói szoba, alapvető technikai eszközök jelenleg is hiányoznak – így például egy korszerűen berendezett médialabor, illetőleg stúdió.

Mindezen nehézségek ellenére a képzés országos szinten is kiemelkedő szakmai jelentőséggel rendelkezik, s így a Pécsi Tudományegyetem képzési portfóliójának értékes eleme: a pécsi kommunikációs képzés a 2006-ban kiadott *Országos Felsőoktatási Rangsorban* – közvetlenül az ELTE után – a második helyen áll. A Kommunikáció- és Médiatudományi Intézettel a PTE Bölcsészettudományi Kar legszélesebb oktatási tevékenységet folytató tanszéke kerülne jobb körülmények közé – hiszen a felsőfokú szakképzéstől kezdve a graduális BA-alapszakokon és MA-szakokon keresztül, a különböző szakirányú továbbképzéseken át a doktori programokig terjednek az itt folyó képzések.

Az új központ nyitott, lehetőséget kínál a különböző médiumokkal foglalkozó oktatási és kutatási egységeknek arra, hogy szakmai önállóságukat fenntartva, részt vegyenek az új intézmény létrehozásában és működtetésében.

A kommunikációs képzésére 2006-ban 638-an jelentkeztek, főként Pécsről, a régióból illetve a budapesti iskolákból. 2005-re 2002-höz képest közel háromszorosára nőtt a jelentkezők száma. 2005-ban majdnem ezren jelentkeztek, szemben a 2002-es év kb. 360 jelentkezőjével. A kommunikációs és médiatudományi szakokra idén a graduális képzésekre 524 jelentkeztek és 64 került be, a levelező képzések esetén ez a szám 200 illetve 23 volt.

²⁵ Forrás: Dr. Szijártó Zsolt, tanszékvezető

IV.3.10.4. *Kínálatelemzés*

Az Országos Felsőoktatási Információs Központ tájékoztatása szerint kommunikáció és médiatudomány alapszakot az ország 21 felsőoktatási intézményében indítanak el, többek között Kaposváron és Dunaújvároson is. Az erős verseny ellenére a pécsi kommunikációs képzés a 2006-ban kiadott Országos Felsőoktatási Rangsorban a második helyen áll.

A magyar művészeti felsőoktatás Budapesten rendelkezik a legnagyobb hagyományokkal, és legnagyobb intézményekkel. A Liszt Ferenc Zeneművészeti Egyetem az ország minden területéről fogadja leendő hallgatóit, képzőművészeti oktatást a fővárosban a Magyar Képzőművészeti Egyetem (2007-ben 105 nappali hallgatóval) és a Moholy-Nagy Művészeti Egyetem (MOME) kínál. Az előbbin képzőművészeti képzés (festő szak, szobrász szak, grafika szak, intermédia szak, látványtervező szak), tanárképzés és restaurátorképzés is folyik. Az utóbbin évtizedek óta működő textil, szilikát, formatervező, építész, vizuális kommunikációs és design menedzser és vizuális és környezetkultúra szakok mellett az egyetem új design- és művészetelmélet BA és MA programokat is kidolgozott. 2006 júniusában nyújtották be akkreditációra a következő BA szakok szaklétesítési és szakindítási kérelmét: tervezőgrafika, fotográfia, animáció, média design, formatervezés, fémművesség, textil, építőművészet, kerámia, üveg, design- és művészetelmélet. A MOME választható szakjaira (animációs tervezés, design- és művészetelmélet, építőművészet, fémművesség, formatervezés, fotográfia, kerámiatervezés, médiadesign, tervezőgrafika, textiltervezés, üvegtervezés) a felvehető összlétszáma 2007-ben 190 fő. Doktori képzési programok: Építőművészet, Iparművészet, Iparművészet-elmélet 25 fős teljes kerettel.

A régióban a Kaposvári Egyetem Művészeti Főiskolai Kara jelent a pécsi képzés alternatíváját. A kar felvehető összlétszáma 2007-ben 212 fő nappali és 55 fő levelezős hallgató az alább meghirdetett képzésekben: alkalmazott látványtervezés, elektronikus ábrázolás, fotográfia, képi ábrázolás, kommunikáció és médiatudomány, plasztikai ábrázolás, színművész, intézményi kommunikátor.

A kar fő célkitűzése, hogy a színházművészetek és a hozzájuk kapcsolódó művészettudományi, médiatudományi területeken kortárs szellemiségű, minőségi felsőoktatási központ legyen a művészeti felsőoktatás és művészeti, kutatási, szolgáltatási

feladatok ellátására regionális és országos szinten.

A vidéken zenei képzést nyújt még a győri Széchenyi István Egyetem Varga Tibor Zeneművészeti Intézete illetve a Debreceni Egyetem Konzervatóriuma.

A Művészeti Karon zajló tevékenységek jellegzetessége, hogy az oktatás rendkívül helyigényes. Nagyon sok az egyedi képzési elem és viszonylag kevés a nagyobb létszámú előadás szeminárium. Emiatt a jelenlegi épület csak nagyon szűkösen képes a kar igényeit kielégíteni. Az utóbbi időben többször Pollack Mihály Műszaki Kar termeit kellett a foglalkozások egy részéhez használni.

A kar másik problémája, hogy a több tevékenység külön épületben zajlik, így a szobrászok egy része Istenkúton egy másik része, a kőszobrászat a volt házgyárba van kihelyezve. (Ez a tevékenység elég nagy zajjal és porral jár ezért, több esetben volt probléma a lakóterületen). Ez semmiképp nem ideális elhelyezés, nem szolgálja sem a hallgatók, sem az oktatók kényelmét, igényeit.

IV.3.10.5. Szezonálitási kérdések

A szorgalmi időszakban nagyobb forgalommal számolhatunk. Ebben az időszakban a diákoknak több idejük is marad a kikapcsolódásra, így a Zsolnay Kulturális Negyed kulturális szolgáltatásait is nagyobb intenzitással veszik majd igénybe. Hétfvégéken a bejárók rendszerint nem jönnek be a városba, illetve sokan hazautaznak, ez a látogatottság általános csökkenését vonja maga után. Vizsgaidőszakok alatt értelemszerűen lényegesen csökken majd a negyedben bármilyen céllal megforduló egyetemisták köre. Ugyanez igaz a nyári szünetre is, amikor az egyetemi negyed „kiürül”.

IV.3.10.6. Konklúzió

Mint arra már korábban is utaltunk a PTE más karainak diákjai is növelhetik a potenciális látogatói kört. A két kar becsléseink szerint közel 1000 fő rendszeres megjelenését biztosítja a negyedben, de nem gondoljuk, hogy a PTE összes többi hallgatójának ne tudna vonzó lehetőséget biztosítani a Zsolnay Kulturális Negyed. Mindenesetre elkerülendő az a jelenség, hogy a negyedet bárki kizárólag a bölcészek és művészeti karosok találkozó helyének tekintse. Ha sikerül olyan programkínálatot (állásbörzék, különböző tudományterületekhez

kapcsolódó előadások, táncházak, kihelyezett órák, stb.), szórakozóhely skálát – ideértve az egyetemi színpad működését - nyújtani a negyedben, mely lehetővé tenné a diákság elvárásainak ismeretében párhuzamosan a különböző típusú szórakozási lehetőségeket, akkor válhat a negyed igazán pezsgő oktatási-kulturális központtá..

IV.3.11. Egyéb tevékenység - Látogatóközpont, parkoló

IV.3.11.1. Szolgáltatás

Annak érdekében, hogy a Zsolnay Kulturális Negyed minél kényelmesebben megközelíthető legyen, a déli területeken 210 gépkocsit befogadni képes, ingyenes kétszintes parkoló kerül kialakításra (a Basamalom u-ban 20 parkoló, valamint buszok számára megállási lehetőség a Felsővámház utcában is lesz). Minimális (néhány 10 autónak elegendő) hely azonban az északi tömbben is rendelkezésre áll majd a dolgozóknak, mozgáskorlátozottaknak. A negyed déli oldalán található parkolótól gyalogos hídon át lesz megközelíthető az északi terület. A belváros megközelítésére innen a Balokány ligeten keresztül vezető sétaúton és tömegközlekedéssel lesz lehetséges.

A látogatók számára az északi részbe gépjárművel történő behajtás nem engedélyezett. Ott az erősen korlátozott számú parkoló a dolgozók számára külön engedéllyel lesz használható.

Mivel a Zsolnay Kulturális Negyed megépülésével automatikusan város keleti kapujává is válik elengedhetetlen itt egy a programokról és lehetőségekről tájékoztatást adó látogatóközpont létrehozása, megfelelő kapacitású, akadálymentesített mosdók kerülnek kialakításra. A központ a negyedben zajló események mellett információt ad a város kulturális és egyéb rendezvényei kapcsán is. Ezen felül a látogatóközpontban a szokásoknak megfelelően ajándéktárgyakat árusító bolt is helyet kap.

IV.3.11.2. Célcsoport

A parkoló a Zsolnay Kulturális Negyed látogatói számára, az ő parkolási szükségleteik kielégítésére szolgál elsősorban. Ezt az igényt jól kiegészíti az egyetem látogatóinak köre, illetve a szűkös kapacitásból látszik, hogy nagyobb rendezvények esetén a környező utcák kapacitásait is le lesznek kötve. Ezeket alapvetően a helyi lakosok, fogják egyébként használni. A látogatóközpont szolgáltatásait az ide érkező turisták illetve a rendezvények iránt

érdeklődő helyi lakosok egyaránt igénybe fogják venni, de főként azok, akik gépjárművel érkeznek.

IV.3.11.3. *Keresletelemzés*

A negyed elhelyezkedése, a környék ellátatlansága miatt jelenleg nincs igazán jelentős parkolási igény a fejlesztés környezetében. A manufaktúra és mauzóleum látogatói a Felsővámház utcában az esetek nagy részében meg tudnak állni, a buszok utasaikat le tudják tenni. Nyilvánvalóan az igény ennek többszörösére fog nőni a fejlesztés eredményeképp, ezért is látszik indokoltnak a mauzóleum melletti parkoló kialakítása.

A piackutatási eredmények azt mutatják, hogy a belföldi turisták zöme autóval érkezik. Másrészt a csoportokat leggyakrabban buszok szállítják, így jelentős kapacitásigénnyel kell számolni. Ehhez járul még hozzá a mintegy 600 nappalis hallgató és száz egyetemi dolgozó által igényelt hely, amit a gépjármű használati tapasztalatok alapján mintegy 100-130-ra teszünk. Számolni kell továbbá az egyéb betelepülő funkciók ilyen irányú igényével, melyet minimális szinten a negyed északi területén, illetve a II. díjővezetbe sorolt környező utcákban kellene biztosítani.

Pécsett – hasonlóan az általános tendenciához – tovább nő az egyéni közúti közlekedés szerepe. Az átlagos forgalomnövekedés 2004 és 2007 között a város közútjain 8%-os volt²⁶, az 1000 lakosra jutó személygépjármű szám az elmúlt 8 évben átlagosan közel 3 %-kal nőtt, és 2005-ben már meghaladta a 300-at.

Legfontosabb helyi szerepe, mely a negyed elhelyezkedése miatt is fokozott figyelmet érdemel, a 6. sz. főútnak van (Pécsváradi út–Zsolnay út–Rákóczi út–Nagy Lajos király útja–József Attila utca–Athiny utca–Nedtvich Andor utca tengely). A két szélső kordonponttól a városközpont felé haladva a járműszám a kétszeresére nő.

A város speciális adottságaiból kifolyólag a vasút és a Mecsek közé ékelődött térség meghatározó forgalmi áramlatai (6. sz. főút, Ifjúság út, Mártírok útja) kelet-nyugati irányúak, ami elsősorban a vasútvonal és a Mecsek elválasztó hatásának köszönhető

²⁶ A Pro Urbe Kft. 2007. évi közlekedési felülvizsgálata alapján.

A parkolási rendszerről kevés adat állt rendelkezésre, elsősorban tapasztalati úton szerzett információkból dolgozhattunk. Ez alapján (megerősítették a parkolásért is felelős PVV parkolásért felelős munkatársai) az I. parkolási övezet jelentősen túlterhelt, a II. övezet parkolói pedig időszakosan túlterheltek.

A díjfizető zónák határánál a díjfizetést elkerülő autósok zsúfoltságot okoznak (elsősorban az Egyetemváros környékén), emiatt a zónahatárok felülvizsgálata indokolt.

Mivel a ZsKN déli tömbjében a kialakítani tervezett parkolóhelyek száma igen kevés, hétvégén és nagyobb esti rendezvények idején a környék parkolói is biztosan telítődni fognak, így a lehető legtöbb parkoló kialakítása indokolt, azt a kétszintes parkoló létesítésével lehet megoldani, úgy hogy a helyszín kulturális-oktatási funkcióihoz mégis méltó maradjon.

Érdemesnek tartjuk taxi droszt kialakítását is, leginkább talán a Felsővámház utcán az északi kapunál lenne érdemes kialakítani.

IV.3.11.4. Kínálatelemzés

A Zsolnay Vilmos utcában – a 6-os főút bevezetője – nincs parkolási lehetőség. A déli tömb mellett jelenleg a Basamalom utcában illetőleg a Felsővámház utca mentén a Vadász utcai csomópontig kétoldalt kiépített parkolósávon kínálkozik korlátozott parkolási lehetőség. A Zsolnay Gyár környékén jelenleg a parkolás ingyenes, igazán nincs is rá igény. A Felsővámház utcai bejáratnál levő parkolóban kb. 10 személyautó parkolására van lehetőség. A gyár területére korlátozottan, egyedi engedéllyel lehet behajtani.

A belvárosban zóna rendszerű parkolási rendszer üzemel, mely három díjzónát különböztet meg, ahol összesen közel 4500 parkolóhely áll rendelkezésre

- I. övezet: 475 fizető várakozóhely (260 Ft/óra)
- II. övezet: 1278 fizető várakozóhely (130 Ft/óra)
- III. övezet: 1123 fizető várakozóhely (90 Ft/óra)

(Az árak személygépkocsira - A díjosztály - vonatkoznak.)

A parkolóhelyek bérlettel vagy jegykiadó automatánál váltott jeggyel vehetők igénybe. A díjfizetési kötelezettség munkanapokon 8.00 - 18.00 óráig, szombaton 8.00 - 13.00 óráig áll

fenn.

Közgyűlési határozat alapján²⁷ megvalósul a jelenlegi zónák szektorokra bontása – az I-es zónában kettő, a II-esben négy, a III-asban pedig szintén két szektort alakítanak ki –, mely alapján a belvárosban élők ezentúl nem parkolhatnak az egész övezetben kedvezményes éves bérletükkel, hanem csak a lakóhelyük szűken vett környezetében (szektorban) tehetik le autóikat az eddig megszokott feltételekkel. Emellett kiterjesztik a fizetési kötelezettség alá vont területeket.

Jelenleg is elég széles a turisztikai információs szolgáltató helyek, turistairodák száma a városban, a főtéren több is van. A fejlesztések, az IT kihasználása mellett ezek száma növekszik, hatékonysága javul. A korszerű tájékoztatás kulcseleme, hogy a Zsolnay Kulturális Negyedben is egy helyen legyenek elérhetőek a szükséges információk, ne okozzon gondot a turisták irányítása, igényeiknek megfelelő tájékoztatása. Ilyen értelemben konkurenciáról nem beszélhetünk a színvonalas tájékoztató hálózat egy elemét a Zsolnay Kulturális Negyedben is ki kell építeni.

IV.3.11.5. Szezonálitási kérdések

A parkoló használatot egyrészt a rendezvények típusa, száma, nagysága, azaz a látogatószám, másrészt a lakosok parkolási lehetőségei határozzák meg. A látogatószám pedig a turizmusra jellemző csúcsokat követi. Az egyetem működéséhez köthető szezonálitás eredményeképp az egyes szemeszterek között mérsékeltebb egyetemi vonatkozású használatra számíthatunk, egyébként elsősorban a napszakok függvényében lesznek majd különbségek.

IV.3.11.6. Konklúzió:

A fejlesztések eredményeképp jelentősen átalakul a városrész képe, forgalma és így az itt jelentkező parkolási igény. A déli tömbben kialakítandó 210 parkolóhely – a negyedben kialakított 255 parkoló - nem tudja biztosítani a szükséges kapacitást, az előírásoknak

²⁷ Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 32/2007. (06. 29.) rendelete a történelmi belváros környezetkímélő forgalmi rendjéről, valamint a fizető parkolóhelyek működtetéséről szóló 81/2001. (12. 20.) sz. rendelet módosításáról.

megfelelő parkolóhely mennyiséget a vonatkozó 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet²⁸ előírásainak tükrében. A környező utcákon további parkolóhelyek kialakítása indokolt.

A parkolás ingyenessé tétele mellett az egyetem korlátozott számban kaphat helyeket, illetve a negyed közvetlen környékére ki kell terjeszteni a II. ill. távolabb a III. díjfizetési zónát. Ezzel ösztönözhető az optimális parkoló használati gyakorlat kialakulása.

Alapvetően a Zsolnay Kulturális Negyed látogatottságának alakulásától függ a déli tömb parkolójának kihasználtsága, de az biztos kijelenthető, hogy a negyed környezetében is a lehető legtöbb parkolóhely kialakítása szükséges. A Major utcai bejáratnál és a Felsővámház utca mentén is további parkolók kialakítására lesz szükség, azzal, hogy a dolgozók behajtási engedéllyel a negyedben korlátozott számban elhelyezkedő parkolókat veszik igénybe.

Figyelembe véve, hogy a turisták jelentős része autóval, busszal érkezik, a látogatóközpont szolgáltatásait jelentős részük igénybe is veszi (jegyeladás, vásárlás, mosdó), így ott a kulturális funkciók tervezett látogatottsága alapján 60 000 fő megjelenésével évente garantáltan számítani lehet.

IV.3.12. Összefoglalás

A piackutatási felmérés eredményeire, illetve a pécsi múzeumok – elsősorban a Zsolnay Múzeum, Pécsi Ifjúsági Központ és Bóbita Bábszínház forgalmából, piackutatási eredményekből kiindulva, úgy gondoljuk, hogy a turisták illetve helyi lakosok, egyetemisták célcsoportjából reálisan évente átlagosan mintegy 180 ezer látogatóra számíthat a Zsolnay Kulturális Negyedben működő intézmények és a megvalósuló programok összessége. Természetesen ezt a becsült értéket a nyilvánvaló átfedések (egy alkalommal több helyszínt látogatók) figyelembevételével adtuk meg.

A vállalkozói terek kiadásának, kihasználtságának aránya az elemzés alapján szintén ígéretes, de bizonyos esetekben nagyon függ a negyed látogatottságától. Ennek tükrében – illetve bízva az EKF programok sikerében -, valamint a Zsolnay Manufaktúra Zrt. által jelzett igény alapján közel 100%-os kihasználtsággal kalkulálhatunk a piaci bérlemények esetén.

²⁸253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről

A kulturális motivációjú érdeklődés mellett a negyed látogatottságához még a PTE két beköltöző karának hallgatói köre, illetve a több mint harmincezres egyetemi diákság egy része is jelentősen hozzájárul, mely megfelelő programkínálat, szórakozási lehetőség kialakítása esetén, mint fogyasztó jelenik meg.

Ha sikerül fesztiválokat, nagyobb kiállításokat, szabadtéri eseményeket a negyedben megrendezni, illetve azok látogatóit a negyedbe vonzani, az szintén jelentősen növelheti az éves látogatottságot, a többi szolgáltatás kihasználtságát.

A jelentősebb rendezvények, fesztiválok esetén becslésünk szerint általában 2000-2500 fő részvételével lehet számolni. Számos hasonló és nagyobb méretű rendezvény jelenik meg különböző helyszíneken, szabadtéren, amelyek látogatottsága a Kulturális Ipari Klaszter adatai alapján eléri ezt a szintet (pl.: Pécsi Húsvéti Vásár 2006, XVII. Pécsi Folknapok - Nemzetközi Népzenei Fesztivál, stb.). Amennyiben a negyed be tud kapcsolódni a nagyobb fesztiválok közkedvelt szabadtéri helyszínékként, úgy akár 25-30000 fővel is növelhető a látogatottság. Megjegyzendő, hogy a régióban a kiállítások egyre kisebb költségvetéssel és egyre kevesebb kiállítóval működnek. Ennek oka a rossz gazdasági helyzet és a vállalkozások kommunikációs eszközeiben való jelentős változás, mint az e-business, PR.

Összefoglalva az egyes tevékenységeknél az alábbi látogatószámmal lehet kalkulálni:

Negyed	Tevékenység	Jelenlegi látogatószám	Prognosztizált éves látogatószám 2012-től
Míves Negyed	Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás és Látogatóút	70000**	60000*
	Gyugyi Gyűjtemény	0	
	Zsolnay Mauzóleum	10000	
Alkotó Negyed	Pécsi Ifjúsági Központ (Ifjúsági Ház) Cifra-kémény - szabadtéri rendezvényekkel	18000	33000
	Kortárs Művészeti Központ	3000	10000
	LABOR Szociális Szolgáltató Szövetkezet	10000	11800
Családi Negyed	Bóbita Bábszínház	20000	34000
	Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás	0	50000
	Planetárium	0	25000
	Zsolnay (Pécsi) Galéria		30000
Egyetemi Negyed	oktatás (hallgatók és oktatók lehetséges száma)	900	1000***
Egyéb	Látogatóközpont	0	60000
Átlagos éves becsült látogatószám*			180 000

* átfedések miatt nem szimpla összegzés

** Káptalan utcai Zsolnay Múzeum és jelenlegi becsült gyárlátogatósi adatok összesen

***Naponta a szorgalmi időszakban mint maximum– rendszeres használói a vendéglátóhelyek szolgáltatásainak a dolgozókhöz hasonlóan

39. táblázat: Becsült látogatószámok a Zsolnay Kulturális Negyedben

Forrás: Saját szerkesztés

A becsült látogatószám azon része, mely kulturális turisztikai indíttatással érkezik, az EKF évében akár 25%-kal is emelkedhet, az azt követő évben ugyan jelentős visszaesést mutat a nemzetközi tapasztalatok alapján, de akkor a program pozitív hatása még érzékelhető. A fejlesztés, funkciók újdonsága is az első egy-két évben érezhető leginkább a hatását - a promóció akkor a legerősebb -, ami szintén hozzájárul a kezdeti jelentősnek mondható emelkedéshez.

IV.4. PROJEKT CÉLKITŰZÉSEI, ELVÁRT EREDMÉNYEK, HATÁSOK

A projekt megvalósításával célunk egy olyan turisztikai szempontból attraktív, kreatív és művészeti negyed kialakítása a Zsolnay Gyár épületegyüttesének revitalizációjával, amely képes otthonává válni a „termelő iparnak és a lelket nemesítő művészetnek”.

A Zsolnay Miklóstól származó idézetben szereplő „termelő ipart” természetesen ma már más értelmezésben kell használnunk, és jelen projekt keretében elsősorban – az üzenet szellemiségének megőrzése mellett - a magas hozzáadott értéket előállító, szellemi teljesítményeken alapuló kreatív iparágakra vonatkoztatjuk. Ugyanígy a „lelket nemesítő művészet” kifejezés tekintetében is újraértelmezett módon, egy széles közönséget kiszolgáló, kulturális és művészeti találkozóhely formájában él tovább az elődök útmutatása.

IV.4.1. Hosszú távú célkitűzések

- Pezsgő turisztikai vonzerő létrehozásával hozzájárulni a város idegenforgalmához, ezzel növelni a turisztikához kötődő bevételeket és foglalkoztatást
- A „kreatív gazdaság” alapjainak megerősítése a város szellemi kapacitásainak készpénzre váltásával.

IV.4.2. Konkrét, rövid távú célok

- A Zsolnay hagyományok megújítása
 - A Zsolnay család által létrehozott alkotó környezet megújítása, új funkciókkal való megtöltése
 - A megújuló környezetben kreatív alkotó tevékenységek megtelepítése
 - Hozzájárulás a Zsolnay márkanév megőrzéséhez és átértelmezéséhez
- A Zsolnay szellemiséghez illeszkedő, a kreativitást segítő oktatási, kulturális és közművelődési intézmények sikeres működtetése
 - Oktatási intézmények sikeres működtetése,
 - A művészethez kötődő intézmények sikeres működtetése
 - A fiatalok kreativitását, szellemi fejlődését segítő intézmények sikeres működtetése
- Pezsgő, sikeres turisztikai látványosság együttes kialakítása a Zsolnay Kulturális Negyed keretében
 - Sikeres, jelentős látogatottságot biztosító, egymás hatását erősítő kulturális és

közművelődési funkciók letelepítése, eredményes működtetése

- Az attrakciók mellett megtelepedő, azokhoz illeszkedő szolgáltatások magas színvonalának fenntartása
- A Zsolnay Porcelánmanufaktúra tevékenységét és termékeit megismerő látogatók számának növelése
- A Pécsi Tudományegyetemnek a város gazdasági és kulturális életébe történő jobb beágyazódásának elősegítése
 - Az egyetem „kreatív intézetei” jelentős részének betelepítése a negyedbe
 - Az egyetem gazdasági kapcsolatait erősítő háttér kialakításának elősegítése
 - Az egyetem és a termelő és szolgáltató cégek közötti szinergikus kapcsolatokat elősegítése
- Az egyetemi ifjúság aktívabb bevonása a város kulturális és gazdasági életébe
 - A munkakezdő fiatalok elhelyezkedését és ötleteinek megvalósítását segítő infrastrukturális háttér kialakítása
 - A fiatalok igényét is kielégítő kulturális terek, szolgáltatások és programok kialakítása, sikeres működtetése
- A kreatív gazdaság szereplőinek kritikus tömeget jelentő jelenléte a Zsolnay Kulturális Negyedben
 - Egymással szinergikus hatásba lépni tudó oktatási, kutatási és gazdasági szereplők vonzása
 - Közös fejlesztések, programok, projektek, termékek létrejöttének elősegítése
- A pénzügyi fenntarthatóság hosszú távú biztosítása
 - A pénzügyi fenntarthatóság szempontjából optimális működési struktúra kialakítása és fenntartása

IV.4.3. A projekttől elvárt számszerűsíthető célok, indikátorok

IV.4.3.1. Indikátorok mérésének módszertana

A különböző típusú indikátorok forrása, ezáltal a mérés módszere eltérő az alábbiak szerint:

- Belső adatforrások:
 - A kedvezményezett zárójelentése (pl. műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyv)
 - Üzemeltető adatszolgáltatása (kapcsolódó vállalkozások száma, bérlők, munkahelyek száma, rendezvények száma, látogatók száma, stb.)
 - A létesítmény működtetésére vonatkozó belső számlák, adatbázisok alkalmazása (pl. pénztárgépi adatok, szállítói számlák, bérszámfejtési adatok, mérleg, cash-flow elemzés, stb. alapján)
 - Bevételek értékelése (látogatószám, annak megoszlása rendezvénytípus, rendezvényméret, időszak, célcsoport szerint)
 - Kiadások értékelése (kiadások alakulása, megoszlása költségnem, rendezvénytípus, rendezvényméret, időszak, célcsoport szerint)
- Szekunder adatok elemzése: más célból készült, de releváns adatokat tartalmazó felmérések, tanulmányok felhasználása.
 - Statisztikai adatok, elemzések, szakszervezetek, helyi turisztikai szervezetek felmérései és publikációi alapján (KSH adatok, önkormányzati adatok, Magyar Turizmus Zrt., intézmények, attrakciók adatai, stb.)
 - Életmódkutatások, egyéb tanulmányok és stratégiák felhasználása (vendégkör motivációs elemzései, igények és elvárások trendjei)
- Primer információgyűjtés:
 - Saját kutatások készítése (vendégelégedettség mérés a helyszínen elhelyezett illetve online kérdőívek alkalmazásával; rendezvényszervezők megkérdezésével, vendégkönyv működtetése, hivatásturisztikai partnerek utólagos telefonos megkeresésével, lakosság megkérdezésével stb.)

Az információs rendszer kiépítése a működtetés során is rendkívül fontos feladat annak érdekében, hogy a létesítmény vendégforgalmáról, a célcsoportok igényeiről, a versenypozíció alakulásáról releváns információkhoz jussanak, ezáltal szolgáltatásukat, árképzési, értékesítési és kommunikációs politikájukat folyamatosan a piaci keresleti-kínálatti viszonyok változásaihoz igazíthassák. A legfontosabb információszükségletet és az adatforrásokat a következő táblázatban foglaltuk össze:

Szükséges információk a működtetés során	Feladat, adatforrások
<p>Vendégforgalmi adatok, pl.:</p> <ul style="list-style-type: none"> Látogatószám alakulása, megoszlása rendezvénytípusok, szolgáltatások szerint Szezonális értékelése 	Pontos statisztikák vezetése a regisztrált vendégadatok, eladott belépőjegyek, megrendelt események bevételi bizonylatainak rögzítésével és feldolgozásával
<p>Vendégkör összetétele, elégedettsége:</p> <ul style="list-style-type: none"> Vendégkör összetétele, motivációja Elvárt és tapasztalt minőség Elégedettség Igények, fejlesztési szükségletek Kapacitások monitorozása 	Vendégek primer, kérdőíves (személyes, önkitöltős) megkérdezése a tartózkodás alatt; honlapon elhelyezett kérdőívek, regisztrációs ívek; szakirányú felmérések, tanulmányok, sajtóanyagok áttanulmányozása
<p>A betelepült szolgáltatások felmérése:</p> <ul style="list-style-type: none"> Szolgáltatások összetétele Szolgáltatások kapcsolatai Elégedettség Betelepült vállalkozások által teremtett munkahelyek 	Cégbírószági információk, belső kérdőíves felmérés, beléptetőrendszer adatai, mélyinterjúk, foglalkoztatási adatbázisok
<p>Üzemeltetési eredmény (bevételek-kiadások), összesen és szolgáltatások szerint:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bevételek Kiadások Szolgáltatások jövedelmezősége Belső/külső rendezvények jövedelmezősége 	Forgalmi adatok elemzése a havi bevétel- és költségösszesítés alapján; bevételek számbavétele szolgáltatások szerint, költségek elemzése, szolgáltatási portfólió elemzése (szolgáltatás életképességének vizsgálata a bevételek és költségek összevetésével); cash-flow elemzések, megtérülési számítások
<p>Konkurenciaanalízis:</p> <ul style="list-style-type: none"> Versenytársak pozíciója Tervezett fejlesztések Megítélés, imázs 	Konkurens létesítmények meglátogatása, folyamatos sajtófigyelés, online és offline megjelenések elemzése; vendégek kérdőíves megkérdezése, KSH adatok elemzése
<p>Munkatársak teljesítményértékelése:</p> <ul style="list-style-type: none"> Munkatársak által végzett munka minősége Vendégek elégedettsége a munkatársakkal 	Vendégelégedettségi felmérések, munkatársak tapasztalatai, együttműködő partnerek tapasztalatai, számszerűsíthető adatok (pl. nyelvvizsgálóval rendelkező munkatársak aránya), minőségpolitikai értékelések dokumentációja, képzési és ellenőrzési eredmények

A társaság működésével kapcsolatos folyamatokat, az ellenőrzési rendszert a szervezeti és működési szabályzat rögzíti. A munkaköri leírások tartalmazzák adott munkakörhöz rendelt feladat- és felelősségi kört, amelynek alapján a teljesítmény értékelhetővé válik.

A monitoring tevékenység során folyamatos terv-tény analízis folyik. Amennyiben a detektált indikátor értékek eltérnek a tervezettől, a monitoring szervezet megvizsgálja ennek okát, és amennyiben szükséges, változtatásokat eszközöl a projekt megvalósításában.

A projektkontroll folyamat vázlatja:

Monitoring:

- Tervezés során indikátorok meghatározása
- Indikátorokhoz célértékek meghatározása
- A megvalósítás során folyamatos adatgyűjtés és feldolgozás

Kontrolling:

- A begyűjtött és feldolgozott adatok alapján terv-tény elemzés végzése
- Az esetleges eltérések jelzése a projektmenedzsment felé

Szükség szerint a megvalósítás folyamatának megváltoztatása – feed back, visszacsatolás.

A folyamatok, indikátorok mérésére a projektmenedzsment szervezet részletes éves tervet készít, megadva az esetleges változtatási, beavatkozási szükségletek kezeléseinek módját is, az alábbi fő ellenőrzési feladatok meghatározásával:

- Az ellenőrzés elsősorban gazdasági vonatkozású a kontrolling részéről (bázis-terv-tény eltérések kimutatása, várható adatok kalkulálása). Ennek gyakorlati megvalósítását a különböző számviteli-könyvelési-pénzügyi jelentések képezik.
- Költséggazdai beszámoltatáshoz kimutatások készítése (alapesetben havi rendszerességgel), és a keletkező terv-tény adatok értékelése.
- Pénzügyi ellenőrzések (pl. utólagos számla ellenőrzés jogossági szempontból, igazoltatás, stb.).

Indikátorok mérésének gyakorisága

- Egyszeri alkalommal mért mutatók: az output indikátorok a fejlesztések megvalósításának nyomon követését szolgálják. Mérése a projekt végrehajtásakor,

egyszeri alkalommal történik pl: Fejlesztéssel érintett, történelmi kulturális örökséget jelentő épületek száma, Felújított zöldfelületek nagysága

- A projekt céljaihoz rendelt indikátorok folyamatos, évenkénti regisztrálására kerül sor:
 - Az eredmény indikátorok az elsődleges, közvetlen eredmények nyomon követését teszik lehetővé. pl.: Zsolnay Kiállítást és Látogatóutat megtekintők száma, Kreatív ipari vállalkozások, betelepült művészek száma
 - A hatásindikátorok a közvetett, multiplikátor hatásokat mutatják, pl. Spin off és kezdő vállalkozások száma, Vendégéjszakák számának növekedése stb..
 - Az említett indikátorok mérésére évente piackutatás, piacelemzés készíthető.
- Folyamatosan megtörténik:
 - A projekttel kapcsolatos összes dokumentáció (analóg és digitális) archiválása
 - Az dokumentációhoz való hozzáférés közzsféra számára történő biztosítása
 - A projekt előrehaladásáról, az időközbeni PR-teljesítések megvalósulásáról a projekt megvalósításának ütemezéséhez igazodó időpontokban, az egyes mérföldköveknél a projektmenedzsment szervezet által készített jelentések
 - Üzemeltetés során a vendégelégedettség mérése, lakossági megkérdezések, stb.

IV.4.3.2. Monitoringért felelős szervezetek

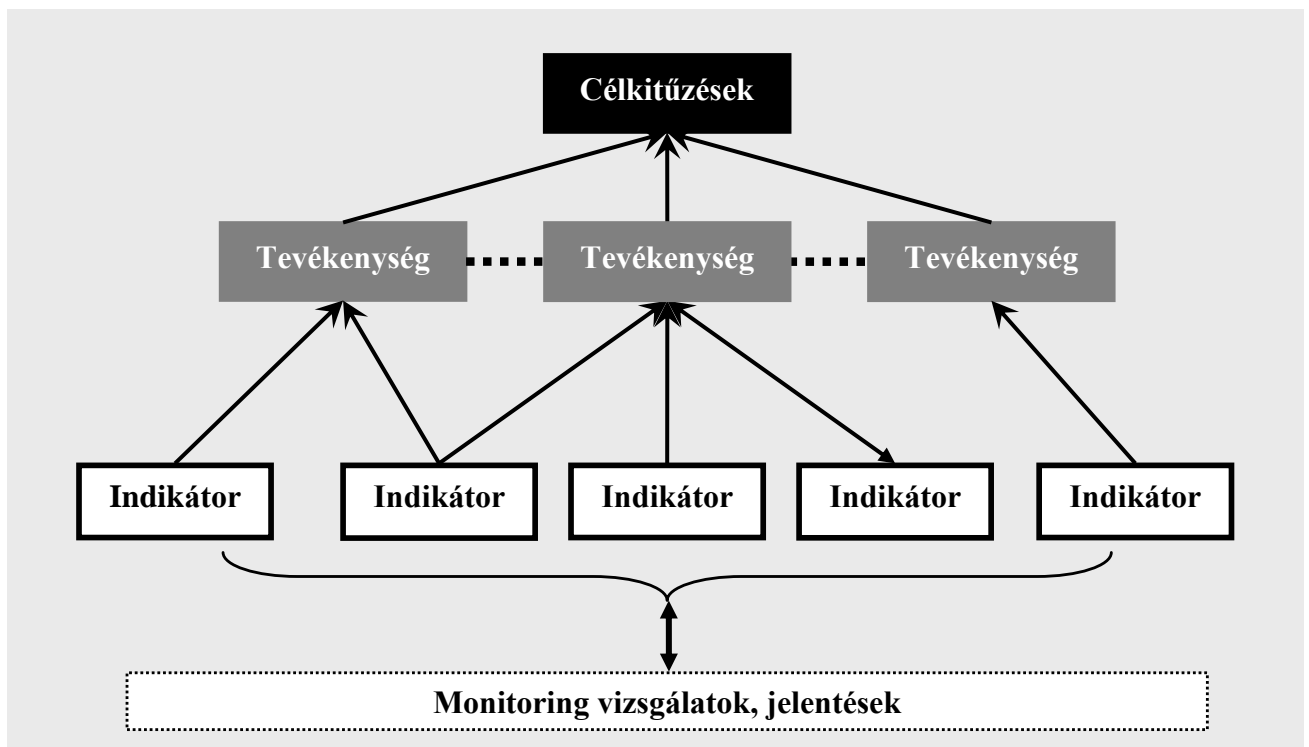
A projektmenedzsment tevékenységet a Pécs2010 Menedzsment Központ Kht. által létrehozott projekt-team látja el, így a projekt megvalósítása, végrehajtása során a szervezet felel az indikátorok méréséért is. A projektmenedzsmenten belül Pörös Béla, projektmenedzser biztosítja, hogy a kiemelt projektben jelzett mutatók folyamatosan mérésre kerüljenek a projekt végrehajtása során. Szakmáját tekintve művelődési és felnőttképzési menedzser, így számottevő ismeretekkel rendelkezik team-munkák irányításban, kulturális beruházások menedzselésében. Több európai uniós pályázatot lebonyolításában vett részt, illetve irányította ezen feladatokat, így nagy tapasztalattal rendelkezik az indikátorok mérésével kapcsolatban is. 2004-ben az OFA megbízásából az EQUAL Közösségi Kezdeményezés Program szakmai és pénzügyi feladatait látta el, így rálátással rendelkezik a

projekt megvalósítására, az eredmények értékelésére megvalósítói és döntéselőkészítési-értékelési szempontból egyaránt.

A projekt megvalósítását követően a monitoring feladatokat a Pécs2010 Menedzsment Központ Kht. átadja a létesítmény üzemeltetését végző nonprofit kft részére. A fenntartási időszakban az üzemeltető szervezet feladata és felelőssége az indikátorok mérése. A feladatot a kontrolling csoport látja majd el.

IV.4.3.3. Célok és indikátorok közötti kapcsolat bemutatása

Az indikátorok célja tehát, hogy folyamatosan biztosítsa a kitűzött célok elérésének mérhetőségét: a célok eléréséhez a definiált tevékenységek megvalósítása szükséges, a tevékenységek véghezvitelét, megfelelőségét pedig az indikátorok mérésével ellenőrizhetjük.



Természetesen egyazon indikátor több cél elérésének mérésére is szolgálhat, illetve egy célkitűzés teljesülését több indikátor együttes értékelése mutathatja.

IV.4.3.4. A Zsolnay Kulturális Negyed indikátor mutatói

Az „Integrált városfejlesztési akciók támogatása” prioritás akciótervében külön konstrukció

alatt (4.1.3) szerepelnek az EKF-hez kapcsolódó infrastruktúra fejlesztések. A városfejlesztési prioritáshoz az alábbi három célindikátor került meghatározásra:

- A rehabilitált terület komplex aktivitási mutatójának a települési átlaghoz való közelítése (%)
- A támogatással érintett területen működő szolgáltató szervezetek és telephellyel rendelkező vállalkozások számának növekedése (db)
- Támogatással érintett rehabilitált településrészekben élők száma (fő)

A Dél-dunántúli Operatív Program az „Integrált városfejlesztési akciók támogatása” című prioritáshoz kapcsolódó akcióterve az alábbi indikátorokat határozza meg a „Pécs EKF 2010 programhoz kapcsolódó fejlesztések megvalósulása” című konstrukcióhoz kötődően:

- Megvalósult kulturális fejlesztések száma (db)
- Megújított közterületek nagysága (m²)
- Kulturális létesítményeket látogatók száma (fő)

A Zsolnay Kulturális Negyed fejlesztései, illetve a megvalósuláshoz és működéséhez kapcsolódó indikátorok szorosan illeszkednek az akcióterv által meghatározott indikátorokhoz.

A projekt keretében az alábbi hatás indikátorokat alkalmazzuk:

- Pezsgő turisztikai vonzerő létrehozásával hozzájárulni a város idegenforgalmához, növelni a turisztikához kötődő bevételeket és foglalkoztatást
 - A városba látogató turisták számának növekedése (%)
 - A vendégéjszakák számának növekedése Pécssett (%-os változás előző évihez képest, külföldi és hazai)
 - Kulturális szolgáltatásokkal való elégedettség (látogatók önkéntes kérdőíves válaszadása alapján 10 fokozatú skálán értékelve, év végén kiértékelés)
- A kreatív gazdaság alapjainak megerősítése
 - A kreatív, művészeti ágazatokban tevékenykedő vállalkozások által

foglalkoztatottak átlagos száma (fő/év)

- Az egyetem beköltöző egységeihez kötődő, újonnan létrejövő spin off és kezdő vállalkozások száma (db)

Mutató neve	Típus	Mérték-egység	Kiindulási érték	Mínimálisan elvárt célérték	Célérték elérésének időpontja	Mutató forrása, mérés módszere, gyakorisága/ felelős
Kreatív vállalkozások foglalkoztatottjainak száma	hatás	fő/év	0	100	2015 dec.	Évente, felmérés / kontrolling csoport
Spin off és kezdő vállalkozások száma	hatás	db	0	10	2015 dec.	Évente, felmérés / kontrolling csoport
Látogatók számának növekedése	hatás	%	100 % (2009)	120 %	2013 dec.	Évente (statisztika) / kontrolling csoport
Vendégéjszakák számának növekedése	hatás	%	100 % (2009) (2006 – 130ezer)	110 %	2013 dec.	Évente (statisztika) / kontrolling csoport
Kulturális szolgáltatásokkal való elégedettség	hatás	%	0	80 %	2011 dec.	utólagos felmérés/ kontrolling csoport

40. táblázat: Hatásindikátorok

Forrás: Saját szerkesztés

A célértékek becslése:

A *kreatív vállalkozások foglalkoztatottjai számának* becslésekor azt feltételezzük, hogy 2015-ben a negyedben a vállalkozói terekben és a kézművész utcában legalább öt több mint tíz főt foglalkoztató és tíz-tizenöt három - öt főt foglalkoztató mikro vállalkozás működik, összességében mintegy 100 főt foglalkoztatva.

A *spin off cégek és kezdő vállalkozások számának* becslésekor azt feltételezzük, hogy 2015-ig az inkubátorházban, a kézművész utcában és a vállalkozói terekben legalább 10 három évnél fiatalabb vállalkozás működik, amelyek tevékenységük során valamilyen kapcsolatban vannak az egyetemmel.

A *látogatók számának növekedésének* becslésénél azt feltételeztük, hogy a Zsolnay Negyed és a többi kulcsprojekt által nyújtott szolgáltatásoknak köszönhetően a város éves látogatói forgalma 20 %-al meghaladja a 2009-es bázis év forgalmát.

A *vendégéjszakák növekedésnek* becslésekor azt feltételezzük, hogy 2013-ban a

vendégéjszakák száma 10%-al meghaladja a 2009 éves eredményeket.

A kulturális szolgáltatásokkal való elégedettséget az első teljes év végén, kérdőíves felméréssel határozzuk meg. A felmérésbe bevonjuk a programokon résztvevőket és a kiállítások látogatóit is. Mindenképpen cél a 85%-os elégedettség elérése, majd a tapasztalatok alapján ennek fokozása. A későbbiekben ehhez viszonyítjuk az elégedettség növelését.

A projekt keretében az alábbi eredmény indikátorokat alkalmazzuk a fentiekben rögzített rövid távú célkitűzések elérésének méréséhez:

- A Zsolnay hagyományok megújítása
 - A Zsolnay Kiállítást és Látogató utat (kiállítást, mauzóleumot és manufaktúrát) megtekintő látogatók száma (fő/év) (a célérték megállapításánál elsősorban a kérdőíves felmérés alapján kimutatott nagyfokú érdeklődés és a manufaktúra illetve a Zsolnay Múzeum múltbeli látogatottsági adatait vettük figyelembe)
- A Zsolnay szellemiséghez illeszkedő, a kreativitást segítő oktatási, kulturális és közművelődési intézmények sikeres működtetése
 - A Zsolnay Kulturális Negyedben kreativitást, készségeket fejlesztő programokban résztvevők száma (fő/év) - pl. kézműves foglalkozások, művészeti fejlesztő foglalkozások, természettudományi programok stb. (kiindulásnak a Pécsi Ifjúsági Központ jelenlegi látogatottságát tekintjük)
 - A Zsolnay Kulturális Negyedben kulturális programokban résztvevő látogatók száma (fő/év) kiállítások, színházi előadások, zenei rendezvények stb. (kiinduló értéknek a Pécsi Ifjúsági Központ és a Bóbita Bábszínház jelenlegi látogatottságát tekintjük)
- Pezsgő, sikeres turisztikai látványosság együttes kialakítása a Zsolnay Kulturális Negyed keretében
 - A Zsolnay Kulturális Negyedet meglátogató hazai és külföldi turisták száma (fő/év)

- A Pécsi Tudományegyetemnek a város gazdasági és kulturális életébe történő jobb beágyazódásának elősegítése
 - Az egyetem részvételével létrejövő kulturális események, programok száma (db/év)
 - A negyedben működő egyetemi intézmények vállalati közös projektjeinek száma (db/év)
- Az egyetemi ifjúság aktívabb bevonása a város kulturális és gazdasági életébe
 - Egyetemi hallgatók közreműködését is igénybe vevő intézmények, illetve programok száma a negyedben (db/év)
- A kreatív gazdaság szereplőinek kritikus tömeget jelentő jelenléte a Zsolnay Kulturális Negyedben
 - A Zsolnay Kulturális Negyed területén működő a kreatív, művészeti ágazatokban tevékenykedő vállalkozások száma (db)
 - A Zsolnay Kulturális Negyed területén működő vállalkozások és intézmények között megvalósult együttműködések száma (db/év)
- A pénzügyi fenntarthatóság hosszú távú biztosítása
 - Energia megtakarítás – Az energia megtakarítás mértéke a nagyfokú fátalakítások és funkcióváltás (üres épületek, bontások, új épületek, nem ipari jellegű hasznosítás) miatt nem összehasonlítható és ezért ilyen releváns indikátor kiindulási érték nem meghatározható. Az alkalmazott korszerű technológia miatt az energiahatékonyság biztosított, amit a tervek, a tervezők nyilatkozata támaszt alá.
 - Hasznos alapterület kihasználtsága – együttműködő partnerek, intézmények, illetve bérlők által hasznosított területek aránya a teljes hasznos alapterülethez (%)

Eredmény indikátorok összefoglalása

Mutató neve	Típus	Mérték-egység	Kiindulási érték	Minimálisan elvárt célérték	Célérték elérésének időpontja	Mutató forrása, mérés módszere, gyakorisága/ felelős
Kulturális fejlesztések által közvetlenül létrehozott munkahelyek száma	Eredmény	fő	0	20	2012. dec.	Kedvezményezett jelentései / évente / kontrolling csoport
Zsolnay Kiállítást és Látogatóutat megtekintők száma	Eredmény	fő/év	kb. 10000	60 000	2012. dec.	Évente / jegyeladás / kontrolling csoport
Látogatók elégedettsége	Eredmény	%	0	80 %	2012. dec.	Havonta / kérdőíves felmérés / kontrolling csoport
Fejlesztő programokban résztvevők száma	Eredmény	fő/év	kb. 2000	50 00	2012. dec.	Évente / nyilvántartás kontrolling csoport
Kulturális fejlesztések hatására kulturális programokon fizető résztvevők számának növekedése	Eredmény	fő/év	35000	60 000	2012. dec.	Kedvezményezett jelentései /Évente jegyeladások alapján / kontrolling csoport
Kreatív ipari vállalkozások, betelepült művészek száma	Eredmény	db	0	10	2012. dec.	Évente /felmérés / kontrolling csoport
Együttműködések száma	Eredmény	db	0	30	2012. dec.	Évente / felmérés / kontrolling csoport
Hasznos alapterület kihasználtsága	Eredmény	%	0	90%	2012. dec.	Üzemeltető szervezet nyilvántartása / kontrolling csoport

41. táblázat: Eredményindikátorok

Forrás: Saját szerkesztés

Célértékek becslése:

A létrehozott új munkahelyek közé soroljuk a működtető nonprofit kft. szervezetében betöltendő azon pozíciókat, melyeket nem a jelenlegi PIK és ZsÖK, stb. munkatársak

foglalnak majd el. Ezen felül az új kreatív ipari vállalkozások is munkahelyet teremtenek, az esetleges részmunkaidős foglalkoztatottságot is ide kalkuláljuk. A célértéket igen óvatosan

Új funkció	Nonprofit Kft. törzskar	Nonprofit Kft. Örökségkezelő Ig.	Nonprofit Kft. Rendezvényszervező Ig.	Nonprofit Kft. Ingatlangazd. Ig.	Megtartott munkahely	Új munkahely
Zsolnay Örökségkezelő Kht.		3 fő			3 fő	
Pécsi Ifjúsági Központ	3 fő	1 fő	10 fő	4 fő	18 fő	
Pécs2010 M. K.	4 fő		1 fő	1 fő	6 fő	
Új felvétel*	3 fő	6 fő		10 fő		20 fő
Összesen	10 fő	10 fő	11 fő	26 fő	27 fő	20 fő

becsültük.

A projekt megvalósítás eredményeként az üzemeltető szervezetnél megőrzött és új munkahelyek száma:

*Ebből örökségmenedzser képzésen részt vettek közül felvett 3 fő

Zsolnay Kiállítást és a Látogatóutat megtekintők számának becslésekor kiindulásként a manufaktúra, illetve a mauzóleum 2006 évi látogatóinak becsült száma szolgált. A becsült célérték kiszámításánál a hasonló látványosságot nyújtó herendi és hollóházi látogatottságot, valamint a Káptalan utcában található Zsolnay Múzeum adatait vettük figyelembe. A kérdőíves felmérés eredménye is azt mutatja, hogy ez lehet a negyed húzólátványossága.

A fejlesztő programokban résztvevők számának becslésekor az Ifjúsági Ház ilyen jellegű programjain részt vevők 2006-ban regisztrált és becsült számából indultunk ki (kb.2000 fő). A célérték meghatározásakor az Ifjúsági Házban megrendezésre kerülő programok mellett a Bóbita Bábszínház terveit – kézműves foglalkozások, egész éven át tartó nyitva tartás -, a Labor Szövetkezet és a tudományos-technikai kiállítás és planetárium népszerű, hiánypótló programjait vettük figyelembe. Ez utóbbi esetén a természettudományi ismeretterjesztő program tekintetében átlagosan heti hat osztály részvételével számoltunk a szezonális tudatában, évente 30 héten keresztül. A bábszínház által szervezendő kézműves foglalkozások

látogatóit évente 1000 főre becsültük. Ezt egészítik ki a Labor Szövetkezet, a Művészeti Kar és a Kortárs Művészeti Központ hasonló programjai.

A kulturális programok résztvevőnek kiinduló értékét zömmel az Ifjúsági Házban megrendezett kulturális programok (jazz, rock koncertek, táncházak, stb.) 2006-os becsült látogatói köre, a Bóbita Bábszínház előadásainak nézői, illetve a Mediátor Egyesület Labor Kísérleti Kulturtér programjainak részvételi adatai. A célérték jelentősen nagyobb, mivel a multifunkcionális rendezvénytér (20-25 rendezvény 15000 fő/év látogatottság), Egyetemi Színpad (30-40 rendezvény 6-8000 fő/év-es látogatottságát is ebben az indikátorban jelenítjük meg.

Kreatív ipari vállalkozások, betelepült művészek száma: A Pécssett és vonzáskörzetében tevékenykedő kreatív vállalkozások és művészek magas száma, valamint a negyedben kialakuló pezsgő turisztikai és alkotó környezet és az egyéb fejlesztési elképzelések, pólus program ismeretében óvatos becsléssel meghatározottnak tekintjük a célértéket.

Együtműködések száma: a projekt egyik mozgatórugója a szinergiák kihasználása, az egyetemisták bevonása, amit a vállalkozások, egyetem, kulturális intézmények, civil szervezetek közötti együtműködések számával kívánunk mérni. A célként meghatározott harminc együtműködés alatt üzleti, kutatási-fejlesztési, oktatási, munkalehetőséget biztosító, stb. együtműködésekert értünk, melyek a betelepült intézmények, vállalkozások, stb. között illetve régióban működő szervezetekkel köttetnek (pl. oktatási intézmények).

Az üzemeltetői bevétel/kiadás arányának meghatározásakor a nonprofit gazdasági társaság, illetve az önkormányzati érdekeltségű intézmények összesített működési költségének, illetve ezen intézmények és a nonprofit gazdasági társaság összesített bevételeinek egymáshoz való viszonyát határoztuk meg az indikátor kiszámításának alapjául. A bevételek között a negyedbe költöző intézmények eddigi működési támogatását is figyelembe vettük, így a mutató a pótlólagos működési támogatási igényhez is kapcsolódik.

A hasznos alapterület kihasználtságát 90%-ban állapítottuk meg, abból a feltételezésből kiindulva, hogy 2012-ben az inkubátorház és vállalkozói terek (Kézművész utca) 80%-os és a rezidens szállás és alkotóház óvatosan számolt 40%-os kihasználtságán túl a többi funkció a rendelkezésre bocsátott teljes hasznos alapterületet használja.

A megvalósulás eredményességét az alábbi output indikátorokkal javasoljuk figyelemmel kíséрни:

- Fejlesztéssel érintett épületek, építmények száma – minden épület, melyben állagjavulás történik, függetlenül annak mértékétől (db)
- Fejlesztéssel érintett, történelmi kulturális örökséget jelentő épületek, építmények száma – a teljes negyed műemléki besorolás alá kerül, nem a jelenlegi besorolás alapján meghatározott célérték (db)
- A fejlesztések által érintett lakosság létszáma (fő) – A fejlesztés alapvetően Pécs város teljes lakosságát érinti. A célértéket az idősoros népmozgalmi adatok figyelembe vételével a KSH 2007-es TSTAR adatbázisában szereplő állandó lakosság szám alapján határoztuk meg.
- Népszerűsítő és marketing akciók (db) – A nyilvánosság biztosítása és a kisléptékű, szoft elemek megvalósítása során tervezett közösségformáló, tájékoztató, stb. fórumok, rendezvények egyéb akciók száma a projekt megvalósítása során.
- Fejlesztés kapcsán létrejövő kulturális programok száma (db) – A XII. mellékletben csatolt programterv alapján a projekt zárásáig tervezett programok.
- Felújított zöldfelületek nagysága – parkosított terület nagysága, melynek nem része a térburkolattal ellátott, valamint útként és parkolóként használható területek összessége (m²)
- A fejlesztéssel létrejövő új épület, épületrész nagysága – ez a szám nem tartalmazza a leendő parkoló területét (m²)

Output indikátorok összefoglalása:

Mutató neve	Típus (output/eredmény/hatás)	Mértékegység	Kiindulási érték	Minimálisan elvárt célérték	Célérték elérésének időpontja	Mutató forrása, mérés módszere, gyakorisága
Fejlesztéssel érintett épületek, építmények száma	Output	db	50	29	2010 november	megvalósulási tervek, műszaki átadás / egyszeri / Pécs 2010
Fejlesztéssel érintett, történelmi	Output	db	29	29	2010 november	megvalósulási tervek, műszaki

Mutató neve	Típus (output/eredmény/hatás)	Mértékegység	Kiindulási érték	Minimálisan elvárt célérték	Célérték elérésének időpontja	Mutató forrása, mérés módszere, gyakorisága
kulturális örökséget jelentő épületek száma						átadás / egyszeri / Pécs 2010
A fejlesztések által érintett lakosság létszáma	Output	fő	0	150000	2010 december	KSH adatszolgáltatás / egyszeri / Pécs 2010
Népszerűsítő és marketing akciók	Output	db	0	25	2010 november	kedvezményezett jelentése / egyszeri / Pécs 2010
Fejlesztés kapcsán létrejövő kulturális programok száma	Output	db	0	20	2010 november	kedvezményezett jelentése / egyszeri / Pécs 2010
A fejlesztéssel létrejövő új épület, épületrész nagysága	Output	m2	0	5500	2010 november	kedvezményezett jelentése / egyszeri / Pécs 2010
Felújított zöldfelületek nagysága	Output	m2	0	11 000	2010 november	megvalósulási tervek, műszaki átadás / egyszeri / Pécs 2010
Akadálymentesített épületek száma	Output	db	0	28	2010 november	kedvezményezett jelentése / egyszeri / Pécs 2010

42. táblázat: Output indikátorok

Forrás: Saját szerkesztés

IV.4.4. A projekt pozitív hatásai

A Zsolnay Kulturális Negyed kulcsprojekt több szinten fejt ki pozitív hatást. Összefoglalóan bemutatjuk a pozitív hatásokat különböző szempontokból megközelítve:

A projekt pozitív hatásai a város természeti környezetére:

A város természeti környezetére gyakorolt pozitív hatás összességében annyiban foglalható össze, hogy megszűnik a jelenlegi, a kiköltöző ipari termelésből adódó összes hatás, helyére egy közösségi funkciókat ellátó, modern szűrőberendezésekkel ellátott kibocsátó forrás kerül. A funkcióváltásnak, a beépített korszerű technológiáknak köszönhetően az összes kibocsátás a jelenlegi határértékeken belül marad. A technológiai szennyvízkibocsátást felváltja a kommunális kibocsátás, a fűtés távfűtéssel kerül megoldásra. Pozitív hatás, hogy a működés

során a Zsolnay Gyár parkja (védett park) folyamatos gondozás alatt fog állni, a park területén a gépjárműforgalom korlátozott lesz. A park megújításra kerül, a zöldfelületen is minőségi csere következik be. A déli területen nagyarányú zöldfelület kialakítására kerül sor, a betelepített növényzet honos fafajtákból kerül kiválasztásra.

A projekt pozitív hatásai a város épített környezetére:

A projekt tervezett helyszíne jelenleg ipari zárványterület, szlömösödő lakóterülettel határos. A Zsolnay Gyár épületegyüttese még a mai leromlott állapotában is impozáns, az épületek egy része felújított, azonban a terület jelentős tömege dísztelen, lepusztult, elhanyagolt gyárépület. A gyárterület szomszédságában található egyedi műemléki védettséget élvező Zsolnay Mauzóleum rendkívül elhanyagolt, az épületet többször kirabolták, a díszítéseket ellopták. A Pécs és Zsolnay név közismert összefonódásának tükrében ez igen méltatlan helyzetnek tekinthető, amin a városlakók egyöntetű támogatása mellett gyökeres változást eredményez a beruházás.

A megvalósíthatósági tanulmány készítése során végzett kérdőíves kutatás alapján a megkérdezettek - érthető módon a közterek, parkok után -, a Zsolnay Kulturális Negyedet választanák, amennyiben csak egyetlen fejlesztést lehetne végrehajtani. Ez alapján a fejlesztés jelentős szerepet játszik a lakosság szerint a városkép megítélésében, nagymértékben növeli majd a lakosság elégedettségét, kötődését.

A projekt keretében megújuló műemléki épületegyüttesel létrejön egy olyan kulturális és szabadidős, köztér funkciót is ellátó helyszín, amely felértékeli a városrész ingatlanjait. Ennek következtében megindulhat a terület megújulása. A kulcsprojektek keretében megújul a negyedhez vezető park, létrejön a kulturált gyalogos összeköttetés a városközpont és a Budai külváros, valamint a két, egymástól a Zsolnay Vilmos úttal elvágott gyárterület között, továbbá jelentős parkoló kapacitás is biztosítja a kulturált közlekedés feltételeit.

Maguknak az épületeknek a felújítása pozitívan hat a város településképe megújulásához. Az épületegyüttes meghatározó eleme a szecessziós, századfordulós építészetnek, ezért kulturális, turisztikai hatása országos szinten is érzékelhető lesz.

A projekt pozitív hatásai a város kulturális életére:

A fejlesztések egy része meglévő funkcióknak ad új otthont. A Bóbita Bábszínház és az Ifjúsági Ház a megújult helyszínen hatékonyabb üzemelés mellett, nívósabb programokat tud majd biztosítani, ami nemcsak a látogatók szempontjából érték, hanem az ott dolgozók számára is a művészeti munka teljesebbé tételét, a szakmai színvonal emelésének, a nemzetközi elismertségnek, kiteljesedő szakmai kapcsolatépítésnek a lehetőségét jelenti. A kapacitások megnőnek, ezzel más, nagyobb volumenű programok végrehajtása lehetséges a helyszíneken. Új rendezvényhelyszínek és közösségi terek létesülnek; megújulnak és bővülnek a kulturális és művészeti központok.

A Pécsi Galéria az eddigi több helyiségéből egy nagyobb alapterületű helyszínre költözik, ahol korszerű körülmények között nagyobb és magasabb színvonalú kiállításokat tud rendezni. A Közelítés Egyesület (Kortárs Művészeti Központ) számára egy olyan infrastruktúra áll majd rendelkezésre, amellyel aktívan be tud kapcsolódni a nemzetközi rezidens programokba, ezzel új impulzusok érik a város kulturális, művészeti életét, a művészetoktatás lehetőségei bővülnek.

A megújított épületekben új, a kulturális turizmus fejlesztésében és a közoktatásban is felhasználható kiállítások nyílnak; a Gyugyi gyűjtemény olyan értéket mutat be, amelyek eddig nem kerültek kiállításra; a családtörténeti kiállítás eddig nem ismert aspektusából mutatja be a Zsolnayak életét, a mauzóleum pedig az eddig nem bemutatott szabadkőműves szimbolikát. A gyártási folyamat bemutatása ipartörténeti kuriózum, a kert pedig számos olyan kerámiaszobor tanulmánytervét tartalmazza, amelyek már nem lelhetők fel az országban.

A projekt legfontosabb kulturális hatása, hogy a különböző szereplők koncentrált elhelyezkedése, potenciális együttműködése új impulzusokat ad a kulturális fejlődésnek. Egy helyen találhatóak az egyetemi, a kreatív gazdaság, a nonprofit és a közszféra szereplői. A szobrászok, festőművészek, keramikusok, előadóművészek, a filmkultúra képviselői egy helyen vannak jelen a rendezvény-, és kiállítás szervezőkkel, a nemzetközi kapcsolatok alakítóival, a művészeti ágak oktatóival, kutatóival és a leendő hallgatókkal. Mindezen szereplők felújított, inspiráló környezetben való együttes jelenléte a kulturális, kreatív ipar megerősödését predesztinálja.

A Zsolnay Kulturális Negyed elsősorban, mint az EKF programok leendő helyszíne nemcsak a város, hanem az ország kulturális kapcsolataira, turisztikai eredményeire is kedvező hatással lesz.

A városrész szerepének, belvárosi kapcsolódásának erősítése

A Zsolnay gyár környéke (Balokány, Budai külváros) külvárosi jellegű, szlömösödés veszélyének erősen kitett terület, mely ez ideig csak korlátozott mértékben tudott bekapcsolódni Pécs vérkeringésébe annak ellenére, hogy területén szabadidős, turisztikai szempontból jelentős potenciállal rendelkező, fejleszhető értékek is megtalálhatóak (pl. Balokány-liget, strandfürdő, szabadtéri színpad, Zsolnay emlékek). A fejlesztések több szempontból is segítik a Budai külváros városrész funkcióinak bővülését, megítélésének, és piaci értékének javulását, így a város szerves részévé válását.

Idegenforgalmi és kulturális kapcsolódás:

A projekt elsősorban idegenforgalmi és kulturális szempontból jelentős. Az ide látogató turisták száma a szórakoztató és kulturális programok mellett a konferencia- és tanulmányi turizmus lehetőségeinek bővülésén keresztül is növekedni fog. A városrész turisztikai jelentőségét növeli az is, hogy a területen és annak közelében több szálloda felépülése, vagy bővítése is várható (pl. Balokány szálloda és wellness központ), szomszédságában, a belváros irányában más EKF kulcsprojekt megvalósítása tervezett (lásd IV.1.11 fejezet).

A városrész társadalmi-gazdasági fejlődése:

A fejlesztések hatására a városrész társadalmi-gazdasági szempontból felértékelődik. A mára leromlott állapotú építmények egy része rövid időn belül felújításra kerül, a betelepülő új szolgáltatások, a kellemesebb, megújuló környezet hatására pedig a többi értéke is megnő. Ennél fogva várható magasabb társadalmi státuszú rétegek beköltözése a területre. Ezt segíti elő az is, hogy a kulturális és idegenforgalmi beruházások, a PTE negyedbe költözése élénkítően hatnak a kiskereskedelmi egységek, szolgáltatások betelepülésére is.

Közlekedési kapcsolatok javulása:

A városrész elérhetősége ma is jónak tekinthető, így pozitív hatásként elsősorban a zöldterületek, parkok fejlesztése emelhető ki, mely ösztönzőleg hat a gyalogos és kerékpáros

közlekedésre, ugyanakkor a kapcsolódó közlekedési fejlesztések, a parkoló kapacitások a gépjárművel való megközelítését is megkönnyítik, a látogatottságot ösztönzik.

A projekt szinergikus hatásai más kulcsprojektekkel

A Zsolnay Kulturális Negyed az EKF kulcsprojektekhez egyrészt funkcióin keresztül kapcsolódik, illetve bizonyos tevékenységek esetében célszerű megoldás lehet az EKF program keretében létrejövő beruházások közös feladatvállalása, akár az ellátandó feladatok esetében, akár az alvállalkozók megbízását tekintve.

- A Zsolnay Kulturális Negyed telkén kialakítandó zöldfelület, illetve a létesítmény környezetében a Közterek és parkok újjáélesztése keretében létrehozandó zöldfelületek egymással harmonizálnak, a párhuzamos közterület fejlesztések a város élhetőbbé tételére, a lakosság életminőségére, a város általános megítélésére, vonzerejére gyakorolnak pozitív hatást.
- A Zsolnay Kulturális Negyed kiállítási funkciói bizonyos esetben versenyhelyzetet teremthetnek más intézményekkel. A negyed és a Múzeum utca közötti versenyhelyzet elkerülése érdekében a Zsolnay Kulturális Negyedben megrendezésre kerülő kiállítások témája a Zsolnay család történetére, illetve a pirogránit kiállításra fókuszál, a Pécsi Galéria a kortárs művészetek kiállításának ad teret. Elképzelhető továbbá, hogy egy rendezvényhez kapcsolódó kiállítási anyag a Múzeum utcában kerüljön bemutatásra, ösztönözve annak meglátogatását.
- Több beruházás is létrehoz különböző rendezvényekre alkalmas helyszínt. A rendezvényhelyszínek egymás közötti versenyének elkerülésére az egyes helyszínek speciális adottságainak megfelelő programstruktúra kialakítása valósul meg. Például a PKK kifejezetten alkalmas a reprezentatív, nagy létszámú rendezvények – főként komolyzenei koncertek, konferenciák – befogadására. Mivel a PKK-ban és a Zsolnay Kulturális Negyedben létrejövő rendezvényterek olyan színvonalat képviselnek, amelyhez szükséges helyszín jelenleg csak igen korlátozottan áll a városban rendelkezésre, így képesek lesznek az igényes események átcsábítására az alacsonyabb minőséget biztosító helyekről. Ennek megfelelően a két létesítmény egymás mellett is megtalálja piaci lehetőségeit, amelynek szervezeti feltételrendszerét a közös

üzemeltetés biztosítja. A PKK és a ZsKN párhuzamos kapacitásainak szétválasztása a kulcsprojektek szakmai programjának kialakítása során megtörténik, erre biztosíték a közös üzemeltetői szervezet. A szinergiák pedig főként abból fakadnak, hogy az EKF program hatására Pécsen a kulturális infrastruktúra jelentősen fejlődik, a kulturális szolgáltatásokat igénybevevők igényei széles körben, változatosan lesznek kiszolgálhatóak. A létesítmények alkalmasak arra, hogy a látogatók/igénybevevők igényeinek megfelelően egy programcsomagba több létesítmény szolgáltatásai bekerüljenek. A kulcsprojektek egymás hatását erősítve járulnak hozzá Pécs imázsának javulásához.

- A Zsolnay Kulturális Negyed, a PKK és a Dél-Dunántúli Regionális Könyvtár és Tudásközpont közeli elhelyezkedése miatt térszerkezeti is kapcsolódnak egymáshoz. Az egyetemisták, oktatók folyamatos jelenléte a szomszédos intézményekben egyfajta indirekt szakmai kapcsolatot hoz létre az intézmények között, és a kiegészítő szolgáltatásokkal biztosított a városrész állandó pezsgése, frekventált helyszínné válása.
- A Zsolnay Kulturális Negyed parkoló kapacitását a Pécsi Konferencia- és Koncertközpont működéséhez szükséges parkoló kapacitás is kiegészítheti. (111 személygépkocsi férőhely, 5 buszparkoló, 4 taxi beálló, illetve 3 tehergépkocsi felálló és parkolóhely).

Mivel a kulturális létesítmények potenciális látogatói köre jelentős mértékű átfedést mutat, különösen fontos a közös marketingtevékenységben rejlő lehetőségek kiaknázása. Ily módon biztosíthatjuk az érdeklődők lehető legszélesebb körének elérését. Az EKF-programok közös marketingterületei: közös honlap üzemeltetése (amely egyúttal értékesíthető reklámfelület is); online jegyértékesítés; közönségszervezés, rendezvényszervezés, médiaszervezés és egyéb kulturális menedzsment feladatok; kulturális információs pont-hálózat működtetése. Ezeket a feladatokat a létrejövő városi turisztikai desztináció menedzsment szervezet koordinálja, amellyel a kulcsprojektek szoros együttműködést terveznek kialakítani.

A PKK üzemeltetését tekintve is szoros kapcsolatban áll majd a Zsolnay Kulturális Negyeddal, hiszen az Önkormányzat a beruházás megvalósítását követően a két intézmény

üzemeltetését közös szervezetben, nonprofit gazdasági társaság keretében kívánja hatékonyan megvalósítani. A szervezeti struktúra előnye, a költséghatékony üzemeltetés mellett – azonos alvállalkozók, kapacitások kihasználása -, hogy összefogja a város kulturális kínálatát, ezáltal harmonizáltabb, a keresleti igényeket hatékonyabb módon kielégíteni képes városi rendezvénynaptár kialakítására és eseményszervezésre nyílik mód.

IV.4.5. A projekt illeszkedése, hozzájárulása az operatív program céljaihoz

A Dél-dunántúli Operatív Program hosszú távú, 2020-ig kitűzött átfogó célja a Dél-dunántúli régió felzárkóztatása az ország fejlettebb térségeihez. A program 2007-2013 közötti programozási időszakban reális célként a fejlettségi differenciák növekedésének megállítására törekszik. A DDOP 2013-ig szóló stratégiai célkitűzése a Dél-dunántúli régió leszakadásának megállítása, azaz a régió országos növekedési pályán tartása, annak érdekében, hogy a későbbiekben elindulhasson a felzárkózás folyamata²⁹.

A stratégiai célhoz rendelt hatásindikátorok a következők:

- a régió egy főre jutó GDP-je az országos átlag százalékában: adatforrás: KSH; kiinduló érték: 71 % (2003); célérték: 71% (2015)
- bruttó teremtett új munkahelyek száma (db): adatforrás: IH; kiinduló érték: 0 (2007); célérték: 2200 (2015)

A stratégiai cél eléréséhez az OP a következő specifikus célok elérést tűzte ki:

A természeti- és épített-környezet megóvása a régióban, amely hozzájárul a Dél-dunántúli régió vonzerejének növeléséhez a turisták, a lakosság és különösen a magasan képzettek körében és a régió vállalkozásainak a környezetipar és az idegenforgalom fejlődéséhez.

Indikátor:- A környezeti állapottal és a városfejlesztési akciókkal való elégedettség az érintett lakosság körében (%): adatforrás: IH; kiinduló érték: 2008-ban végzett felmérés eredménye; célérték: 10%-os növekedés (2015)

²⁹ A fejezet alapját a Dél-dunántúli operatív program 2007-2013 CCI szám: 2007HU161PO011 az Európai Bizottság 2007. augusztus 1-jén kelt, B(2007)3788 számú határozatával elfogadott változata alapján készítettük. Forrás: <http://www.deldunantul.com/download.php?id=3303>

A Zsolnay Kulturális Negyed projekt hozzájárul a fenti célkitűzés megvalósításához a műemléki védettséget élvező épületkomplexum felújításával, a negyedben található park növényzetének és épített elemeinek felújításával. A negyed egésze védett terület, az épületegyüttes a magyar ipartörténeti emlékek kiemelkedő megjelenése. A rehabilitáció hozzájárul nemcsak Pécs, hanem a Dél-dunántúli régió vonzerejének növeléséhez a turisták, a lakosság és különösen magasan képzettek körében. Hozzájárul a környezetbarát típusú kulturális ipar és a turizmus növekedéséhez.

A projekt többek között meglévő ipari létesítmények funkcióváltását valósítja meg, fejlesztésével nem történik területfoglalás, így nem csökkenti a természeti, természetközeli területeket. A fejlesztés jól illeszkedik a fenntartható fejlődés alapelveihez.

Helyi adottságokra épülő versenyképes gazdaság megteremtése

A Dél-dunántúli régió gazdaságfejlesztésében az innovatív fejlesztések kapnak kiemelt hangsúlyt, ami a pólus stratégián keresztül a környezeti ipart, egészségipart és a kulturális ipart helyezi előtérbe. Fontos a cél elérésben a vonzó turisztikai termékeknek és szolgáltatásoknak a megteremtése, amelyben a kulturális attrakciók egyre nagyobb szerepet töltenek be. A gazdaság növekedési pályára állása magával vonzza a fokozódó környezeti terhelést. A cél leírása kiemeli az Európa Kulturális Fővárosa 2010-es fejlesztéseit.

Indikátor: - A foglalkoztatottsági ráta (15-64 éves korosztály) a régióban (%): adatforrás: ÁFSZ; kiinduló érték: 51,8% (2006. II. negyedév); célérték: 54% (2015)

A Zsolnay Kulturális Negyed projekt keretében a kulturális ipart segítő infrastrukturális fejlesztések, a szereplők térbeli koncentrációja történik úgy, hogy egyúttal egy, a magyar kulturális örökség részét képező turisztikai attrakció kerül feltárássra az Európai Kulturális Főváros 2010 program keretében.

A fejlesztés meglévő endogén adottságokra épít, célja a helyi Zsolnay örökség megbecsült „márkanévét” kihasználva a lokális kulturális ipart fellendíteni, olyan szinergia létrehozásával, amely egyaránt erősíti a kulturális, oktatási és gazdasági szervezetek hatékonyságát, gazdasági erejét. A gazdasági fejlesztések összhangban vannak a DDOP 1. számú specifikus céljával, amely a „Helyi adottságokra épülő versenyképes gazdaság megteremtése” specifikus cél kitétele.

A fejlesztések a magasabb hozzáadott értéket előállítani képes gazdasági szervezetek lehetőségeit támogatják. Kifejezett célcsoport az alap és alkalmazott művészeti kutatás támogatása, amely hozzájárul a tudás-intenzív gazdasági tevékenységek fejlődéséhez. A projekt keretében megvalósul olyan fejlesztés elem is, amely része a „Pécs és a Dél-dunántúli régió az életminőség pólusa stratégiának”. A fejlesztések egyúttal hozzájárulnak a turizmus növekedési potenciáljának megalapozásához, a szállásférőhelyek jobb kihasználásához, és a kulturális kapacitásnöveléshez.

A régió belüli társadalmi különbségek növekedésének megállítása.

A cél megfogalmazza a legkedvezőtlenebb helyzetű térségekben induló fejlesztések összehangolásának szükségességét. Fontosnak tartja a népesség egészségi állapotának javítása, valamint a fejlett szociális ellátórendszer kiépítését a jó infrastrukturális ellátottsággal rendelkező alapfokú oktatási rendszerhez való hozzáférést. A vonzó városi környezet kialakításával, a közszolgáltatások minőségének fejlesztésével, a közlekedési és környezeti infrastrukturális hiányosságok oldásával és a foglalkoztatás ösztönzésével kívánja a felzárkózás folyamatát elindítani.

Indikátor: Az elvándorlással leginkább sújtott kistérség belföldi vándorlási különbözetének évi átlaga 1000 lakosra (fő): adatforrás: KSH; kiinduló érték: -6,4; célérték: -5,0 (2015)

A Zsolnay Kulturális Negyed projekt keretében a közszolgáltatások, kulturális, közművelődési tevékenységek minőségének fejlesztése, az oktatási rendszer színvonalának emelése valósul meg. A fejlesztés elősegíti Pécs város keleti részének megújulását, vonzóbb városi környezetet teremt, ezzel hozzájárul a specifikus cél megvalósulásához.

A fejlesztés vonzóbb városi környezetet alakít ki. A negyedben tervezett és a környezetben várható egyéb beruházások javítják a meglévő zöldfelület állapotát, ezzel hozzájárulnak a lakosság egészségi állapotának javításához. A kulturális a közszolgáltatások minőségének fejlesztése történik meg jobb infrastrukturális feltételek teremtésével. Javul Pécs keleti részének közösségi közlekedési és parkolási helyzete. Végül, és nem utolsósorban olyan fejlesztés valósul meg, amely új munkahelyeket teremt. A projekt közvetett hatásai által megerősödhetnek a negyedet és a negyed miatt idelátogató turistákat kiszolgáló szervezetek, ezáltal a vállalkozások, mint munkaadók helyzete stabilizálódhat vagy növekedhet.

A projekt megvalósítása nevesítetten az Operatív Program 4. prioritásában történik meg. Az „Integrált városfejlesztési akciók támogatása” három célja közül a harmadik „Pécs és a régió vonzerejének javítása a gazdaságilag hasznosítható kulturális vonzerők fejlesztésével az Európa Kulturális Főváros 2010 programhoz kapcsolódóan” címet viseli. A harmadik cél gyakorlatilag az EKF projekt megvalósítása, melyhez az OP a következő indikátort rendeli:

A támogatással érintett területen működő szolgáltató szervezetek és telephellyel rendelkező vállalkozások számának növekedése (db). A cél leírásában a Zsolnay Kulturális Negyed nevesítetten jelenik meg.

A DDOP-hoz kapcsolódó Akciótervben a Zsolnay Kulturális Negyed projekt a „Pécs Európa Kulturális Főváros 2010 programhoz kapcsolódó infrastrukturális fejlesztések megvalósítása” konstrukció keretében kerül megvalósításra. Az EKF projekt részeként a Zsolnay Kulturális Negyed kiemelt projektként a 2142/2007 (VII. 27.) Kormányhatározattal került elfogadásra.

A Zsolnay Kulturális Negyed kulcsprojekt összhangban van a Dél-dunántúli Operatív Programban felsorolt horizontális célokkal. A projekt céljai részletesen bemutatásra kerülnek a megvalósítási tanulmány Környezeti hatástanulmányában (fenntartható fejlődés) illetve az „Esélyegyenlőségi szempontok érvényesítése” címet viselő fejezetben.

A projekt a Dél-Dunántúli Akciótervhez (DDAT) a 4.1.3 konstrukció (Pécs EKF 2010 program kiemelt projektjeinek megvalósítása) megvalósításához járul hozzá

A Zsolnay Kulturális Negyed kulcsprojekt céljai országos szintű stratégiai dokumentumok céljaihoz, prioritásaihoz is illeszkednek. Ezek közül az Országos Területfejlesztési Konceptió, 2005 és a Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia, 2005-2013 dokumentumokat kiemelve közvetlen hozzájárulás mutatható ki a következő célok és célterületek kapcsán:

Országos Területfejlesztési Konceptió, 2005

III.3. Átfogó cél (2020-ig): Fenntartható térségfejlődés és örökségvédelem

IV.2. Országos területi cél (2013-ig): Fejlesztési pólusok és városhálózati kapcsolatrendszer fejlesztése

Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia, 2005-2013

A turisztikai termékfejlesztés nemzeti szintű prioritásain belül: 1. Egészségturizmus, 2.

Örökségturizmus, 3. Kongresszusi turizmus, közvetlenül az Örökségturizmus prioritáshoz. .

IV.5. CÉLCSOPORTOK BEMUTATÁSA

A célcsoportok meghatározásának és bemutatásának elsődleges célja a megvalósítandó infrastrukturális kínálat megalapozottságának ellenőrzése, illetve annak vizsgálata, hogy a létrehozandó kínálat milyen keresletre alapozhat a működés során.

A célcsoportok részletes jellemzőit, igényeit, és egyéb specifikus tulajdonságait a Zsolnay Kulturális Negyedben megvalósuló egyes tevékenységekre vonatkozó kereslet-kínálat elemzés részeként mutatjuk be. E fejezetben röviden definiáljuk a fejlesztés szempontjából legfontosabbnak, legjelentősebbnek ítélt célcsoportokat azok összetételét és főbb jellemzőit.

Egyes funkciók esetében támaszkodtunk a Konzorcium megbízásából a Synovate Piackutató Kft. által elvégzett primer piackutatási felmérésre is. A megkeresés során 1600 turistát, pécsi és kistérségi lakost, vállalkozást kérdeztünk meg az egyes kulcsprojektek társadalmi elfogadottságának, támogatottságának, és a várható keresleti-kínálati viszonyainak feltérképezése céljából.

A Zsolnay Kulturális Negyed kulcsprojektet az EKF program elemeként értelmezve a fejlesztés elsődleges célja a minél nagyobb látogatószám elérése. A területen zajló fejlesztések ugyanakkor hozzájárulnak a városrész fejlődéséhez, rendezéséhez, vonzó lakókörnyezet kialakulásához, így a helyi lakosság életminőségének javulásához is. A fejlesztés további közvetett célja, hogy a városrészben újabb beruházásokat generáljon, bővüljön a városrészben elérhető szolgáltatások köre.

A fentieknek megfelelően a közvetlenül elérendő két legnagyobb célcsoportot az idelátogató turisták, valamint a pécsi és Pécs környéki lakosok képezik. Mellettük az egyetemi ifjúság, a kijelölt ágazatokban tevékenykedő vállalkozások, a potenciálisan érintett turisztikai és vendéglátó szolgáltatások elvárásait kell figyelembe vennünk az előkészítés során.

A Zsolnay Kulturális Negyed működése szempontjából a legfontosabb célcsoportok a következők szerint foglalhatók össze:

- Turisztikai célú látogatók, aki egy vagy többnapos látogatás elemként ismerkednek

meg a Zsolnay Kulturális Negyeddal, azt fő attrakcióként, vagy kapcsolódó látványosságként megcélozva. Fontos szerepet tölthetnek be e tekintetben az iskolai kiránduló csoportok, a családok és az elsősorban kulturális, művészeti értékek iránt érdeklődő középkorú és idősebb hazai és külföldi látogatók.

- A városban és vonzáskörzetében élő lakosság, akik a negyedet elsősorban kulturális központként használják majd várhatóan, és a programokhoz, rendezvényekhez kötődően, illetve szabadidő eltöltés céljából látogatják azt. Közülük fontos szerepet töltenek be a kisgyerekesek, diákok és nyugdíjasok. A városban és vonzáskörzetében élő lakosság a Zsolnay Kulturális Negyed működése szempontjából közvetlen és közvetett célcsoportként egyaránt definiálható.
- A városban élő egyetemi hallgatók, akiknek egy része itt tölti idejének jelentős hányadát más részük, akik más karok hallgatói, az itt zajló kulturális események, programok, szórakozási lehetőségek kapcsán látogatják meg a negyedet.
- A művészeti, oktatási és gazdasági tevékenységek partnerei, azok az egyes funkciókhoz kötődő szakmai partnerek, akik hálózata biztosítja, hogy a negyed integrálódjon a hazai, illetve nemzetközi művészeti és kulturális ipari közegbe.
- A Zsolnay Kulturális Negyed működése kapcsán megjelenő szolgáltató szervezetek, amelyek kiegészítik, segítik az itt folyó alaptevékenységeket.

Az egyes célcsoportok tagjainak jellemzőit funkciócsoportonként vizsgáljuk az alábbi alfejezetekben.

IV.5.1. Kulturális és közművelődési funkciók célcsoportjainak meghatározása

A potenciális látogatói csoportok tekintetében cél viszonylag jelentős méretű látogatói kör odavonzása és magas színvonalú szórakoztatása, úgy, hogy a negyedet minél szélesebb körből kikerülő célcsoportok látogassák egymás zavarása nélkül. A kulturális attrakcióknak folyamatosan képesnek kell lenniük a negyed „megtöltésére”, izgalmassá tételére. Fontos hogy ez a látogatottság ne a belvárosi forgalom csökkenésével, hanem fennmaradása, illetve lehetőleg növekedése mellett jöhessen létre.

Az attraktív kulturális funkciók esetében fontosak lehetnek a hagyományosan jelentős

célcsoportnak számító általános-, és középiskolai diákcsoportok és családok, a magasabb kultúra, a tudomány és a hagyományok iránt érdeklődő hazai és külföldi turisták, valamint a Pécsen és térségében élő lakosság és az egyetemi diákság. Az EKF programokhoz kötődően, de hosszú távon is jelentős szerepe lehet a tágabb régióból érkezőknek (balkáni szomszédok, Ausztria) és a célzottan ide érkező külföldi látogatóknak.

A jelenlegi tervek szerint létrejövő funkciók, illetve kulturális tevékenységek a következő fő célcsoportokat célozzák meg:

- Általános és középiskolai diákok (elsősorban a Pécsi Ifjúsági Központ, a Tudományos-technikai Kiállítás, a Zsolnay Családtörténeti Kiállítás és Látogatóút, a Gyugyi Gyűjtemény Pécsi Galéria, valamint a kapcsolódó események kapcsán)
- A hagyományok és az elegáns környezet iránt fogékony látogatók (a Zsolnay kiállítás és Látogatóút, mauzóleum, az étterem és a park kapcsán)
- Az igényes művészet iránt érdeklődők (a Zsolnay kiállítás, Gyugyi Gyűjtemény, a kortárs művészeti kiállítások és programok, az egyetemhez és a Pécsi Ifjúsági Központhoz kötődő kiállítások és zenei programok, az Egyetemi Színház és a Bóbita Bábszínház felnőtt előadásai kapcsán)
- Gyermekes családok (elsősorban a Tudományos-technikai kiállítás, a Bóbita Bábszínház, a Pécsi Ifjúsági Központ, a park és a tervezett szabadtéri események kapcsán)
- Városi és egyetemi ifjúság (elsősorban az Janus Egyetemi Színház, az Ifjúsági Ház zenei rendezvényei, a művészeti események és programok, az egyetemi infrastruktúra, a park és a vendéglátóhelyek kapcsán)

A fenti érdeklődői csoportok alapvetően három fő látogatói körből kerülhetnek ki:

- Pécsen, illetve Pécs környékén élők, illetve tanulók, akik rendszeres látogatóként is megjelennek a negyed tevékenységei, eseményei kapcsán,
- Hazai turisták, aki hosszabb vagy rövidebb idejű pihenés, rokonlátogatás, vagy kulturális események kapcsán jelennek meg a városban

- Külföldi turisták, aki szervezett, vagy egyéni út keretében látogatják meg a negyedet.

A Zsolnay Kulturális Negyed, mint sajátos funkcióknak helyet adó épületegyüttes páratlan a maga nemében. Építészeti és látványos, működő iparművészeti termékeket előállító gyártó egység, egyetem és kulturális funkciójú intézmények együttesét foglalja magában. A negyedben párhuzamosan működő funkciók több korcsoport számára is teljes, akár egész napos programlehetőséget nyújtanak, ami jelentős motiváció a távolabbról érkező látogatók számára, növeli a többnapos tartózkodás valószínűségét.

A közvetlen célcsoporton belül a belföldi turisták számára a kulturális események meglátogatása nem számít fő vonzó tényezőnek. A Központi Statisztikai Hivatal a hazai turizmus 2006-os eredményeiről szóló jelentése szerint a belföldi turisták kulturális szolgáltatásokra 3,5 milliárd forintot költöttek, ami alig több mint összes költségeik 1%-a. A kulturális események, intézmények meglátogatása csak harmadlagos-negyedleges tényező a helyszín megválasztásakor, ezért csak a megfelelően előkészített, reklámozott és folyamatosan megújuló egyedi látványosságok jelenthetnek vonzóerőt. A kérdőíves lekérdezésekből látható, hogy a Zsolnay Gyár meglátogatása ilyen esemény.

IV.5.2. Gazdaságfejlesztési és kereskedelmi funkciók célcsoportjainak meghatározása

A funkciók fő célcsoportja a kulturális és kreatív iparhoz kapcsolódó vállalkozások. A Zsolnay Kulturális Negyedben, az eddigi koncepciók és a megvalósíthatósági tanulmány helyzetértékelése alapján, a gazdaságfejlesztési tevékenység a következő célcsoportokat célozza meg:

- A kulturális és a kreatív ipari ágazatok: előadó-művészet, képzőművészet, építészet, divat, dizájn és ipari formatervezés, kézművesipar, zene szoftverfejlesztés és számítástechnikai szolgáltatások, reklám grafika, számítástechnikai alkalmazások, régiségek és művészeti, tárgyak piaca, kiadói tevékenységek, televízió és rádió műsorkészítés, szabadidős tevékenység szervezés

Ezen belül a következő felosztást alkalmazzuk:

- Az egyetemi kutatásokból kinövő spin-off cégek.

- A térségben kulturális ipari tevékenységet folytató mikro-, és kisvállalkozások
- A kreatív iparágakban már eredményeket elérő tapasztalt „horgony” (anchor) cégek, amelyek az adott iparág megtelepítésével pozitív gazdaságfejlesztési hatást képesek elérni

A kérdőíves lekérdezés keretében 150 Pécs és környéki vállalkozást kérdeztünk meg arról, hogy részt vennének-e a Zsolnay Kulturális Negyed tevékenységében. A megkérdezetteknek csupán 26 %-a, 39 vállalkozás válaszolt igennel a kérdésre. Ez egyrészt abból adódik, valószínűleg, hogy a negyed, mint működési környezet a vállalkozók csak egy viszonylag jól körülhatárolható része számára jelent különleges lehetőségeket. Másrészt valószínűleg rámutat a negyed adottságaival és céljaival kapcsolatos marketing munka fontosságára.

A célcsoport elsősorban piaci szereplőkből áll, és mint ezeknél a legfontosabb a nyújtott szolgáltatás ár/érték aránya. Emellett persze ösztönző erő, motiváló tényező az együttműködési lehetőségek, a személyes kapcsolatok, szinergiák elérhetősége is.

A Kéz-művész utcában tevékenykedő kereskedelmi érdekelttségű kreatív vállalkozások esetében különös hangsúllyal esik latba a látogatóforgalom, illetve a vásárlási hajlandóság. Az ő igényeik kielégítésénél ezért ezt kell körültekintően figyelembe venni (útbaigazító táblák, jelentős számú rendezvény, reklám lehetőségek stb.)

IV.5.3. Oktatási funkciók célcsoportjainak meghatározása

Az oktatási funkciókhoz tartoznak a Pécsi Tudományegyetem beköltöző szervezeteinek (Művészeti Kar a Bölcsészettudományi Kar, Kommunikációs és Médiatudományi Tanszéke valamint a Filmtudományi és Vizuális Kultúra Szeminárium) tevékenységei, amelyek a jelenlegi mellett, további akkreditálás alatt álló képzésekkel egészülhetnek ki.

Az oktatási funkciók fő célcsoportjait a képzési formák alapján nappali képzésre jelentkezők, esti/levelező hallgatók, posztgraduális hallgatók teszik ki. A negyed tevékenysége szempontjából fontos szereplőnek számítanak az itt dolgozó oktatók is, akik nagymértékben hozzájárulhatnak a gazdasági-oktatási-kulturális együttműködések sikeres megteremtéséhez.

- A hallgatók megnyerése jelentős részben az oktatók bevonásával történhet. Amennyiben az érintett intézetekben dolgozó oktatók felismerik a negyed nyújtotta

lehetőségeket, és azokat aktív módon beépítik az oktatási és gyakorlati tevékenységbe a hallgatók számára természetes közeggé válik az itteni munka. A Zsolnay Kulturális Negyed területére történő költözéssel és az EKF programok megvalósulásával nem változik az oktatás jelenlegi célcsoportja, a negyedben remélt új lehetőségekkel, együttműködésekkel egyéb lehetőségek és célcsoportok is megjelennek, ezek lehetnek:

- Az egyetem által rendezett konferenciák, kutatási programok és művészeti események résztvevői, a Zsolnay Kulturális Negyed azon bérlői, akik igénybe veszik az egyetemi létesítmények szolgáltatásait és az itt tevékenykedők szellemi kapacitásait (pl. kiállító tér, hangstúdió, design kapacitások stb.).
- Az Egyetemi Színház, a tervezett kiállító terek és egyéb infrastrukturális elemek megvalósulásával az egyetem többi karának hallgatói és az ifjúsági korosztály tagjai.
- Fontos célcsoportot jelentenek azok a gazdasági szereplők, felhasználók, akik az egyetem működése kapcsán rendelkezésre álló szellemi és infrastrukturális kapacitások, a létrejövő alkotások, eredmények tekintetében vevők, illetve partnerek lehetnek. Ők a gazdasági élet számos területéről kerülhetnek ki (pl. ipari design), lehetnek intézmények (pl. média) és akár magánszemélyek is. Lehetnek közvetlen vásárlói az elkészült termékeknek, lehetnek partnerek, szponzorok és lehetnek felhasználói az egyetem által nyújtott szolgáltatásoknak (pl. továbbképzések).

IV.5.4. Rendezvényszervező és vendéglátó funkciók célcsoportjainak meghatározása

A rendezvényszervező és vendéglátó szolgáltató funkciók esetében, a Zsolnay Kulturális Negyed szempontjából elsődleges célcsoportként a szolgáltatások megvalósítói, üzemeltetői értelmezhetők. A szolgáltatások nyújtásához szükséges területeket és infrastruktúrát bérlők számára a legfontosabb cél az adott program sikeres megvalósítása, illetve a létesítmény eredményes üzemeltetése, amelyhez jelentős forgalmat és látogatottságot kell biztosítani. A komplex szolgáltatások, az Európai Kulturális Főváros projekt, és a jelenlévő oktatási tevékenységek miatt a várható forgalom a többi városbeli lehetőséggel összehasonlítva is viszonylag jelentősnek és kiegyenlítettnek tekinthető.

A rendezvényszervező szolgáltatások a meglévő állandó tevékenységek kapacitásain alapulva, azok hatékonyabb kihasználását biztosítva fognak megjelenni a Zsolnayban. Rendezvényszervezés tekintetében a következő fő célcsoportok megjelenése képzelhető el:

- Fesztiválszervezők - időszakos kulturális, művészeti fesztiválok, események szervezése, amelyek a Zsolnay Kulturális Negyed köztereit, illetve épületeit veszik igénybe
- Vállalati rendezvények szervezői – PR események, vevő találkozók, céges partik
- Magánrendezvények – családi események rendezése a meglévő vendéglátó helyszínek területén

A vendéglátó funkciók a Zsolnay Kulturális Negyed fő profiljával szoros „szimbiózisban” működő egységek. A turisták számára a vásárlás és fogyasztása döntően csak kiegészítő tevékenység, ezért ezek a tevékenységek önmagukban nem jelentenek általában vonzerőt.

A kereskedelmi, idegenforgalmi szolgáltatások színvonala, stílusának illeszkedése ugyanakkor fontos eleme a negyed megítélésének, ezért nagyon fontos a közvetlen célcsoportnak számító bérlőkkel történő körültekintő szerződéses megállapodás, és a működtetők motiváltságának biztosítása.

A vendéglátó funkciók közvetett célcsoportjai a következők:

- A kulturális funkciókat látogató turisták
- Turisztikai szolgáltatók, vállalkozások (pl. utazási irodák, utazásszervező cégek)
- Az oktatási funkciókat használó hallgatók, tanárok és az egyes egyetemi rendezvényeken résztvevők
- Rendezvények látogatói
- A Zsolnay Kulturális Negyed területén dolgozók
- Pécs város lakossága, illetve a környéken dolgozó munkavállalók

IV.6. KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK FELMÉRÉSE

A Zsolnay Kulturális Negyed projekt stratégia és operatív céljainak elérése érdekében több feltétel teljesülése is elengedhetetlen. Ezeket a teljes megvalósulási folyamatra vonatkozóan összefoglalva az „Érzékenység és Kockázatelemzés” fejezetben írjuk le. A jelen fejezetben a beruházás megvalósítását követő működtetési szakasz eredményességét veszélyeztető legfontosabb korlátozó tényezők elemzésére térünk ki.

A Zsolnay Kulturális Negyed hosszú távú eredményes működése szempontjából a magas látogatószám biztosítása a legkiemelkedőbb feltétel. E tekintetben a következő fő potenciális korlátozó tényezők kezelése, figyelembevétele szükséges:

- A megújuló, vonzó látványosságok létrehozatala és fenntartása érdekében a működési bevételek mellett időszakosan, külső finanszírozásra is szükség lesz (pl. új kiállítások létrehozatala, marketingje stb.). Ehhez önkormányzati, pályázati, esetleg szponzorációs, vagy egyéb források szükségesek. Ezek hiányában a negyed nem tud kellően vonzó programokat kínálni és megfelelő látogatószámot gerjeszteni, ezért a források hiánya korlátozó tényező lehet. Az ezzel járó kockázatok csökkentése érdekében a működtető szervezet menedzsmentjének fontos feladata lesz a működési bevételek maximalizálása, illetve a lehetséges fejlesztési források megszerzése érdekében módszeres lépések megtétele.
- A negyed és programjai ismertsége érdekében elengedhetetlen, hogy aktív marketing tevékenység folyjék már a bevezető fázisban. Mivel a Zsolnay negyed mellett a város számos más vonzerővel is rendelkezik, a marketing tevékenységeknek összehangoltnak kell lenniük. Korlátozó tényező lehet, amennyiben nem alakul ki a város kulturális turizmusának élénkítése érdekében működő, megfelelő pénzügyi keretekkel bíró marketing szervezet.
- A Zsolnay Kulturális Negyed látogatottsága tekintetében nagyon fontos szempont a város és a negyed megközelíthetősége. Korlátozó tényező lehet, ha nem valósul meg időben az autópálya fejlesztés, és nem bővül a város repülőtere. Ugyanígy a programok és intézmények látogatottsága szempontjából negatív hatással bírhat,

amennyiben nem alakul ki megfelelő minőségű gyalogos elérést biztosító kapcsolat a belváros és a negyed között.

A negyed gazdaságfejlesztési funkciói tekintetében a következő fő korlátozó tényezők veszélyeztethetik a célok elérését:

- Amennyiben az egyetem idetelepülő részlegei finanszírozási, vagy egyéb okok miatt nem képesek a versenyképes kreatív iparágak munkáját segítő kapacitások, valamint humán infrastruktúra biztosítására nem jönnek létre élő kapcsolatok vállalkozásokkal. Ez korlátozó tényező lehet az idetelepülő cégek száma tekintetében.
- A gazdaságfejlesztési funkció eredményessége szempontjából is nagyon fontos szerepe van a látogatók számának és az itt működő intézményi munka (főleg a művészetekhez kapcsolódó intézmények) sikerességének. Korlátozó tényezőt jelenthetnek a „kiüresedő” intézmények és az érdektelenné váló kulturális programok.
- A kreatív vállalkozások működését segítő funkcióelemek tekintetében kiemelkedő hatása lehet a nemzetközi trendeknek. Az érintett iparágak fejlődési kilátásainak visszaesése komoly akadály lehet a célok megvalósulásának.

V. MEGOLDÁSI ALTERNATÍVÁK FELVÁZOLÁSA ÉS ELEMZÉSE

V.1. A MEGFELELŐ ALTERNATÍVA KIVÁLASZTÁSI MÓDSZERE

Az alternatívák elemzés (változatelemzés) a projekt előkészítés korai szakaszában történt. Ennek megfelelően a változatelemzés költség és hatásbecslései nem olyan részletesek, mint a változatelemzés eredményeként kiválasztott alternatíva költség és hatásbecslései. A tervezés fázisában a műszaki lehetőségek pontosításával, illetve a kiállítótér Zsolnay Kulturális Negyedbe történő megvalósításának eredményeként a „C” változat egyes elemeiben módosult. Ennek megfelelően a jelen fejezetben bemutatjuk az eredeti változatelemzést, majd megmutatjuk, hogy a kiválasztott változat a módosított tartalommal is a legjobb változat.

A változatelemzés a közgazdasági elemzések része, így közgazdasági költségekkel, nem pénzügyi költségekkel kell dolgozni. Hatás oldalon szükséges figyelembe venni nemcsak a pénzügyi hasznokat, hanem egyéb társadalmi, intézményi hatásokat is. Tekintettel arra, hogy a hatások számszerűsítése még nem feltétlenül olyan részletes, mint a kiválasztott változat esetében, továbbá, hogy intézményi kérdések jelentős mértékben meghatározhatják egyes alternatívák megvalósíthatóságát, ezért a változatelemzés alkalmazott módszere a többszemponútú elemzés. A többszemponútú elemzést azonban megelőzi a lehetséges megoldások szűrése, hogy részletes összehasonlításra már csak a megvalósítható változatok kerüljenek.

Így a megfelelő alternatíva (projektváltozat) kiválasztásának lépései a következők.

- A projekt céljainak meghatározása: a megvalósítandó projekt által elérendő célok minél pontosabb kvalitatív lehatárolása (az eredményindikátoroknak megfelelően).
- A változatok meghatározása és annak vizsgálata, hogy ezek ténylegesen különböző változatokat jelentenek-e; a célállapot teljesülésének bemutatása; amennyiben a döntési változat a projekt egy részlemére vonatkozik, a többi résszel való kapcsolat leírása.
- A lehetséges változatok szűrése intézményi és műszaki szempontok alapján:

- A műszakilag és jogilag megvalósítható változatok vizsgálata:
 - A változatok jellemzése, elsősorban a módszertanban megadott értékelési szempontok szerint
 - A változatok összehasonlítása, valamint a megvalósításra javasolt változat kiválasztása.

V.1.1. Szűrési szempontok

A projektváltozatok szűrési szempontja a következő:

- Jogi-intézményi szempontok: lehetséges-e a kitűzött célok megvalósítása a tulajdonviszonyokból, jogszabályi követelményekből eredő korlátok figyelembevételével;

A fenti szempont alapján nem megfelelő változatok nem kerültek be a további elemzésbe.

V.1.2. Kiválasztás módszere és szempontjai

A legmegfelelőbb változat kiválasztása érdekében az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

- Beruházási költségek nagysága
- A kitűzött célok eléréséhez való hozzájárulás
- Környezeti hatások
- Turisztikai hatások
- A változat gazdasági életképessége
- A változat működtetésének intézményi és működési kockázatai
- Pénzügyi fenntarthatóság, működési finanszírozhatóság

Valamennyi szempont esetében pontoztuk az egyes változatokat az adott szempontok tekintetében meglévő előnyeik, illetve hátrányaik figyelembevételével (adott szempont szerinti 3 pont = adott szempont szerinti legjobb változat 1 pont = az adott szempont szerinti leggyengébb változat).

A szempontok közül kettőt, *a turisztikai hatásokat, illetve a pénzügyi fenntarthatóságot*

kiemelten kezeltük ezért ezen szempontoknál megjelenő pontokat kétszeres szorzóval vettük figyelembe.

Ily módon a pontszámok összesítése alapján a legmagasabb összesített pontszámot elérő változatot tekintjük a legkedvezőbbnek.

Beruházási költségek nagysága

A beruházási költségek nagysága az egyes változatok összehasonlításának azért fontos szempontja, mert ez mutatja, hogy a változat megvalósításához mennyi erőforrás szükséges.

A pontozást a következő skála határozza meg:

Beruházási költség értéke	Pontszám
nagyobb mint 11 mrdFt	0

Ha a beruházási költség 11 mrdFt-ot nem haladja meg, akkor a legkisebb költségű fejlesztési változat kap 3 pontot és a legnagyobb költségű 1 pontot.

Kitűzött célok elérése

A kitűzött célok elérése tekintetében elsősorban azt vizsgáltuk, hogy az adott változatok mennyire tudnak hozzájárulni a hosszú és rövid távú célok eléréséhez. Elsősorban a komplexitást tekintettük a pontozás meghatározásánál

A pontozást a következő skála határozza meg:

Hozzájárulás a célok eléréséhez	Pontszám
Alapvetően csak egy cél eléréséhez járul hozzá	0
Több cél eléréséhez is hozzájárul, de csak korlátozott mértékben	1
A gazdasági, kulturális és oktatási célokhoz is hozzájárul, de kisebb mértékben segíti az idegenforgalom növekedést	2
Mindhárom funkcióhoz – kulturális, oktatási és gazdaságfejlesztési – hozzájárul és az idegenforgalom növelését is szolgálja	3

Környezeti hatások

Környezeti hatások értékelésénél a beruházás kivitelezésének környezeti terhelésében az

egyres változatok között nincs jelen fázisban értékelhető különbség. A különbséget a kialakított zöldterületek nagysága és a fejlesztési utáni tevékenységek által odavonzott forgalomból adódó többletterhelés okozza.

A pontozást a következő skála határozza meg:

Környezeti hatások	Pontszám
Mindkét hatás tekintetében jelentős terhelés	0
A zöldterület nagysága növekszik, de a forgalomból adódó többletterhelés mértéke jelentős	1
A zöldterület nagysága csak kis mértékben nő, a forgalomból adódó többletterhelés kisebb mértékben nő	2
A zöldterület nagysága jelentősen növekszik, és a forgalomból adódó többletterhelés kisebb mértékben nő	3

Idegenforgalmi hatások

Az idegenforgalmi hatások erősségét a generált vendégforgalommal mérjük.

A pontozást a következő skála határozza meg:

Idegenforgalmi hatások	Pontszám
Látogató forgalom növekedése nem jelentős	0
Látogató forgalom növekedése közepes és szezonális	1
Látogatóforgalom növekedése közepes és kisebb a szezonális ingadozás	2
Látogató forgalom növekedése jelentős	3

Működtetési, intézményi kockázat

Működtetési, illetve intézményi kockázatok megítélésénél az új funkciók száma, összetettsége és egymáshoz illeszkedése a meghatározó tényezők. A funkciók nagyobb száma nagyobb működtetés kihívást jelent, de ha a tervezett tevékenységek hasonló jellegűek, akkor kisebb a kockázat. A működtetés kockázata magas, ha sok új tevékenység jelenik meg, és azok nagymértékben eltérnek egymástól. A kockázat legalacsonyabb, ha az új tevékenységek

száma jelentős ugyan, de jól kiegészítik egymást.

A pontozást a következő skála határozza meg:

Működtetési kockázat	Pontszám
Új tevékenységek száma nagy és nagyon heterogén	0
Új tevékenységek száma nem olyan jelentős, de ezek működtetése számára a fejlesztés nem kínál megfelelő keretet	1
Új tevékenységek száma jelentős és egy - két tevékenység jellege a többitől nagyon eltérő	2
Új tevékenységek száma jelentős, de jól illeszkednek egymáshoz, kiegyensúlyozott működtetést tesznek lehetővé	3

Pénzügyi fenntarthatóság, finanszírozhatóság

A pénzügyi fenntarthatóságot a működési költségek és a működtetés pénzügyi bevételei határozzák meg. A változatelemzéshez az egyes változatok egymáshoz viszonyított arányait kell jellemezni. Finanszírozhatóság tekintetében pedig meghatározó, hogy olyan tevékenység kombinációt tegyen lehetővé a műszaki fejlesztés, ami nem igényel jelentősen megnövekedett önkormányzati költségvetési finanszírozást.

A pontozást a következő skála határozza meg:

Pénzügyi fenntarthatóság	Pontszám
A működési költségek jelentősek és a tevékenységek pénzügyi bevétele összességében alacsony	0
A működési költségek alacsonyak, de a pénzügyi bevételek is alacsonyak	1
A működési költségek jelentősek, de a pénzügyi bevételek is jelentősek, azonban néhány tevékenység jelentősebben megnöveli az önkormányzati költségvetési támogatási igényt	2
A működési költségek jelentősek, de a pénzügyi bevételek is jelentősek és az önkormányzati költségvetési támogatási igény növekedése csak	3

Pénzügyi fenntarthatóság

Pontszám

kismértékű.

V.2. MEGVALÓSÍTHATÓ ALTERNATÍVÁK MEGHATÁROZÁSA

A feltárt problémák és a kapcsolódó célok kitűzése a ZSKN esetében azt jelentik, hogy a termelés hatékonyságának növelése érdekében a termelés koncentrálása szükséges, és a felszabaduló területek és épületek hasznosítását a műemléki épületegyüttes sajátos hangulatára és múltjára építő új funkciók kialakításával kell megvalósítani.

A vizsgált három változat alapvetően a felújítandó épületek meghatározásában tér el egymástól, ami egyúttal különböző hasznosítási lehetőségeket is jelent. Ezek a változatok a következők:

„A” változat:

A változat megvalósítása keretében a negyed területén lévő épületek közül az építészeti, illetve örökségvédelmi szempontból legértékesebbek kerülnek felújításra, jelentős bontások valósulnak meg. A felsőoktatási funkciók csak a déli területen megmaradt épületeket használják, a kulturális, közművelődési funkciók közül a Zsolnay kiállítás, a rezidens program, az ifjúsági programok egy része és a bábszínház jön a negyedben létre. A vállalkozó funkciók viszonylag kis területen az E08, és E09 épületekben valósulnak meg.

„B” változat:

A változat megvalósításával viszonylag nagy alapterületű felújítási történe meg a negyedben, helyet adva az felsőoktatási funkcióknak, a Zsolnay kiállításnak, a bábszínháznak és egy színháznak is. Nagy hangsúlyt kapnának a vállalkozói tevékenységek, és helyet kapna egy szálloda is.

„C” változat:

Ennél a változatnál a fő hangsúlyt a sokszínű funkció együttes létrehozatala, a jelentős turisztikai vonzerő és a vállalkozások lehetőségeinek megteremtése jelenti. Az egyetemi funkciók mellett megjelennek az ifjúsági, – közművelődési, kulturális tevékenységek több jelentős látogatószámra számot tartó látványosság kerül kialakítása (Zsolnay kiállítás,

látogatóút , , tudományos, - technikai kiállítás), többféle vállalkozó tér, inkubátorház állrendelkezésre.

V.3. „0” MEGOLDÁS – PROJEKT MEGVALÓSÍTÁSA NÉLKÜLI VÁLTOZAT

A projekt nélküli változat meghatározás az EU és magyar költség-haszon elemzési útmutatók által előírt fejlesztési különbözet alkalmazásához szükségesek. Így ezt a változatot a kiválasztott változat elemzésénél is alkalmaznunk kell. Ennek megfelelően ezt igazítottuk a kiválasztott változat tartalmában történt változathoz.

A Zsolnay Kulturális Negyed területére betelepülő funkciók egy része más helyszínen jelenleg is üzemel (oktatási funkció, bábszínház, ifjúsági központ, galéria) nagy részük azonban új tevékenységként kerül kialakításra. Az új tevékenységek helyzetértékeléséhez más hasonló tevékenységet végző intézmények üzemeltetési tapasztalatait vettük alapul, és azok részletes bemutatására a költségbecslések leírásánál kerül sor.

A tervezett funkciókból a már jelenleg is működő tevékenységek a következők.

Fő funkció (cél)	Tevékenység
Kulturális cél	Pécsi Galéria és Vizuális Művészeti Műhely
	A Bóbita Bábszínház működtetése a Zsolnay Kulturális Negyedben
	Pécsi Ifjúsági Központ
Oktatási cél	Művészeti Kar:
	Vizuális Művészeti Intézet VMI
	Zeneművészeti Intézet ZI
	Alkalmazott Művészeti Intézet AM
	Doktori Iskola
	Bölcsészettudományi Kar:
	Kommunikációs és Médiatudományi Tanszék
	Filmtudományi és Vizuális Kultúra Szeminárium

43. táblázat: A Zsolnay Kulturális Negyed tevékenységeinek rendszerezése

Forrás: Saját szerkesztés

Az egyes funkciókhoz kapcsolódó tevékenységek jelenlegi jellemzőinek összefoglalása:

Oktatási funkciók:

Az oktatási funkciók tekintetében az egyetem várhatóan áttelepülő két egysége a Művészeti Kar, illetve a Bölcsészettudományi Kar Kommunikációs és Médiatudományi Tanszéke, valamint a Filmtudományi és Vizuális Kultúra Szeminárium eddig az egyetem saját használatú épületeiben kapott helyet. Ez alól kivétel a Művészeti Kar két gyakorlati helyszíne (kőszobrászok, illetve keramikusok) amelyek különálló épületekben, meglehetősen rossz körülmények között működnek (Istenkút, illetve a házgyári terület). A Művészeti Kar a festő

tanszék számára más egyetemi kartól kénytelen helyiségeket bérelni és a Kommunikációs Intézet is szükségesnél kisebb helyen, pl. stúdió nélkül végzi munkáját.

A Művészeti Kar 2007-ben mintegy 83 millió forintnyi fenntartási költséggel működött, amely tartalmazza a központi fenntartási kerethez történő hozzájárulásukat is (17 millió Ft). A rossz állapotú, drága fenntartású épületekben való működés rányomja a bélyegét a teljes normatíva keretre is, így a tudományos, oktatási források felhasználása szempontjából is előnyösebb lenne egy jobb állapotú, koncentrált elhelyezkedésű épületegyüttesbe történő költözés.

Az egyetem a létesítmények üzemeltetési feladatait központilag szervezi. A Műszaki Igazgatóság szerzi be, illetve koordinálja a takarítással, őrzés-védelemmel megbízott alvállalkozók munkáját, illetve szervezi az épület karbantartási és felújítási munkákat.

A tervek szerint a közeljövőben a létesítmények területével való gazdálkodást is központi szervezésben kívánják megvalósítani a kapacitások jobb kihasználása érdekében.

Kulturális funkciók

A kulturális funkciók közül a Bóbita Bábszínház, amely már működő tevékenységként települ át a Zsolnay Kulturális Negyedbe. A mintegy 65 millió forint költségvetéssel működő bábszínház szakmailag önálló jogi személy, részben önállóan gazdálkodó, előirányzatai felett részjogkörrel rendelkező költségvetési szerv. Az intézmény fenntartója Pécs Megyei Jogú Város. A bábszínház pénzügyi, gazdasági feladatait együttműködési megállapodás alapján a Pécsi Nemzeti Színház látja el. Saját bevételei a költségvetés mintegy 20 %-át teszik ki.

Tevékenységüket a Pécs Mária u. 18. alatt végzik egy leromlott állagú önkormányzati tulajdonú belvárosi épületben. Az épület karbantartását is az önkormányzat végzi, a bábszínház bérleti díjat nem fizet.

Az üzemeltetési feladatokat javarészt a bábszínház végzi a lehető legtakarékosabb módon: külön őrzés védelem nincs (központi riasztási rendszerbe van az épület bekötve), egy fő takarítót alkalmaznak.

A Pécsi Ifjúsági Központ, nagyságát, tevékenységi körét, sokoldalúságát és intézményeinek számát tekintve kétségtelenül a megye legnagyobb, a diákság hasznos szabadidő eltöltését

szolgáló közművelődési intézményegysége. A több nagy múltú intézmény összevonásával létrejött Pécsi Ifjúsági Központ koncepciója szerint a gyermek-és ifjúsági korosztályok valamennyi szabadidős /iskolán kívüli/ programját egy felmenő rendszerű intézményi struktúra látja el.

A Pécsi Ifjúsági Központ technikai színvonalának fejlesztése halaszthatatlan feladat, az infrastruktúra elavult, a színpad balesetveszélyes, ennek ellenére nagyszámú rendezvény helyszíne.

A Pécsi Ifjúsági Központ 2006-ban 172.038.000 Ft-ból gazdálkodott, amelyből az önkormányzati támogatás 118.781.000.-Ft, teljes bevétele 55.475.000.- Ft volt.

Az intézményben dolgozó főállású és megbízási díjasok bére 66.929.000.- Ft, az ehhez tartozó munkaadókat terhelő járulékok 21.115.000.- Ft. A kiadásokat vizsgálva a legnagyobb tételt a dologi költségek alkotják 83.994.000.- Ft-tal, ennek több mint 40%-a a közüzemi költség.

Az Ifjúsági Házban két galéria működik, jelentős könnyűzenei élet folyik, mind a látogatók számát, mind pedig koncertek gyakoriságát tekintve. Számos klub, rendszeres foglalkozás helyszíne, a saját foglalkozások mellett terembérletet biztosít külső közművelődési feladatokhoz is.

A központi elhelyezkedésű Ifjúsági Ház hasznos alapterülete mintegy 2000 m².

A Pécsi Galéria és Vizuális Művészeti Műhely jelenleg két épületben működik (**Pécsi Galéria**, Széchenyi tér 10.; **Pécsi Kisgaléria**, Szt. István tér 4.). A Kisgaléria elsősorban a pécsi művészek részére biztosít lehetőséget, akik megfelelő művészi színvonalú munkával rendelkeznek, és alkotásaik jellege, nagysága, szemlélete a Kisgaléria keretein belül kamara jellegű kiállításban teljesezhet ki. A Széchenyi téri kiállító teremben (Nagy Galéria) a hazai és nemzetközi tárlatokat rendeznek. Itt kerülnek megrendezésre a város kulturális kapcsolatai alapján vállalt és a város tavaszi, nyári és őszi rendezvényeihez kapcsolódó kiállítások.

A két helyszínen jelenleg átlagosan 800 000 Ft a dologi költség, amelyből 347 000 Ft a közüzemi jellegű kiadás. A kiállítások megrendezésének átlagos költsége 400 000 Ft havonta. Jelenleg 12 fős alkalmazott foglalkoztatása történik az intézmény keretein belül, amelynek bér és járulékköltsége

21 000 000 Ft évente. A Pécsi Galéria a kisgaléria bérletéért évi 8 millió forint díjat fizet, melyhez 6 mFt önkormányzati támogatást kap az évi 30 mFt támogatás felett.

Átlagos kiállítás rendezés mellett éves szinten 6000 fős látogatószám a jellemző.

A Kortárs Művészeti Központ és a Labor Kulturális Szociális Szolgáltató Szövetkezet negyedbe történő működésének is vannak előzményei. A Közelítés Egyesület 2007-ben mintegy 10 mFt kerettel gazdálkodott, workshopokat, kiállításokat szervezett a kortárs művészek számára, jelentős szakmai kapcsolatokat épített ki. Költségvetése 2008-ban támogatások, pályázatok eredményeként mintegy másfélszeresére nőtt. A negyedben ezen felül műteremprogramok szervezésével kívánja tevékenységét erősíteni költségvetésének jelentős bővítésével.

A Labor Kísérleti Kulturtér (Mediátor Egyesület – Labor Szövetkezet), mint önszerveződő fiatalok kezdeményezése támogatásokból, önkéntes munkára alapozva kezdte meg működését a negyedben 2007-ben. Rendezvényeinek látogatottsága alkalmanként 200-250 fő volt, ez a performancok, koncertek, kiállítások sikerét mutatja. Tevékenységét műhelyek (installációs, kézműves, multimédia, recycling) működésének beindításával szélesítette, melyhez a használt E31 épületben átalakításokat is végzett.

V.3.1. Műszaki és szakmai leírás, feltételek

Kulturális cél

A projekt nélküli esetben a Zsolnay Kulturális Negyedben elmaradna az attraktív kulturális funkciók kialakítása. Ebben az esetben a negyedben és azon kívül meglévő létesítmények állagmegóvása történne meg.

A Bóbita Bábszínház, a Pécsi Galéria és a Pécsi Ifjúsági Központ a meglévő, rossz állapotú belvárosi épületeiben működne tovább, elmaradna az intézmények programválasztékának bővítése, továbbá az intézmény tevékenysége nem kapcsolódna az egyéb művészek (zenészek, képzőművészek) tevékenységéhez, a Zsolnay Kulturális Negyedben megvalósítandó tudományos-technikai kiállításához és egyéb kulturális létesítményekhez.

Elmaradna a Zsolnay hagyományokat bemutató kiállítás, amely a projekt esetén összekapcsolódhatna a Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. bemutató terével, üzletével, illetve

egy reprezentatív étteremmel / kávézóval / rendezvényteremmel. Nem jönne létre a tudományos- technikai kiállítás, amely vonzaná az ifjúságot és a családokat, továbbá segíthetné egyfajta háttérpar kialakulását, megerősödését. Elmaradna az egyéb kulturális létesítmények (Egyetemi Színház, rezidens szállás, KMK, Labor műhelyek) létrehozása is. A turisztikai látványosságot jelentő Zsolnay Mauzóleum esetén legfeljebb állagmegóváásra kerülne sor (vagy inkább állagromlásra).

Oktatási cél

A projekt elmaradása esetén a PTE részlegei nem költöznének be a Zsolnay Kulturális Negyedbe, az egyetem nem venne részt a negyed kulturális életében és gazdaságfejlesztő tevékenységében.

Gazdaságfejlesztési cél

A projekt elmaradása esetén nem jön létre az inkubátorház, amely elősegítené a művészethez és kreatív ágazatokhoz kapcsolódó, kezdő vállalkozások betelepítését a negyedbe, spin-off vállalkozások megerősödését nem segíthetné. Nem jönne létre a vállalkozói tér sem (vállalkozások betelepítése, elsősorban a kulturális, kreatív ágazatokból, versenyeztetés alapján).

Turisztikai cél

A projekt elmaradása esetén nem jönnének létre azok a szolgáltatások, amelyek elősegítenék a negyedbe látogatók (rendezvények látogatói, diákok stb.) számának növelését. Ez a projekthez képest az idegenforgalmi szolgáltatások alacsonyabb színvonalát és mennyiségét, így a városi vendégforgalom csökkenését eredményezi – adott esetben nemcsak relatív értelemben (a projekthez képest), hanem abszolút értelemben is.

Elérhetőség

Jelenleg a gyárterület a belvárostól való távolság miatt gyalogosan nehezen megközelíthető, ugyanakkor tömegközlekedése több irányból több helyi buszjáráttal biztosított. Az igen forgalmas Zsolnay Vilmos út gyári szakaszának jelenleg egy forgalomtechnikai eszközökkel ellátott csomópontja van, a Major utca és a Zsolnay Vilmos út kereszteződésénél. A gyár északi része és a déli terület kapuja között nincs közvetlen átjárási lehetőség..

A belváros irányából gyalogosan a Felsővámház utcán át érhető el a terület, azonban az elhanyagolt lakóövezet utcaképe nem méltó a tervezett fejlesztés színvonalához.. A déli terület

mellett a belváros irányába nyúló gondozatlan, lezárt Balokány liget szintén akadályozza a megközelítést, bár jelenleg a terület funkciójából adódóan erre különösebb igény nincs is, a korlátozottan rendelkezésre álló parkoló kapacitás sem kihasznál.

V.3.2. Üzemeltetési feltételek előrejelzése

Kulturális cél

A projekt elmaradása esetén a Bóbita Bábszínház, az Ifjúsági Ház és a Pécsi Galéria továbbra is önkormányzati finanszírozású maradna. Az intézmények üzemeltetési költsége a projekthez képest alacsonyabb lenne, ugyanakkor növekvő karbantartási, felújítási költségeket kellene biztosítani.

A projekt által létrehozandó illetve bővítendő létesítmények működése (Zsolnay kiállítás, Gyugyi Gyűjtemény), és a negyed általános üzemeltetése jelentős pótlólagos támogatást igényelnek. A projekt elmaradása esetén ezek a költségek nem jelentkeznek.

Oktatási cél

A projekt nélküli esetben az egyetem működési és pótlási költségei továbbra is felmerülnének.

Gazdaságfejlesztési cél

A projekt nélküli esetben nem merülne fel az inkubátorház és a vállalkozói tér működési költsége. A projekt esetén a vállalkozói tér használói piaci díjat fizetnének, az inkubátorház bérlői pedig fokozatos felfutás mellett kedvezményesen jutnának az infrastruktúrához.

Turisztikai cél

A projekt esetén az üzemeltetők piaci alapú bérleti díjat fizetnek a kezelő szervezetnek. Projekt nélkül ezek a költségek nem merülnek fel.

Pótlási költség

Kulturális és oktatási cél esetén a projekt nélküli esetben a meglévő létesítmények állagmegóvására kerülne sor.

Gazdaságfejlesztési és turisztikai cél esetén a projekt nélküli esetben nem jönnének létre gazdaságfejlesztési és turisztikai célú létesítmények a Zsolnay Kulturális Negyedben.

V.3.3. Pénzügyi feltételek és társadalmi hasznok előrejelzése

Célokhoz kapcsolódó bevételek

Kulturális cél

A projekt nélküli esetben a vonzó kulturális funkciók létrehozása elmarad. 2006-ban a Bóbita Bábszínház a saját jegybevételen túl (14 600 000 Ft) városi (21 000 000 Ft), minisztériumi (27 400 000 Ft) és egyéb pályázati támogatásból (4 200 000 Ft) működik. Ez összesen 67 200 000 Ft bevételt jelentett. Ez a támogatás nominál értéken a projekt nélküli esetben is fennmarad.

Az Ifjúsági Ház 64 800 000 Ft támogatást kapott 2006-ban ehhez a jegybevételekből 5 674 000 Ft, a bérleti díjából 9 165 000 Ft, pályázati forrásokból 7 716 000 forint származott.

Az éves bevételek a projekt elmaradása esetén számottevően alacsonyabbak lennének, mint a projekt esetén.

Mivel a projekt nélküli esetben a Zsolnay Kulturális Negyedben nem kerül sor új kulturális funkciók létrehozására, a negyed látogatottsága nagyon alacsony marad; ez elmaradó bevételt jelent a kulturális szolgáltatások esetén.

A Bóbita Bábszínház bevétele a projekthez képest jóval alacsonyabb lenne, mivel tevékenysége, programjai nem bővülnének, a látogatók száma nem nőne.

A projekt elmaradása esetén nem jelentkeznek azon jegybevételek és bérleti díjak, amelyeket a projekt által létrehozandó létesítmények teremtenének (Zsolnay kiállítás, LABOR, KMK, Tudományos-technikai Kiállítás, stb.).

A projekt elmaradása esetén a felszabaduló bábszínház, illetve Ifjúsági Ház épülete nem lenne hasznosítható más önkormányzati feladatok számára.

Oktatási cél

A projekt nélküli esetben nem jelentkeznek a Janus Egyetemi Színház bevételei.

Egy esetleges ösztöndíjas diákcseraprogramot finanszírozó szponzori bevételek sem jelentkeznek a projekt nélküli esetben.

Gazdaságfejlesztési cél



A projekt nélküli esetben nem jelentkeznek az inkubátorház és a vállalkozó tér bérleti díjai a fenntartó számára.

Turisztikai cél

A projekt nélküli esetben nem jelentkeznek a turisztikai szolgáltató létesítmények bérleti díjai, a fenntartó számára. Mivel a projekt nélküli esetben a Zsolnay Kulturális Negyedben nem kerül sor új kulturális-oktatási funkciók létrehozására, a negyed látogatottsága nagyon alacsony marad; ez elmaradó bevételt jelent az idegenforgalmi szolgáltatások számára (mivel ezek létre sem jönnek).

Externális (társadalmi) hatások

Kulturális cél

A projekt nélkül a manufaktúra mellett nem jönne létre a Zsolnay hagyományokat bemutató kiállítás; a mauzóleum állaga folyamatosan romlana; nem jönne létre az ifjúság természettudományos képzését elősegítő tudományos-technikai kiállítás, planetárium, nem létesülnének olyan terek, ahol a kortárs művészek megjelenének, műveiket kiállítanák. A vonzó kulturális funkciók elmaradása esetén nem lendülne fel az idegenforgalom, nem valósulna meg a hagyományok ápolása, a kreatív iparágak és az oktatási-kulturális tevékenységek kapcsolatának ösztönzése.

Oktatási cél

A projekt nélküli esetben elmaradna bizonyos egyetemi tevékenységek (művészeti képzés, médiakutatással kapcsolatos oktatás stb.) integrációja, jobb infrastrukturális körülmények közé helyezése, ami mind a diákok létszámát, mind a képzés színvonalát rontaná a projekt esetéhez képest. A PTE-n jelenleg nincs alkalmazott művészeti képzés – ami a projekt esetén azonban létrejönne –, így nem teremődik meg a kapcsolat a művészeti oktatás és a gazdaság között. A művészeti képzés helyszínei jelenleg több helyen található, a hallgatók rossz infrastrukturális körülmények között, szűkös helyen dolgoznak. A létesítmények karbantartása nem megfelelő, állaguk folyamatosan romlik. A létesítményeket jelenleg bérlí az egyetem, míg a projektben létrejövő létesítmények esetén mind a bérlés, mind az egyetemi tulajdonlás lehetősége felmerült. A vázolt folyamatok a projekt elmaradása esetén feltehetően folytatódtnának. Az ösztöndíjas képzési rendszer és csereprogramok nélkül a város kimarad

lehetőségekből, nemzetközi kulturális hálózatokból.

Gazdaságfejlesztési cél

A projekt elmaradása esetén nem használnák ki a Zsolnay Kulturális Negyed gazdaságfejlesztési adottságait, elmaradna számos – a művészekkel, kutatókkal együttműködő – kreatív új ágazat letelepítése. Mivel a projekt nélküli esetben az inkubátorház és a vállalkozói tér nem jönne létre, elmaradna a projekt gazdaságélénkítő, katalizátor hatása. Nem jönnének létre azok az együttműködések, melyek Pécsen a kreatív ipar megerősödéséhez járulnak hozzá, fejlődésének alapjait teremtik meg.

Turisztikai cél

A projekt elmaradása az idegenforgalom jelentős csökkenéséhez vezetne a projekt esetéhez képest. Nem javulna a város nemzetközi híre, a városról kialakított képből hiányozna a Zsolnay Kulturális Negyed, mint integrált kulturális-oktatási-gazdasági-turisztikai létesítmény.

V.4. „A” MEGVALÓSÍTHATÓ ALTERNATÍVA

V.4.1. Cél meghatározása

Az „A” változat a negyed eredeti arculatát kívánja visszaállítani, gyakorlatilag – két épület kivételével – csak az államosítás előtt épült épületek maradnának meg, a többi épületet lebontanák. Ennek az alternatívának a megvalósításával a Zsolnay Kulturális Negyed műemléki jellegű, esztétikai és örökségvédelemi szempontból egységes tömböt alkotna. A változat célja a negyed eredeti hangulatának rekonstruálása.

V.4.2. Műszaki és szakmai leírás, tartalom meghatározása

Egyetemhez kapcsolódó funkciók

Ennél a változatnál a felsőoktatáshoz kapcsolódó funkciók csak a déli terület megmaradó épületeiben valósulnának meg összesen mintegy 4600 m²-en (E32, E33 és az E34-es épületekre) Ez egyedül a Művészeti Kar festő és szobrász képzésének átköltöztetését tenné lehetővé.

Kultúrához, közművelődéshez kapcsolódó funkciók

A közművelődéshez, kulturális tevékenységhez kapcsolódó funkciók közül Rezidens Alkotóház, illetve a kapcsolódó rezidens szállás kapna helyet 1300, illetve 800 négyzetméternyi területen.

A Zsolnay kiállítás a kapcsolódó bemutató helyekkel összesen mintegy 1700 négyzetméteren valósulna meg, helyet adva a Gyugyi Gyűjteménynek, a család- és gyártörténeti kiállításnak, az időszakos kiállításnak, illetve a manufaktúra bemutatónak.

Az ifjúsági közművelődési feladatok kerülnének a pirogránit üzem megmaradó épületeibe. A Bóbita Bábszínház a volt „DoZsó” épületben működhetne.

Vállalkozói funkciók

A vállalkozói tevékenységek (szállodai, éttermi funkciók) az épületegyüttes legpatinásabb részében, az E12-es, E13-as és az E14-es, valamint az E48-as üvegházban valósulnának meg. Az E08-as és az E09-es épületekben kreatív inkubátorház jönne létre. A déli tömbben az E 82

épületben parkolóház lenne.

Egyéb tevékenységek

Az egyéb (általános kiszolgáló) tevékenységek a negyed északi részén az E10 épületben működnének.

Örökségvédelmi tevékenységek

Ezek a tevékenységek a park és a benne található kerámiák, a kémények, a díszburkolat, és a kerítés helyreállítását foglalják magukba. A funkciókon belül kiemelt feladat a Zsolnay Mauzóleum felújítása.

Épületekhez közvetetten kapcsolható külső beruházások

A közmű, a belső úrendszer, a kapcsolódó forgalomtechnikai beruházások, illetve a központi épülettömb és a déli tömb, valamint a Zsolnay Mauzóleum közötti gyalogoskapcsolatok kialakítása.

A változat számszerűsíthető jellemzői:

Az épület számszerűsíthető jellemzőit az alábbi táblázat foglalja össze

A változat – fő jellemzők	Nagyság
Felújított terület	17 423 m ²
Felújított épületek száma	22 db
Beruházási költség (nettó)	7 294,53 millió Ft
Megjelenő tevékenységek	
• Felsőoktatási (csak képzőművészeti) tevékenységek	5 719 m ²
• Közművelődési tevékenységek	4 614 m ²
• Múzeumi tevékenységek	1 491 m ²
• Kereskedelmi és vendéglátó tevékenységek	2 645 m ²
• Kulturális ipari tevékenységek	1 868 m ²
• Kiszolgáló létesítmények	1 086 m ²
Becsült látogató szám:	94 000 fő

44. táblázat: A változat – fő jellemzők

Forrás: Saját szerkesztés

A változat előnyei a többi változathoz képest:

- Egységesebb építészeti megjelenés
- Nagyobb, látványosabb parkfelületek
- Csendesebb környezet

- Kisebb beruházási költség
- *Nagy méretű közművelődési terek*

A változat hátrányai a többi változathoz képest:

- A Zsolnay kiállítás az egyetlen „kiemelt” attrakció, ami viszonylag szűkebb célcsoport igényeit elégíti ki. A projektnek kevésbé van hatása a fiatalabb korcsoportok nevelésére.
- Az egyetem által tervezett egységeknek csak egy része tud átköltözni, nem lesz meg az egyetemi negyed „kritikus tömege”, így nem valósul meg a kulturális gazdaság létrejöttének alapja.
- Kevés hely áll rendelkezésre a kreatív ágazatok képviselőinek megtelepítéséhez.
- Nem jönnek létre az egyetemi ifjúságot kiszolgáló rendezvényhelyszínek.

V.4.3. Üzemeltetési feltételek előrejelzése

Viszonylag egyszerűbb üzemeltetési feltételek alakulnak ki ennél a változatnál kevés szereplővel, ugyanakkor a bevételek alacsonyabb volta valószínűleg emelné a külső támogatás igényt. A változatnál egy üzemeltető szervezet kerülne felállításra, amely a teljes terület általános működtetését végzi a közös költségeket az egyes funkciók működtetőire terhelve.

V.4.4. Pénzügyi és gazdasági mérőszámok előrejelzése

A felsőoktatási funkció éves közmű költségét és közös költség hozzájárulását mintegy 28 millió forintra becsüljük a fajlagos adatok alapján.

A műteremprogramok illetve a kapcsolódó szállás éves bevételeit mintegy 40 millió forintra becsüljük, amelynek a felfutási időszak után várhatóan fedezi a működési költségeket.

Az Ifjúsági Ház az új helyszínen várhatóan mintegy 100 millió forint összes működési költség mellett fogja ellátni a feladatát, amelyhez a fedezetet saját bevételei mellett mintegy 65 millió forintnyi támogatásra lenne szüksége.

A Bóbita Bábszínház a becslések szerint évi 100 millió forint működési költség mellett és

mintegy 73 millió forintnyi támogatás igénybevétele mellett működne.

Az inkubátorház mintegy 40 millió forintnyi kiadással és 12 millió forint működési támogatással lenne működtethető.

A vállalkozói terek bérbeadásából az üzemeltető szervezet mintegy 35 millió forint bevételhez jutna.

A változat optimális esetben az eddigi intézményi működési támogatás nagyságrendi szinten tartása mellett működtethető.

A változatra vonatkozóan becsült éves üzemeltetési költség összesen mintegy 210 millió Ft, az éves közös költség mintegy 68 millió forintot tesz ki.

A változat előnyei/hátrányai a többi változathoz képest:

E változat beruházási és működési költségei a legalacsonyabbak. E változat várható bevételei és társadalmi hasznai a legalacsonyabbak

V.5. „B” MEGVALÓSÍTHATÓ ALTERNATÍVA

V.5.1. Cél meghatározása

A „B” változat célja az egyetemi igények kiszolgálásán túl a közművelődési és vállalkozói tevékenységek infrastruktúraszükségeinek kielégítése. Ezzel megtörténik a kultúra és a gazdaság szereplőinek találkozása.

V.5.2. Műszaki és szakmai leírás, tartalom meghatározása

Egyetemhez kapcsolódó funkciók

Ennél a változatnál a Pécsi Tudományegyetem képzéseinek egy része az E02, E24, E25, E32, E33, E34 épületekben működne. A fejlesztés biztosítana elegendő területet mind a teljes Művészeti Kar, mind a Médiatudományi és Kommunikációs Szak számára, és egy tömbben helyezkednek el az oktatási intézmények.

Közművelődéshez kapcsolódó funkciók

A Zsolnay kiállítás E17 és az E19 épületben helyezkedik el. A negyed nyugati sarkában a

pirogránit termelés területén közművelődési funkciók találhatóak az E26, E27, E28, E 78 és az E29 épületblokkban. A Bóbita Bábszínház az E30 épületben, míg az E31 épület klasszikus színházi feladatokat lát el, melyre kialakítása és mérete teszi alkalmassá.

Vállalkozói funkciók

A negyed északi és központi részén vállalkozói tevékenységek összpontosulnak. Az északi sávban (E8, E9, E11) kismesterségek helyezkednek el, míg a jelenlegi irodahelységek helyén (E12, E13, E14, E15) exkluzív szálloda található. Az E16 és E18 épületek a kreatív ipar számára biztosítanak nagyobb teret. Az E48-as épület vendéglátóhelyként üzemel. A déli tömbben az E82 épületben parkolóház található.

Egyéb tevékenységek

Az egyéb (általános kiszolgáló) tevékenységek a negyed északi részén az E10 épületben működnének.

Örökségvédelmi tevékenységek

Ezek a tevékenységek a park és a benne található kerámiák, a kémények, a díszburkolat, és a kerítés helyreállítását foglalják magukba. A funkciókon belül kiemelt feladat a Zsolnay Mauzóleum felújítása.

Épületekhez közvetetten kapcsolható külső beruházások

A közmű, a belső útrendszer, a kapcsolódó forgalomtechnikai beruházások, illetve a központi épülettömb és a déli tömb, valamint a Zsolnay Mauzóleum közötti gyalogoskapcsolatok kialakítása.

A változat számszerűsíthető jellemzői:

A változat számszerűsíthető jellemzőit az alábbi táblázat foglalja össze.

B változat – fő jellemzők	Nagyság
Felújított terület	24 942 m ²
Felújított épületek száma	28 db
Beruházási költség (nettó)	9276,53 millió Ft
Megjelenő tevékenységek	
• Felsőoktatási tevékenységek	8 649 m ²
• Közművelődési tevékenységek	6 922 m ²
• Múzeumi tevékenységek	1 491 m ²
• Kereskedelmi és vendéglátó tevékenységek	4 098 m ²
• Kulturális ipari tevékenységek	2 696 m ²
• Kiszolgáló létesítmények	1 086 m ²
Becsült látogató szám	110 000 fő

45. táblázat: B változat – fő jellemzők

Forrás: Saját szerkesztés

A változat előnyei a többi változathoz képest:

- A vállalkozói tér nagysága gyakorlatilag komoly vállalkozói aktivitást tesz lehetővé
- Bemutatásra kerülnek a későbbi korok épületei, érvényesül a „Holland szimpózium” üzenete
- Az egyetem elegendő teret kap
- A közművelődés széles spektrumban kap helyet

A változat hátrányai a többi változathoz képest:

- Nem jönnek létre az egyetemi ifjúságot kiszolgáló rendezvényhelyszínek
- A Zsolnay kiállítás az egyetlen „kiemelt” attrakció, ami viszonylag szűkebb célcsoport igényeit elégíti ki.
- A projektnek kevésbé van hatása az ifjabb korosztályok nevelésére.
- A vállalkozói terek kiadhatóságának jelentős kockázatai vannak
- A szálloda funkció eredményes működtethetősége tekintetében több kockázati elem van (pl. konkurens fejlesztések, épített környezet jelenlegi állapota, belváros gyalogos megközelíthetősége stb.)

V.5.3. Üzemeltetési feltételek előrejelzése

Az üzemeltetési feladatok viszonylag összetettek a nagyszámú szereplő miatt, az üzemeltető szervezetnek mind a kulturális, mind a gazdasági típusú funkció igényeit ki kell elégíteni. A látogató szám nem emelkedik jelentősen az első változathoz viszonyítva, viszont sokkal több feladatot jelent a vállalkozói típusú szükségletek megfelelő kielégítése.

Itt is elképzelhető egy üzemeltető szervezet megbízása, de a sokrétű, különböző kompetenciákat igénylő feladat miatt valószínűleg ennek viszonylag nagy létszámúnak kell lennie.

V.5.4. Pénzügyi és gazdasági mérőszámok előrejelzése

A felsőoktatási funkció éves közmű költségét és közös költség hozzájárulását mintegy 80 millió forintra becsüljük a fajlagos adatok alapján.

Az Ifjúsági Ház az új helyszínen várhatóan mintegy 100 millió forint összes működési költség mellett tudja ellátni a feladatát, amelyhez a fedezetet saját bevételei mellett mintegy 65 millió forintnyi támogatásra lenne szüksége.

A Bóbita Bábszínház a becslések szerint évi 100 millió forint működési költség mellett és mintegy 73 millió forintnyi támogatás igénybevétele mellett működne.

A létrejövő színházi tér évente mintegy 10 millió forintnyi közvetlen üzemeltetési költséggel lenne fenntartható, amihez hozzáadódik a szakmai tevékenység támogatási igényét mintegy 35 millió forintra becsültünk évente.

A Zsolnay kiállítás működtetése évi mintegy 40 millió forint költségvetéssel becsülhető, ami optimális esetben nem igényel többlet támogatást.

A vállalkozói terek bérbeadásából az üzemeltető szervezet mintegy 43 millió forint bevételhez jutna.

A változat becslésünk szerint optimális esetben mintegy 25 – 30 millió forint többlet működési támogatás mellett lenne működtethető.

A becsült éves üzemeltetési költség 256 millió forint, a tevékenységeket terhelő közös költségek 68 millió forintot tesznek ki.

- E változat beruházási és működési költségei az A és C változat értékei között vannak
- E változat várható bevételei és társadalmi hasznai az A és C változat értékei között vannak

V.6. „C” MEGVALÓSÍTHATÓ ALTERNATÍVA

V.6.1. Cél meghatározása

A „C” változat célja az egyetemi, vállalkozói és közművelődési igények kiszolgálásán túl a családok megszólítása. Ezzel egyrészt létrejön a kulturális gazdaság működéséhez szükséges „kritikus tömeg”, továbbá megfelelő turistaattrakciók kerülnek kialakításra ahhoz, hogy a negyed minden korosztály számára kínáljon kulturális lehetőséget. Az egyes tevékenységek fizikailag koncentráltan jelennek meg az egyes térrészekben.

V.6.2. Műszaki és szakmai leírás, tartalom meghatározása

Felsőoktatási funkció

A funkció keretében a PTE teljes Művészeti Kara, illetve a Médiatudományi Intézet és a Filmtörténeti Szeminárium jelenik meg a negyed területén. Az E02 épületben a Művészeti Kar képzőművészeti doktori iskola, kerámiaoktatási és -kutatási műhelynek ad helyet, h, az E22-ben a Zeneművészeti Intézet működik. Az E25 a Médiatudományi Intézetnek és a Filmtörténeti Szemináriumnak ad teret. A déli tömb épületeiben (E32, E33, E34, E74) a képzőművészeti tevékenység és az Egyetemi Színház fog működni.

Közművelődési, művészeti funkció

Alkotó Negyedben a művészeti és a közművelődési funkciók elegye található meg. A tevékenységek a pirogránit gyártás területén valósulnak meg, úgymint: az ifjúsági közművelődésihez kapcsolódó funkciók, Ifjúsági Ház működtetése, a Labor kreatív Műhelyek, a Kortárs Művészeti Központ, valamint a Pécsi Galéria a szomszédos E31-es épület melletti új építésű komplexumban kap helyet.

Kulturális, vállalkozói funkció

A Míves Negyedben a tervek szerint a terület északi részén található épületekben bérelhető

műhelyek, műtermek, üzletek jönnek létre, valamint a vendéglátás helyszínei. A központi épülettömbben az Alkotó és Inkubátorház, a Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás, látogatóút, a Gyugyi Gyűjtemény, a rezidens szállás, valamint a kapcsolódó kulturális vállalkozói tevékenység kap otthont.

Ifjúsági közművelődési funkció

A változat szerint a Bóbita Bábszínház tevékenységét az E30 épületben végzi, a tudományos-technikai kiállítás és a planetárium a részben új építésű E31 épületben kerül kialakításra. Ezekhez kapcsolódóan a kertben több korosztály számára felszerelt játszóterek is létesülnek.

Egyéb funkciók

A menedzsmentközpont az E12 épület egy részében tevékenykedik. A déli tömbben foglal helyet a turistákat informáló Látogatóközpont, a menza, az E82 épület jelentős bővítéssel kétszintű parkolóvá alakul át.

Örökségvédelmi tevékenységek

Ezek a tevékenységek a park és a benne található kerámiák, a kémények, a díszburkolat, és a kerítés helyreállítását foglalják magukba. A funkciókon belül kiemelt feladat a Zsolnay Mauzóleum felújítása.

Épületekhez közvetetten kapcsolható külső beruházások

A közmű, a belső úrendszer, a kapcsolódó forgalomtechnikai beruházások, illetve a központi épülettömb és a déli tömb között gyalogos felüljáró építése, valamint a Zsolnay Mauzóleum közötti gyalogskapcsolatok létesítése, buszforduló és a kanyarodósáv kialakítása.

A változat számszerűsíthető jellemzői:

A változat számszerűsíthető jellemzőit az alábbi táblázat foglalja össze:

C változat – fő jellemzők	Nagyság
Felújított terület	34 557 m ²
Felújított épületek száma	32 db
Beruházási költség (nettó)	10 752, 40 millió Ft
Megjelenő tevékenységek	
• Felsőoktatási tevékenységek	12 964 m ² ;
• Közművelődési tevékenységek	11 452 m ²
• Múzeumi tevékenységek	4 938 m ²
• Kereskedelmi és vendéglátó tevékenységek	835m ²
• Kreatív kulturális ipari tevékenységek	3 936m ²
• Kiszolgáló létesítmények	432 m ²
Becsült látogató szám	200000 fő

42.táblázat: C változat – fő jellemzők

Forrás: Saját szerkesztés

A változat előnyei a többi változathoz képest:

- Elegendő nagyságú vállalkozói tér
- Bemutatásra kerülnek a későbbi korok épületei, érvényesül a „Holland szimpózium” üzenete
- Az egyetem elegendő teret kap
- A közművelődés széles spektrumban kap helyet
- Jelentős látogatottságú turisztikai attrakciók jönnek létre
- Az egyetemi fiatalság számára is elegendő szórakozási teret nyújt
- Kialakul a kulturális ipar számára létfontosságú „kritikus tömeg”

A változat hátrányai a többi változathoz képest:

- Nagyszámú látogató fogadására kell felkészíteni a kiegészítő infrastruktúrális elemeket pl. közlekedés,
- Elfordulhat, hogy zsúfolttá válik a negyed és a tevékenységek zavarják egymást
- Jelentős beruházási és üzemeltetési költség igény

V.6.3. Üzemeltetési feltételek előrejelzése

Az üzemeltetési feltételek szempontjából a legösszetettebb feladatot jelentő változat nagy látogatószámmal és sokféle szereplővel.

V.6.4. Pénzügyi és gazdasági mérőszámok előrejelzése

A változat szerint az ifjúsági közművelődési funkció és a kapcsolódó rendezvénytér mintegy 33,5 millió forintnyi többlet éves működési költség mellett 16,8 millió forintnyi támogatással működik.

A Kortárs Művészeti Központ és a kapcsolódó rezidens szállás mintegy 65,4 millió forintnyi becsült kiadás mellett, 6,4 millió forintnyi támogatás igényel működik.

A Bóbita Bábszínház a becslések szerint évi 32,4 millió forint többlet működési költség mellett működik, amihez 30,7 millió forint többlet támogatást igényel .

A Tudományos- technikai Kiállítás évente mintegy 91,3 millió forint becsült költséggel üzemel, aminek jelentős részét az új kiállítási elemek beszerzése teszi ki (mintegy 20 millió forint), a funkció mintegy 27,6 forint működési támogatást igényel

Az Alkotó és Inkubátor fenntartása évente mintegy 12,4 millió forint támogatást igényel.

A Zsolnay kiállítás, a mauzóleum és a kapcsolódó elemek mintegy 10,2 millió forintos többlet bevétel mellett működtethetők.

A vendéglátó és vállalkozói terek, valamint a látogató központ és a parkoló összesítve mintegy 59,2 millió forint többletet hozhatnak az üzemeltető szervezetnek

A változat funkcióinak közös üzemeltetési költsége mintegy 50,4 millió forintot tesz ki.

- E változat beruházási és működési költségei a legmagasabbak
- E változat várható bevételei és társadalmi hasznai a legmagasabbak

V.7. LEGMEGFELELŐBB ALTERNATÍVA KIVÁLASZTÁSA

A legmegfelelőbb változat kiválasztása érdekében az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

- Beruházási költségek nagysága
- A kitűzött célok eléréséhez való hozzájárulás
- Környezeti hatások
- Turisztikai hatások
- A változat működtetésének intézményi és működési kockázatai
- Pénzügyi fenntarthatóság, működési finanszírozhatóság

Valamennyi szempont esetében pontosztuk az egyes változatokat az adott szempontok tekintetében meglévő előnyeik, illetve hátrányaik figyelembevételével (adott szempont szerinti 3 pont = adott szempont szerinti legjobb változat 1 pont = az adott szempont szerinti leggyengébb változat).

A szempontok közül kettőt, *a turisztikai hatásokat, illetve a pénzügyi fenntarthatóságot* kiemelten kezeltük ezért az ezen szempontoknál megjelenő pontokat kétszeres szorzóval vettük figyelembe.

Ily módon a pontszámok összesítése alapján a legmagasabb összesített pontszámot elérő változatot tekintjük a legkedvezőbbnek.

V.7.1. Beruházási költségek nagysága

Az egyes változatok becsült beruházási költségeit az alábbi táblázat részletezi:

VÁLTOZATOK BECSÜLT BERUHÁZÁSI KÖLTSÉGEI	A változat	B változat	C változat
	millió Ft (nettó)	millió Ft (nettó)	millió Ft (nettó)
Ingtatlanvásárlás	860,00	860,00	860,00
Építési költségek (építés, szakipar) (nettó)	2 941,06	4 565,87	5 881,12
Épületkerámia újragyártás, restaurálás (nettó)	526,52	526,02	524,52
Belsőépítészeti, felszerelés (nettó)	322,35	735,32	928,95
Kapcsolódó bontások (nettó)	610,77	365,07	92,68
Kapcsolódó egyéb munkák (nettó)	589,39	625,38	676,54
Örökségvédelem (kert, burkolat, kémény, kerítés)	624,66	567,07	527,82
A kivitelezési munkákhoz kapcsolódó tervezési feladatok	194,83	256,25	297,44
Kiállítás rendezés	50,00	50,00	290,00
Projekt menedzsment	255,31	324,68	371,42
Lebonyolítás, FIDIC műszaki felügyelet	136,97	174,47	171,43
<i>Elszámolható költségek összesen</i>	<i>7 101,85</i>	<i>9 040,13</i>	<i>10 611,90</i>
Megvalósíthatósági tanulmány	54,00	54,00	54,00
Engedélyes tervek, közbeszerzés	138,68	182,40	86,50
Nem elszámolható költségek	192,68	236,40	140,50
Összes beruházási költség	7 304,53	9 286,53	10 762,40

46. táblázat: Egyes változatok becsült beruházási költségei

Forrás: Saját szerkesztés

A beruházási költségek tekintetében a legkedvezőbb az A változat, ahol csak az örökségvédelmi szempontból legfontosabb épületek felújítására kerül sor. A legköltségesebb a C változat, ahol a tevékenységek széles körének befogadhatósága érdekében (illetve a magyar-holland építész szimpózium javaslatait megfogadva) csak a legszükségesebb épületek, illetve épületrészek kerülnének bontásra. A C változat beruházási költségei kismértékben növekedtek, így az adott pontszámot nem befolyásolta.

Beruházási költségek	Pontszám
A. változat	3
B. változat	2
C. változat	1

V.7.2. Kitűzött célok elérése

A kitűzött célok elérése tekintetében elsősorban azt vizsgáltuk, hogy az adott változatok mennyire tudnak hozzájárulni a hosszú és rövid távú célok eléréséhez. E tekintetben a C változat a legelőnyösebb, mert komplex módon képes hozzájárulni a hosszú távú célok eléréséhez. A B változat elsősorban a gazdaságfejlesztési célok elérése tekintetében képes jelentősebb hatást gyakorolni, az A változat a visszafogottabb fejlesztések miatt csak korlátozottan képes a kitűzött céloknak megfelelni.

Társadalmi hasznosság	Pontszám
A. változat	1
B. változat	2
C. változat	3

V.7.3. Környezeti hatások

A környezeti hatások tekintetében az A változatot ítéljük a legkedvezőbbnek, mert bár a beruházás kapcsán nagy arányban kerül sor bontásokra, a kialakuló nagy zöldfelület pozitív hatással bír hosszú távon. A B változat hátránya ebből a szempontból, hogy a parkoló terület megnövelésével többletterhelést hoz létre a déli tömb területén, ugyanakkor a jelentős beépítéssel csökken a zöld felület. A C változat esetében szintén jelentős a beépítettség, de a parkolók nem koncentráltan helyezkednek el a területen.

Környezeti hatások	Pontszám
A. változat	3
B. változat	0
C. változat	1

V.7.4. Idegenforgalmi hatások

Turisztikai szempontból a C változat képes a legnagyobb vendégforgalom elérésére, így ennek lehet a legjelentősebb pozitív hatása. Második legnagyobb turisztika forgalmat a B

variáció ígér, még legalacsonyabb látogatottságra a viszonylag kevés látványosságot nyújtó A változat esetében számíthatunk.

Idegenforgalmi hatások	Pontszám
A. változat	1
B. változat	2
C. változat	3

V.7.5. Működtetési, intézményi kockázat

Működtetési, illetve intézményi szempontból a viszonylag egyszerűbb tevékenységi kört magában foglaló A változat kedvező, ám a tevékenységek összekapcsolására kevesebb lehetőség adódik. A változat nagy hátránya, hogy az egyetemi egységeknek csak egy része telepíthető le ide, ami valószínűleg komoly működési nehézségeket okoz. A B változat, bár összetett intézményi feladatot jelent, viszonylag kiegyenlített működést tesz lehetővé. Néhány tevékenység (pl. szálloda működtetés, nagy számú vállalkozói tér, színház) eltérő működtetési igényei miatt külön odafigyelést kíván.

A C változat esetében jelentős számú új tevékenység jelenik meg a negyedben, azok azonban jól illeszkednek, szinergiákra, funkciók közötti együttműködésekre adnak lehetőséget, így viszonylag kiegyensúlyozottan működtethetők.

Működtetési, intézményi kockázat	Pontszám
A. változat	2
B. változat	2
C. változat	3

V.7.6. Pénzügyi fenntarthatóság, finanszírozhatóság

A pénzügyi fenntarthatóság szempontjából az A változat kedvezőnek tűnik az alacsonyabb üzemeltetési költségek miatt, ugyanakkor az alacsonyabb látogatószám és a kisebb létszámú bérlői jelenlét miatt kockázatos lehet a bevételek folyamatos biztosítása.

A B változat már jelentősebb üzemeltetési költséggel, de viszonylag alacsonyabb forgalommal bír, amit viszont részben kompenzál a megnövekedett bérbe adható vállalkozói terek lehetséges bevétele. Kérdés ugyanakkor, hogy ilyen nagyságú vállalkozói tér milyen hatékonysággal hasznosítható, ami jelentős kockázatot jelenthet a bevételek tekintetében.

Néhány funkció esetében növekvő önkormányzati támogatási igény is felmerülhet (pl. színház)

A C változat esetében jó esélye van, hogy a jelentős látogatói forgalomból jelentős bevételek is származnak. Előnyös még, hogy a bevételek kiegyenlítettebben oszlanak meg belépő díjakból származó, illetve bérleti díj bevételek között. Hátrányos ugyanakkor, hogy ennél a változatnál merülnek fel a legnagyobb működési költségek. Optimális működés esetén csak kisebb mértékű többlet önkormányzati támogatásra van szükség.

Pénzügyi fenntarthatóság finanszírozhatóság	Pontszám
A. változat	1
B. változat	2
C. változat	3

V.7.7. Összefoglalás

A változatelemzést az alábbiak szerint összesíthetjük:

Vizsgálati szempont	A változat	B változat	C változat
Beruházási költségek	3	2	1
Célok elérése	1	2	3
Környezeti hatások	3	0	1
<i>Idegenforgalmi hatások(*)</i>	1	2	3
Működtetési, intézményi kockázat	2	2	3
<i>Pénzügyi fenntarthatóság finanszírozhatóság(*)</i>	1	2	3
Pontszámok összege	13	16	19

(* kétszeres szorzóval figyelembe vett szempontok)

47. táblázat: A változatelemzés eredményeinek összesítése

Forrás: Sajat szerkesztés

A fentiek pontszámok alapján a C változat tekinthető a legkedvezőbbnek. A C változat melletti döntést támasztja alá az is, hogy az a legfontosabb vizsgálati szempontok tekintetében került első helyre, mint például a célok elérése, a pénzügyi fenntarthatóság és a projekt egyik fő célját jelentő idegenforgalmi hatások.

A „C” változat a tervezői tevékenység eredményeként az előkészítés előrehaladásával a műszaki lehetőségek fényében átgondolásra került. Ennek egyik sarkalatos pontja a kiállítótér negyedben történő elhelyezése. Alapvetően a „C” változat értékelése az egyes kitűzött célok elérése szempontjából a korábbiaknak megfelelő pontszámot kapott – kivéve a beruházási költségekre kapott pontszámot. Az eggyel csökkenő pontszám mellett is levonható az a következtetés, hogy a „C” változat a legmegfelelőbb.

C. változat – fő paraméterek	Nagyság
Felújított terület	40 039 m ²
Felújított épületek száma	29 db
Megjelenő tevékenységek	
<ul style="list-style-type: none"> • Felsőoktatási tevékenységek • Közművelődési tevékenységek • Múzeumi tevékenységek • Kereskedelmi és vendéglátó tevékenységek • Kreatív kulturális ipari tevékenységek • Kiszolgáló létesítmények 	12 958 m ² ; 9 989 m ² 2 168 m ² 3 052 m ² 4 685 m ² 7 216 m ²
Becsült látogató szám	180 000 fő

48. táblázat: A módosított C változat – fő jellemzők

Forrás: Saját szerkesztés

VI. MEGVALÓSÍTÁSI JAVASLAT KIDOLGOZÁSA

VI.1. A MŰSZAKI ÉS SZAKMAI TARTALOM RÉSZLETES LEÍRÁSA

Negyed	Tevékenység	Épület	Építési beruházással érintett terület m2
Alkotó	Ifjúsági Ház, Kortárs Művészeti Központ, Labor kreatív műhelyek, Vendéglátóhely	E26, 27, 28, 78	3 811
	<i>Összesen</i>		3 811
Családi	Bóbita Bábszínház	E30	1 639
	Pécsi Galéria, Planetárium, Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás, Kávézó	E31	3 203
	<i>Összesen</i>		4 842
Egyetemi	Látogatóközpont, menza, híd	E01	1 010
	PTE Művészeti Kar Kerámia, Doktori Iskola	E02	1 893
	PTE Művészeti Kar Zeneművészeti Intézet	E22	2 306
	PTE Médiatudományi Intézet, Filmtörténeti szeminárium	E25	2 392
	PTE Művészeti Kar Vizuális Művészeti Intézet, Mediális Művészeti Int., Művészeti Kar könyvtár	E32 - 33	4 436
	PTE Művészeti. Kar Szobrászat Tanszék, Janus Egyetemi Színpad	E34-74	2 601
	Parkoló	E82	5 517
	<i>Összesen</i>		20 155
Míves	Rezidens szállás, üzletek, porta és információs pont	E09-10	919
	Cukrászda	E11	106
	Üzemeltetői irodák, Borozó-bortrezor	E12	595
	Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás, Eosin Art Café, Zsolnay Rendezvényterem és étterem	E13-14	1 621
	Zsolnay Mintabolt	E15	241
	Vállalkozói tér – irodák, inkubátor műhelyek	E16	1 016
	Vállalkozói tér – termelési területek	E18	1 904
	Alkotó és Inkubátorház	E17-19	1 333
	Gyógyi Gyűjtemény	E24	1 073
	Üvegház	E48	408
	Zsolnay Mauzóleum	mauzóleum	102
	<i>Összesen</i>		9 317
		Környezet (kert, burkolat, díszítő, játszótér)	

A megvalósítás eredményeként érintett területek és létrejövő tevékenységek összefoglalását az alábbi táblázat szemlélteti, a kapcsolódó térképvázlaton azonosíthatóak az egyes negyedek, épületek. Az I. mellékletben a fejlesztés elhelyezkedését szemléltetjük.



13. ábra: A Zsolnay Kulturális Negyed átnézeti tervrajza

Forrás: Pécs 2010 Kht.

VI.1.1. Műszaki tartalom részletes leírása

A műszaki tartalom részletes bemutatása megtalálható a pályázati dokumentáció részét képező engedélyes tervek műszaki leírásaiban, épületenkénti bontásban. A műszaki leírások megismétlését nem kívánjuk megtenni, ezért az egyes épületek bemutatása a megvalósíthatósági tanulmány szempontjából releváns részeket tartalmazza, azaz: az épület jellegét, a kihasználtsághoz illeszkedő technikai kritériumokat, a tervezett kapacitást és az esetleges specialitásokat. Az épületek mindegyike akadálymentesített, és a kialakításnál figyelmet fordítottak a tervezők az esélyegyenlőségi szempontok (nemek aránya, családbarát környezet) megvalósítására is. A terület infrastruktúrája teljes mértékben kicserélésre kerül. A részletes leírás a tervezői dokumentációban kerül bemutatásra, mivel az épületek funkcióinak szempontjából itt irreleváns.

VI.1.1.1. Az épületek

Míves Negyed:



14. ábra: A Míves Negyed átnézeti helyszínrajza

Forrás: Pécs 2010 Kht.

E9-10 – Információ és Porta, Rezidensszállás, Üzletek

Az E9-es és az E10-es épületeket a funkciók és az építészeti megoldások átfedései miatt egy blokkban kezeljük. A két épület műemléki védeltséget élvez, összesen 897 m² hasznos alapterülettel rendelkeznek. Az épületegyüttes földszintjén 6 üzlet (egyenként eladótérrel, öltözővel és raktárral) található, összesen 274 m² kiadható területtel. Szintén a földszinten helyezkedik el az északi rész látogatói beléptető pontja egy információs helyiséggel, portaszolgálattal és vizesblokkal (121 m²). Az üzletek a nonprofit kft. ingatlanhasznosítási tevékenységéhez sorolhatóak, míg a látogatók beléptetéséhez kapcsolódó helyiségek az általános tevékenységhez.

Az emeleten helyezkednek el a rezidens szállások, ahol 10 szállásférőhely fogadja a negyedben tevékenykedő oktatókat, művészeket. A szállások összesen 400 m²-t foglalnak el, amelyhez 92 m² kiszolgáló helyiség tartozik.

A beavatkozások keretében a jelenlegi épület válaszfalazása teljesen elbontódik. A déli homlokzaton a tervek szerint új bejáratok készülnek részben az ablakok helyén, részben a meglévő ajtók átalakításával. Az utcai oldalon lévő üzletbejáratok megszűnnek és a homlokzat eredeti formájában épül helyre. A hiányos és sérült elemeket restaurátor irányításával helyre kell állítani.

E48-as üvegház lelátó és pince

Az E48-as épület gyakorlatilag egy közlekedő komplexum, az összeköttetést biztosítja a kert, az E11-es cukrászda és az E12-es épületben található borozó között. A komplexum leglátványosabb része a helyreállított egykori üvegház, amely közösségi térként fog működni. A komplexum összesen 408 m² hasznos alapterülettel rendelkezik.

Az üvegházban és az egykori légópincében található válaszfalak elbontásra kerülnek, így a nagy ívű boltozatos tér feltárul. A meglévő rossz állapotú acélszerkezetek szintén elbontásra kerülnek. Az üvegházat újra kell építeni. A lelátó épületről általánosságban elmondható, hogy szerkezetileg rossz állapotban van. A rossz szerkezetek elbontását és újraépítését restaurátor felügyelete mellett történik.

E11 – Átjáró - Cukrászda

Az elbontott E11-es épület helyére új épület épül (106 m²), mely a kerítésfal és az épületek közötti átmenetet oldja meg. Az épületben egy időszakosan működő cukrászda található (87 m²-en), melyben az árult süteményeket és fagyalaltokat külső cukrász üzemből állítják elő. Az épületben található lépcső kapcsolja össze a Családi és a Míves negyedet. Az udvar felé az épület harmonika színes üvegezésű ajtóval megnyílik, így a vendéglátó funkció ki tud települni az épület elé. A pincébe vezető csigalépcső kút jellegét erősítve a járófelület acél rács, mely a pince szellőzését is elősegíti. A cukrászdának külön vendég vizesblokkja nincsen, hiszen a szomszédos épületcsoportban létesül egy nagy nyilvános illemhely.

E12 – Üzemeltetői irodák, borozó

Az E12-es épület teljes mértékben felújításra kerül. Az objektum műemléki védeltséget élvez. Az E12 épület hasznos alapterülete 595 m², amelyből 388 m²-en találhatóak a Zsolnay Kulturális Negyedet működtető non-profit kft. irodái. Információs pont, egy nagyobb tárgyaló és 8 iroda található az épületben. Az irodákban 25 fő munkahelye biztosított, feladatuk az egész negyed üzemeltetésével kapcsolatos tevékenységek elvégzése.

Az épület pinceszintjében borozó-bortrezor működik, amelynek hasznos alapterülete 177 m². A borozó vendéglátóipari tevékenységet folytat, működtetését piaci bérlő végzi. A tevékenység üzemelését a kiszolgálótéren kívül a szükséges helyiségek (söntés, raktár, öltöző) biztosítják. A borozó az épület alatt húzódó pincerendszeren keresztül összeköttetésben áll az E48-as üvegházzal és az E11-es Cukrászdával. A borozó maximális kapacitása 60 fő.

E13-E14 – Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás, Zsolnay Rendezvényterem és Étterem, Eosin Art Café

Az E13-E14-es épület teljes mértékben felújításra kerül. A két épületben a következő tevékenységek üzemelnek: Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás, Zsolnay Rendezvényterem és Étterem, Eosin Art Café. Az utóbbi két tevékenység piaci bérlők részére lesz kiadva az üzemeltető ingatlanhasznosítási tevékenységének keretében.

Az E13-as épület 660 m² hasznos alapterülettel rendelkezik. A kiállítás helyigényét 7 kiállítóterem és a szükséges kapcsolódó helyiségek (öltözők közlekedők) biztosítják. Az épületet teljes egészében elfoglalja a kiállítás, amelyből közvetlen átjárás biztosított az E14-es épületbe. Az épületben a legjelentősebb, látványos külső beavatkozás a nyugati loggia visszaállítása. Az épület keleti oldalán a kiugró eresz alatti, utólagosan épült bejárati toldalék elbontásra kerül.

Az E14-es épület hasznos alapterülete 960 m², amelyből a Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás 334 m²-t foglal el. Az épületrészben 4 kiállító terem, információs pult, múzeumi bolt, és a szükséges vizesblokkok találhatóak. A Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás fontos része a látogatóútnak, ezért nagy átteresztő kapacitású közlekedő helyiségekkel rendelkezik.

Az E14-es épület földszintjén található a Zsolnay Rendezvényterem és Étterem. Az étterem 388 m²-en működik, 3 egymástól igény szerint elválasztható helyiséggel, 100 adagos

főzőkönyhával és a szükséges előkészítő helyiségekkel, melyekbe a szükséges berendezéseket, eszközöket a bérlő biztosítja. Az emeleten található az Eosin Art Café, amely szecessziós hangulatú, exkluzív kávézóként jelenik meg a negyedben. A kávézó 4 kiszolgáló helyiséggel és egy nyitott erkéllyel rendelkezik az előkészítő helyiségek mellett.

A homlokzatfelújítás két alapvető, meghatározó eleme az eredeti nyílásrendszer, valamint a nyugati homlokzat karakterét meghatározó faszerkezetű zárterkély visszaállítása.

E15 – Zsolnay Bemutatóterem és Mintabolt

Az E15-ös épületben a Zsolnay Porcelánmanufaktúra bemutatótere működni 3 helyiségben összesen 241 m²-en. Az eredetileg nyitott tornácos épület jelenleg beépített, amely toldalékok bontásra kerülnek. Így az épületből kiszabadított lépcsőn keresztül megközelíthetővé válik a tömbbelső udvar-rendszere. Az udvarszintet kissé felemelve az épület – és ezen keresztül a tömbbelső – akadálymentesen megközelíthetővé válik.

E16 – Vállalkozói tér - irodák, inkubátor műhelyek

Az E16-os épületben (1030 m²) bérbe adandó irodák és műhelyek találhatóak. Az épület földszintjén inkubátor jellegű, kedvezményesen bérelhető műhelyek (4 db) találhatóak 160 m²-en. Itt helyezkednek el a Zsolnay Porcelánmanufaktúra által bérelt zuhanyzók és öltözők, amelyek az E18-es épületben található eozin-termelést látják el. Az emeleten lévő irodákat a manufaktúra bérlő, itt összesen 9 iroda helyezkedik el. Szintén a komplexumhoz tartozik egy 101 m²-es nyitott udvar, amely az összeépített E12-13, 14, 15, 16, 18 és 19-es épületek közötti átjárást biztosítja.

Az E15-ös épület csarnok szerkezetű épületrészének bontásával az E16-os épület harmadik homlokzata is kiszabadul, így lehetőség nyílik a funkciók szabadabb elhelyezésére, a kilenc osztatú csarnoktér belsejének természetes megvilágítására. A födémek átbontásával a viszonylag alacsony belmagasságú, monoton terek nagyvonalúbbá és dinamikusabbá válnak.

E18 – Vállalkozói tér - gyártás

Az E18-as épület 1903 m² hasznos alapterületén a Zsolnay Porcelánmanufaktúra eozin termelése helyezkedik el, az ahhoz szükséges gyártási helyiségekkel. Az épület részét képezi a látogató-útvonalnak.

Az E18-as déli homlokzatára tapadó kétszintes épületrészt lebontjuk, hogy az előtte lévő tér jobb arányokkal bírhatson. Az E18-as és E16-os épületek találkozásánál fekvő kétszintes tömeget rossz épület-szerkezettani állapota miatt szintén lebontjuk, helyette új vasbeton szerkezetű lépcsőt, akadálymentes liftet alakítunk ki.

E19 – Alkotó és Inkubátorház

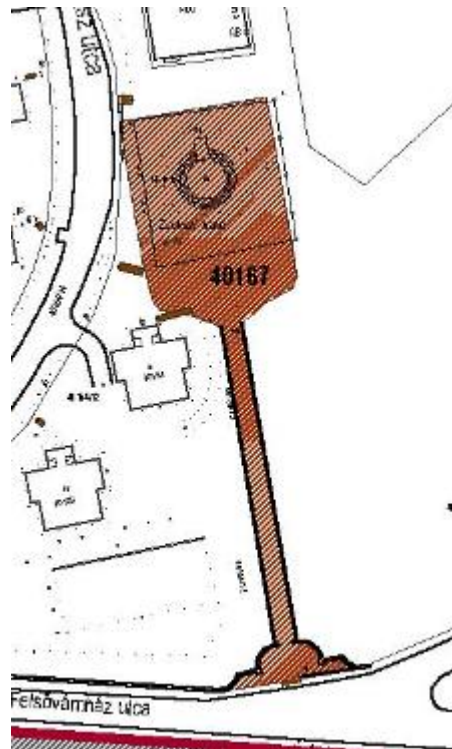
A tervezés folyamán tevékenység egyöntetűsége miatt az E17-es és az E19-es épület összevonásra került, a tervekben E19-esként szerepel. Jelentős beavatkozás keretében az épület csaknem valamennyi belső válaszfala, és csekély teherbírása miatt az udvar északi részén elhelyezkedő földszintes épületrész földeme elbontásra kerül. Helyén vasbeton szerkezetű lemez épül. Az E22-es épületrész elbontásával kiszabaduló déli homlokzat nyílásainak visszaállítása szükséges. Az épületben 11 alkotóhelyiség jön létre, amely közül 1 teljes mértékben akadálymentesített lesz. Az alkotóhelyiségek igény szerint rezidens szállásként, vagy irodaként is üzemelhetnek. Az épület fő funkcióját a Design központ néven szereplő központi alkotótér, a műtárgyraktárak (2 db) biztosítják. Az épületben ezen kívül információs pont, kiszolgáló és közlekedő helyiségek találhatóak. A funkció 1056 m²-en üzemel. Az alkotóház 1 fő alkalmazottal üzemel.

E24 – Gyugyi Gyűjtemény

Az E24-es épület, az ún. Sikorsky ház 1073 m²-en ad helyet a Gyugyi Gyűjtemény elhelyezésének. A gyűjteményt egyidejűleg 70 fő tudja megtekinteni, összesen 9 kiállító teremben. Ezen kívül az épületben kutatószoba, iroda, mosdók találhatóak, melyek közül az egyik Zsolnay kerámiákkal kerül berendezésre.

A tervezett új funkció biztosítja az értékes épület továbbélését. A múlt század során a változatos épülethasználat miatt kialakult kaotikus és elaprózódott helyiségkínálat nagyvonalú, nagyobb egybefüggő tereket hoz létre.

Zsolnay Mauzóleum



15. ábra: A Zsolnay Mauzóleum helyszínrajza

Forrás: Pécs 2010 Kht.

A Mauzóleum a negyedtől elkülönülten fekszik. A műemléki épület (102 m²) a hozzá vezető lépcsősorral, kerítés helyreállítással teljes mértékben felújításra kerül. Látogatottság kizárólag vezetéssel tekinthető meg, mivel a beépített speciális kerámiák miatt ez a negyed legértékesebb épülete.

Alkotó Negyed:



16. ábra: Az Alkotó Negyed átnézeti helyszínrajza

Forrás: Pécs 2010 Kht.

Ifjúsági Ház – E26, E27, E28, E78

Az Ifjúsági Ház négy pirogránit üzemhez tartozó épületben helyezkedik el közösen a LABOR kreatív műhelyek, a Kortárs Művészeti Központ és büfé vendéglátó tevékenységekkel. Az épületegyüttesben a domináns tevékenységet az Ifjúsági Ház végzi, összesen 3810,69 m² területen. A Labor kreatív műhelyek (432 m²) csak az E28-as, a Kortárs Művészeti Központ (930 m²) az E27-es épületben, és a vendéglátás funkció (552 m²) az E28-as épületben található.

A PIK Ifjúsági Ház komplexum az E26-os épületben (1417 m²) a földszinten 4 irodahelyiség

(a kapcsolódó tárgyalókkal és teakonyhákkal) egy kiállítótérrel, egy információs helyiséggel, az emeleten 1 irodával, 3 vendégszobával és egy kiállítótérrel üzemel. Ezek a tevékenységek összesen 1380 m²-en működnek. Az átépítés során az épület egy kis része elbontásra kerül. A többi részen a főfalak, födémek nagy része változatlan marad. A szerkezetet érintő átalakításoknál födémkivágások, befoltozások, ill. nyíláskiváltások, új lépcsőházak készülnek. Az E25 épület felőli részen a terepszint alatt új kazánház kerül kialakításra.

Az E27-es épületben (1510 m²) az Ifjúsági Ház tevékenységei a földszinten valósulnak meg, itt 3 próbaterem a hozzá tartozó öltözőkkel és mosdókkal, raktárak és stúdió található, összesen 497 m²-en. Az emeleten a Kortárs Művészeti Központ 929 m²-en működik, itt 3 műterem, 2 szállítás és 5 rezidens műterem foglal helyet a szükséges közösségi terekkel és közlekedőkkel. Az átépítés során az épület udvari része elbontásra kerül. Az első ütemben készült utcafronti épületrész megmarad. A szerkezetet érintő átalakításoknál födémkivágások, befoltozások, ill. nyíláskiváltások, új lépcsőházak, ill. új, fafödémrel egybe épített tetőszerkezet készül.

Az E28-as épület (1760 m²) földszintje elsősorban az Ifjúsági Ház E78-as épületében található színháztermének előtereként és ruhatáraként funkcionál, de itt található 3 próbaterem is. A földszinten működik a büfé, melynek kiszolgálótere jelentős, 490 m²-es területet foglal el. Az emeleten Az Ifjúsági Ház 1 előadótermet, rajztermet, vetítőt, számítógéptermet üzemeltet. Szintén az emeleten található a LABOR, 1 irodája, és 5 műhelye .

Az átépítés során az újabb, pillérvázás épület műhelyépület felőli traktusa teljes egészében elbontásra kerül. Szintén elbontandók a két régi épület közötti melléképületek. Az égető-kéményes épületben új emelet feletti födém, és tetőszerkezet készül a gépészeti berendezések fogadására. A nyugati oldalon álló műhelyépület új földszint feletti födémrel, új tetőszerkezetet kap. Az E78-as épület elbontásra kerül. Az E28-as épületbe benyúló részének elbontása után itt új, kétszintes épületrész készül monolit vasbeton födémmel, új falakkal, lépcsővel, liftaknákkal.

Az E78-as épület (1037 m²) fő funkciója az Ifjúsági Ház 1000 férőhelyes multifunkcionális előadóterme. A szükséges kapacitást az E28-as épület előtereinek összenyitásával lehet elérni. A földszinten található a 223 m²-es színházterem, amely összenyitható az előterekkel és egy

128 m²-es rendezvényteremmel. Szintén itt találhatóak a raktárak, az öltözők és mosdók. Az emeleten 145 m²-es táncterem, galéria, öltözők, mosdók és technikai helyiségek találhatóak. A jelenlegi épület teljes egészében elbontásra kerül. Az elbontott épület helyén új, pillérvázvasbeton, ill. acél szerkezetű színház épület épül, az E28-as épülettől dilatációval elválasztva. A tervezett épület kétszintes lesz, zöldtetős kialakítással.

Családi Negyed:



17. ábra: A Családi Negyed átnézeti helyszínrajza

Forrás: Pécs 2010 Kht.

E30 – Bóbita Bábszínház

Az E30-as épületet (1639 m²) teljes egészében a Bóbita Bábszínház tölti ki funkcióival. Az épület részét képezi egy 477 m²-es külső terasz.

Az épület egyes tereibe tervezett funkciók a közönségforgalmi és a kiszolgáló részek jó

elkülönülését adják. A közönségforgalom a keleti, fő épületrészbe koncentrálódik. A ma is meglévő aulából drámaterem, 185+4 fős nézőterű színházterem, büfé-kakaóbár, ruhatár és mosdó nyílik. Az épület meglévő nagytermében készül a színházterem a bábelőadások számára. A nyugati szárnyat a földszinten a varró-, ill. a fa- és fémműhelyek, az abban dolgozó egy férfi és egy női dolgozó mosdóhelyisége és raktár tölti meg. A műhelyek feletti padlástérben szintén raktár készül az archivált díszletek, jelmezek és bábok számára.

Az alagsorba vezető lépcső az aula fölépcsője alól indul. A földszinten elhelyezett mosdók kapacitását így az alagsoriak tudják kiegészíteni. Ezek mellett szintén az alagsorban a hőközpontot helyezük el. Az alagsori mosdók a kerti események esetén is használhatóak. Az emeletre a publikus keleti részbe bábmúzeumi szobák, kézműves foglalkoztató és mesekuckó, a nyugati részbe az irodák és a „süketszoba” (kis hangstúdió) kerül. A második emelet volt műtermét elsősorban a társulat használja a produkciók elmélyült megbeszéléseinek helyszínéül, ezen kívül a vendégszobák lakói társalgóként. Itt teakonyha is készül.

A nagymanzárd padlástérébe a színházteret szellőztető gép, valamint a színháztér és a drámaterem nyári hűtését biztosító gép kerül, ezeken túl beépítetlen marad.



18. ábra: A Bóbita Bábszínház látványterve

Forrás: Pécs 2010 Kht.

E31 – Pécsi Galéria, Planetárium, Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás

Az E31-es épület a meglévő laboratóriumi helyiséghez hozzáépített új egység komplexumából áll. Az épület három fő használati egysége a Pécsi Galéria időszakos kiállítótere (2438 m² 6 kiállító-helyiség, irodák), a meglévő labor épületbe költöző tudományos és technikai interaktív kiállítás (689 m², két kiállító-helyiség, 2 előadóterem), illetve a planetárium (76 m² vetítő és raktár helyiségek). A három fő funkció közös előcsarnokból érhető el, amelyhez recepció, ruhatár, kávézó (68 m²), átrium, lift és WC csatlakozik. Ezek közösen használt és üzemeltetett egységek. Külön részt alkot a Major utcai épületrész, amely a Pécsi Galéria személyzeti és teherbejárata, ugyanakkor a teljes északi terület üzemeltetéséhez szükséges tereket tartalmaz. Ezek az új Major utcai bejáráshoz tartozó porta és akadálymentes közönség WC, a központi hulladéktároló, illetve az emeleti szinten a kerthez kapcsolódó akadálymentes közönség WC. Az épület járható teteje a park részét képezi.



19. ábra:A szintkülönbséget kihasználó Pécs Galéria látványterve

Forrás: Pécs 2010 Kht.

Egyetemi Negyed:



20. ábra: Az Egyetemi Negyed átnézeti helyszínrajza

Forrás: Pécs 2010 Kht.

E02, E22, E25, E32-33, E34-74 – Pécsi Tudományegyetem

E02 – PTE Doktori Iskola, Kerámia Oktatási és Kutatási Műhely

A tervezett épület (1893 m²) földszint+két szint+tetőtér kialakítású. A meglévő épület toldalékai bontandók, de helyükre új kontúrral tervezett épületrészek épülnek. Az épület legfajszínűsőbb kiegészítése, pótlása a két szinten is kialakított keleti szárny bővítése. A földszinten nagy részben az oktatás helyiségei kapnak helyet, de ezen a szinten kerülnek kialakításra kiegészítő, raktár helyiség-csoportok. Az első emeleti bejárati szintet egy kényelmes kültéri lépcsőn keresztül lehet megközelíteni, mely egy teraszra érkezik. Az első emeleten található az épület előcsarnoka, mely alkalmas helye kisebb kiállítások rendezésének is. A maradék területen az oktatás, illetve tanári helyiségek kerültek elhelyezésre. Az épület tetőtere újjá épül, és helyet kap benne az elkészült műtárgyak raktára. Az épület teljes egészében akadálymentesített.

E22 – PTE Zeneművészeti Intézet

Az E22-es épület (2079 m²) azon része, mely összeépült az E19-es épülettel, teljes egészében bontásra kerül. Az új kialakítás szerint az épület pince+fszt.+3 szint+galéria szint.

Az épület emeletráépítéssel bővül, mely ráépítésben helyet kap egy 180 férőhelyes multifunkcionális koncertterem, mely az intézet "lelke", vizsgaelőadások, külsős koncertek, konferenciák helyszíne.

Az épület részleges pinceterülete kültérből megközelíthető épületgépészeti és kertészeti helyiség lesz. Az épület bejárata a földszintről tervezett. Az intézmény oktató termeiben különös hangsúlyt kap az akusztikai és légtechnikai rendszerek kialakítása. Az intézményben 21 speciális oktatóterem, 6 tanári terem és a kiszolgáló helyiségek találhatóak.

E25 – PTE Kommunikációs és Médiatudományi Tanszék, Filmtörténeti és Vizuális Kultúra Szeminárium



21. ábra: Az E25 épület látványterve

Forrás: Pécs 2010 Kht.

Az E25-ös épület esetében (2392 m²) bontás és ráépítés is történik a funkció és az építészeti elvárások megvalósításának érdekében. A földszinten helyezkedik el egy 108 fős tanterem/vetítő és a médiatár. Ezen kívül büfé és közlekedők a szükséges kiszolgáló helyiségekkel. Az első és a második emeleten két tanterem, a szintén szükséges adminisztrációs helyiségek, és a számítógépes laboratórium található. A harmadik emeleten stúdiók helyezkednek el.

E32-33 – PTE Alkalmazott Művészeti Intézet, Könyvtár

A műemléki épületegyüttesben (4436 m²) a művészeti kar tantermei, műhelyei helyezkednek el. Itt működik a dékáni iroda és a kar könyvtára is. A könyvtár 889 m²-en helyezkedik el a 32-es épületben. Az E33-as épület utcai szintjén 302 m²-en laborok találhatóak. A földszinten helyezkednek el az igazgatási-tanári helyiségek (12 db). Az emeleten grafikai műtermek és oktatótermek találhatóak, a tetőtérben pedig festő műtermek fekszenek.

A beavatkozások következtében a régi „u” alakú épületet a hozzáépült kellemetlen toldalékoktól megszabadulnak. A szigorú rizalitos homlokzati rend helyreállításra kerül. A mélyföldszint szintje kiszabadításra kerül, a 33-as épület teteje funkciót kap.

E34-74

Az E34-es épület (760 m²) északi felét a színház (444 m²) kapja meg. Az előcsarnok a

szobrász funkciók és a színház közös előtereként, előcsarnokaként működik. Az északi oldalon kap helyet az épület hőfogadó helyisége, a színháztérből (147 m²) nyíló székraktár, a galéria szinten pedig a technikai helyiségek: hangstúdió, elektroakusztika és világítás. A színháztér túlsó oldalán két osztott szinten kapnak helyet a különböző kiszolgáló funkciók. A földszinten az öltözők és a díszletraktár, a galéria szinten egy próbaterem és a színház irodái.

A 34-es csarnok hátsó traktusában és a 74-es épületben helyeztük el a szobrász tanszék műhelyeit és műtermeit (2 654 m²). A földszinten sorakoznak a műhelyek. A műhelyek előtt egy új tárolósor épül, ami a szobrászathoz szükséges nyersanyagok raktározását szolgálja. A tárolók és a műhelyek között kialakuló udvar (külső színek) lehetővé teszi a szabadtéri munkát és egy gazdasági kapun keresztül az anyagszállítás útvonalát is biztosítja.

A 74-es épület teljes emeleti szintje a tartószerkezetek állapota miatt bontásra kerül. A megmaradó födémen egy galériázott új emeleti szint készül, ahol a 4, összenyitható szobrász műterem kap helyet.

E82 – Parkoló

A Parkoló épülete 5517 hasznos m²-en üzemel. Az eredeti E82 épület műszaki állapota erősen leromlott, az új funkció szempontjából értéktelen. A csarnoképületből csupán a vasbeton keretek, az azokat alátámasztó szögtámfal, valamint a 6-os út mentén végigépített, változó vastagságú támfal marad meg. Az E43, E46, E53, E83 épületek elbontása után kerül kivitelezésre a kétszintes parkolólemez, amely 210 db személygépkocsi és kerékpárok befogadására alkalmas.

E1 – Menza, Látogatóközpont, Híd

Az E01-es épület (1010 m²) három fő funkciót foglal magába. A híd (379 m²) a kulturális-egyetemi negyed déli és északi területe között hoz létre biztonságos gyalogos közlekedési kapcsolatot. A felépítmény a déli területen kialakított térről indul, lépcsőházat, liftet foglal magába. Az északi oldalon az E2 épület terasz szintjére valamint az E25 épület emeleti szintjére érkezik, és a lépcsőkön keresztül vezet az északi központi tér felé, a földszinten porta-felügyeleti helyiséggel kialakítva.



22. ábra: Az északi és déli területet összekötő gyalogos híd látványterve

Forrás: Pécs 2010 Kht.

Az épület déli tömbjének súlypontjában a földszinten található a Látogatóközpont (154 m²). Funkciójából adódóan a 2010-ben rendezendő kulturális rendezvény egyik kiindulópontja lesz a kulturális negyednek. Belépve az épületbe egy elosztó-előtérbe érkezünk, innen lehet megközelíteni a Látogatóközpontot és a menzát is kiszolgáló mosdókat. A nagyobb akadálymentes WC pelenkázó helyiségként is funkcionál. A földszinten lett kialakítva menzához tartozó 300 adagos főzőkonyha és kiszolgáló helyiségei (átvevő, raktárak, tárolók, hűtőhelyiség, előkészítő, mosogató, gépészet, öltöző) külön gazdasági bejárattal a keleti homlokzaton. Az emeleten és a galérián található a 160 fő egyidejű leültetésére szolgáló menza és a hozzá kapcsolódó terasz. Innen a teraszról történik a menza fő megközelítése is mind a déli és az északi oldalról, a hídról érkező látogatók részéről. Az első emeleten található a kiadópult, amelyet a főzőkonyha két étellifttel szolgál ki. A konyhai dolgozók külön belső lépcsővel tudnak a kiadópult és a konyha között közlekedni.

Bontandó épületek

A fejlesztések következtében az épületek esetében jelentkező toldalékokon kívül több esetben is teljes épületbontások szükségesek. Ezek egyrészt az épületek kialakításának alkalmatlansága miatt, másrészt a fizikai állapotuk miatt szükségesek. Ilyen például a műemléki jellegű, de helyreállíthatatlan É-29 „Istálló épület”, melynek bontására a szakhatóság engedélyt adott. További épületek a következők: É-20 Tűzoltósági épület; É-39

Transzformátorház; É-43 Agyagtároló épület; É-46 Barakk épület; É-52 Autószerelő műhely; É-53 Gőzfogadó állomás; É-71 Vegyi anyag tároló épület; É-73 Segédanyag raktár épület; É-75 Olaj tároló épület; É-80 Tenispálya, parkoló, rendezvény épület; É-83 Kompresszor épület.

Bontandó épületek	Bontandó mennyiség m3
É-20 Tűzoltósági épület	450
É-29 Istálló épület	365
É-39 Transzformátorház	435
É-43 Agyagtároló épület	3 550
É-46 Barakk épület	185
É-52 Autószerelő műhely	495
É-53 Gőzfogadó állomás	350
É-71 Vegyi anyag tároló épület	145
É-73 Segédanyag raktár épület	900
É-75 Olaj tároló épület	160
É-80 Tenispálya, parkoló, rendezvény épület	885
É-83 Kompresszor épület	90
Összesen	8 010

49. táblázat: Bontandó épületek a Zsolnay Kulturális Negyed területén

Forrás: Saját szerkesztés

VI.1.1.2. Az épületek környezete

Északi terület:

Családi negyed

Az északkeleti teleksarokban kap helyet a szórt burkolatú dolgozói parkoló. Ettől délre szórt burkolatú út indul, ami megkerülve az épületet az üvegház felé fordul. Ezen a szakaszon korcsoportoknak megfelelő bontásban kerülnek elhelyezésre játszóeszközök és sporteszközök. A negyed nyugati végén kapnak helyet a 0-3 év közöttiek játszószerelvényei. A déli új épület vonala mellett kaptak helyet az 5-12 év közöttiek játékaik, majd ettől keletre a 3-5 éveseké. Az épület pallóburkolatára kerülnek rá a szabadtéri ping-pong asztalok. Ettől északra egypalánkos kosárlabdapályák, és mászófal található, valamint egy újabb játszósziget 3-5 évesek részére. Itt kerül helyreállításra a „Kis meseház”. A Zöld háztól keletre egy szabadtéri bábszínház található. Ehhez a területhez tartozik a felújítandó üvegház és a lelátók is. A negyed déli vonalába kerül a Pécsi Galéria épülete, ezen keresztül megoldott a negyed akadálymentes közlekedése.

Míves negyed

A terület északról és keletről épületekkel határolt. Délről az Egyetemi negyed épülete képez térfalat. A keleti határvonal összemosódik a Családi negyed határvonalával a kettőt összekötő díszkert területén. A negyedre jelentős beépítettség jellemző és az északi és keleti oldalán jelentős nagyságú burkolt felületekkel. A díszkert koros fákkal rendelkezik és számos gyártörténeti emlék kerül itt kiállításra. Lehetőség szerint megőriztünk minden olyan elemet, amivel megőrizhető az eredeti térstruktúra. Ez a felület a sétára és felfedezésre vágyók igényeit szolgálja ki. Több kisebb zöldfelülettel kívántuk lehetőség szerint oldani a burkolatok egyhangúságát, így törekedtünk hasonló megoldásokra a belső udvarok esetében is.

Alkotó negyed

A terület délnyugati részén található. Jellegzetessége, hogy főleg zárt, épületekkel határolt terek alkotják. Jelentős a beépítettség és a burkolt felületek aránya. A növényzet főleg burkolatba, faverem-rácsokba ültetett fákból áll. A déli kémény környezete szabadtéri színpadként, rendezvényhelyszínként, találkozóhelyként funkcionálhat.

Egyetemi negyed

Az északi terület legkisebb, de a teljes komplexumot nézve a legnagyobb negyedről van szó. A déli kaputól jobbra és balra elhelyezkedő épületeket foglalja magába. A déli kapu fölött áthaladó híd teremt kapcsolatot az út túloldalán lévő más egyetemi területekkel. Oktatási központú tevékenység számára nem indokolt a teresedések jelenleginél erősebb átalakítása. Törekedünk a történeti szerkezet megtartására.

Déli terület:

Egyetemkert (természeti tájképi kert)

A zöldfelületet az épületek felől egy nagyobb burkolt felületen keresztül lehet megközelíteni. Ez a terület tulajdonképpen egy térkő burkolattal ellátott köztér, amelybe oszlopos fákat és egyedi gyártású ülőfelületeket helyeztünk el. Itt pihenésre van lehetőség kilátással a tóra és a mezőre, egyben ez a tér távolságot tart az épület és a zöld között. A tó fóliás meder kialakítású, a tófóliára helyezett homokos kavicsrétegre visszahelyezve vagy nagyméretűre feltört aszfaltdarabot, vagy a meglévő keramit burkolatból az eredeti helyére. A zöldfelület

nagy részét egy virágos mező alkotja, aminek karaktere a kevésbé intenzív fenntartás miatt, és az alkalmazott lágyszárú növények által természetes jellegű. Ebbe a mezőbe ékelődik a tó felől kiinduló nyírott gyepfelület.

Fogadótér

Az északi és a déli negyedet egy gyalogos híd köti össze, mely a látogatóközpontba vezeti a látogatókat. A térkő burkolatú teresedést raszterbe rakott ledes fénypontok jelölik ki éjszaka. Ezen teresedésen egy információs pont található, órával egybekötve. A további irányokba is ez a burkolat vezet el, további teresedéseket képezve. Ezen további területek fásított közterek, egyedi kialakítású pihenőfelületekkel és oszlopos megvilágítással.

Egyetemudvar

A terület nyugati részére, az egyetemudvarra két irányból juthatunk be. A Látogatóközpont felől, illetve a nyugati kapu felől. Ezen két irány rajzolja ki azt a tengelyt, mely a konferenciaközpont felől (a Balokányon keresztül) érkezik a területünkre. A nyugati kapun bejutva egy 5 százalékos rámpán, illetve egy lépcsőkaron juthatunk fel a 134.25-ös szintre, amely az egyetemudvar alsó szintjét képezi.

Az udvar két oldala közt egy 1,5 m-es szintkülönbség van, amit az udvaron végig kigyózó lépcsők hidalnak át. Az udvar ezen szintkülönbség által két részre osztható. A fenti rész egy fásított sétány a színház épülete és a díszmedence közt húzódik. A díszmedence vize valójában egy néhány tíz mm-es filmréteget képez, tehát nincs mélysége. Az alsó térrész számos, eltérő magasságú terrasszal csatlakozik a díszmedencéhez. Ezen pihenőteraszok szilárd burkolatúak, ill. gypes felületűek, és díszfűfoltok képezik a térhatárokat. A lenti, szilárd burkolatú rész az udvar tere: az épületek előtere, találkozótér, ami alkalmas a szabadidő eltöltésére és rendezvények megtartására is.

VI.1.1.3. *Infrastruktúra, közművek*

Természetesen a negyed területének közművesítésére is szüksége van. Ennek oka egyrészt a termelési közműveinek leválasztása, másrészt a meglévő közművek elavultsága. A közművek kialakításának részletes leírása a tervezői közműleírásokban található. Az egyes közművek kiépítésének a legfontosabb jellemzői a következők:

- Ivóvízellátás: bontásra kerül mintegy 500 m elavult vezeték. Kiépítésre kerül 750 m vízvezetékrendszer, 5 db tűzcsap
- Szennyvízelvezetés: kiépítésre kerül 1 440 m szennyvízcsatorna, két iszapoló műtárgy
- Csapadékvíz-elvezetés: bontásra kerül mintegy 250 m csatorna, kiépítésre kerül 2185 m levezetőcsatorna és ez olajfogó műtárgy
- Távhő-ellátás: kiépítésre kerül 1246 m távhővezeték
- Erősáramú vezetékrendszer: kiépítésre kerül 4500 m vezetékrendszer és 3 db trafóállomás
- Gyengeáramú közmű: kiépítésre kerül 1100 méter vezetékcsatorna, 15500 m vezeték és 17 db távközlési akna
- Mindezekon kívül megvalósul három darab sorompós beléptetési pont kiépítése és egy komplex térfigyelő rendszer megvalósítása.

A projekt része a 6-os út bevezető szakasza és a Felsővámház utca csomópontjának átalakítása, kanyarodósáv kialakítása. A negyed déli oldalára tervezett kétszintes parkolóhoz a Zsolnay Vilmos úton egy jobbra bekanyarodó és egy jobbra kikanyarodó sáv létesül, oly módon, hogy a behajtás az alsó szintre, míg a kihajtás a felső szintről történik.

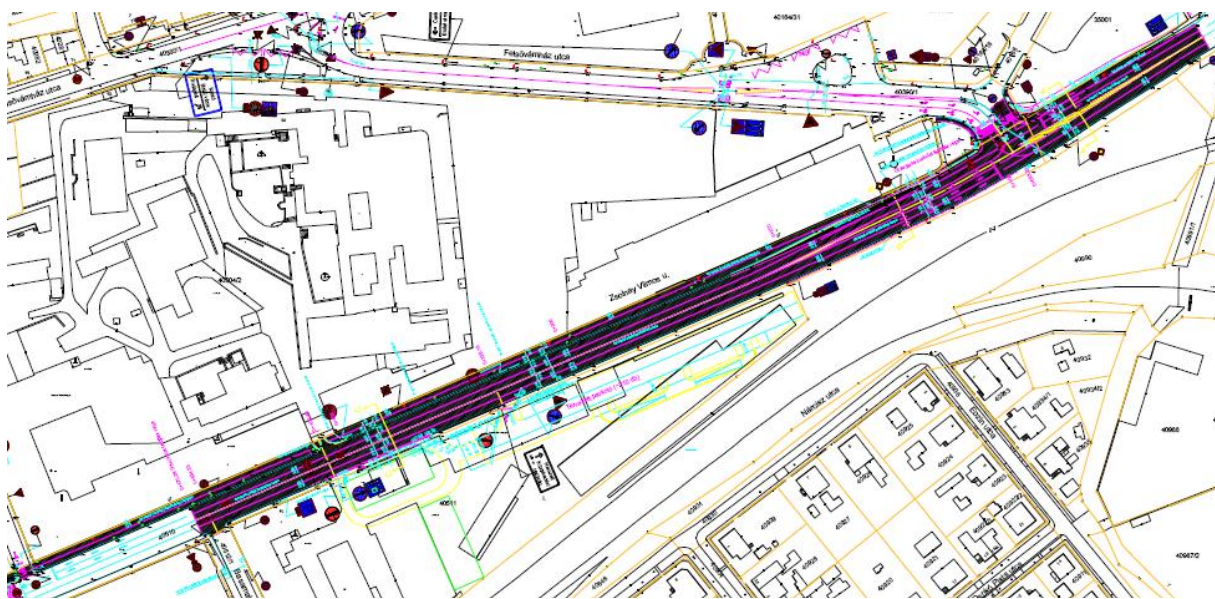
Az utat a Felsővámház utcai csomópontjában az újonnan tervezett kanyarodó sávhoz és a meglévő balra kanyarodó sáv meghosszabbításához mintegy 220 m hosszban (0-3 méterrel) szélesíteni kell az északi oldalon. A jobbra kanyarodó sáv mellett 2 m széles járda is kialakításra kerül. A csomópontban balra kanyarodó sáv szélességét az útépítési szabványban minimálisan előírt 2,75 m-re kell bővíteni.

A járda egy rövid szakaszon 2,00 méterről 1,50 méterre szűkül, így itt és a vasút felőli oldalon gyalogoskorlát kialakítása szükséges.

A gyár északi kapubehajtója 5 m-rel beljebb kerül és csak egyirányú forgalom haladhat át rajta. A 6-os úton tervezett beavatkozások miatt a 6-os út érintett szakaszán mintegy 470 m-es hosszban a Basamalom utcáig a teljes útburkolat felújításra kerül, ami a felső kopóréteg mintegy 5 cm vastagságban történő cseréjét jelenti. Az útszegélyek csak a legrosszabb

állapotú szakaszokon, illetve a járdacsatlakozásokhoz szükséges süllyesztéseknél kerülnek cserére. A 6-os út északi oldalán a meglévő aszfaltjárda felújítása történik meg mintegy 2,2 m-es szélességben a zöldsávval együtt.

A Major utcánál lévő 6-os úti gyalogátkelőhely szélessége 3,00 m-ről 4,50 m-re nő. A tervezett útszakaszon a gyalogátkelőhelyeknél, valamint a járdacsatlakozásoknál az útszegélyt minden esetben 2 cm-re kell csökkenteni a mozgássérültek akadálymentes közlekedése érdekében.



23. ábra: A projekt keretében megvalósuló közlekedési fejlesztés

Forrás: ProUrbe

VI.2. RÉSZLETES MŰKÖDÉSI, MŰKÖDTETÉSI JAVASLAT

VI.2.1. Az üzemeltetés általános feladatai

Zsolnay Kulturális Negyed, mint összetett funkciójú/tevékenységeknek otthont adó létesítmény együttes fenntartása, illetve üzemeltetése az egyes feladatok, illetve szerepek miatt komplex szervezetet kíván, többféle profillal.

Szükséges a többszereplős működtetés, melynek keretében az önkormányzat használatba adási, működtetői szerződés keretében üzemeltetőt von be az általános üzemeltetésbe,

karbantartásba és felújításba. A negyed általános működtetését a Zsolnay Örökség Kezelő Kht. alapjain, annak jogutódjaként és a Pécsi Ifjúsági Központ integrálásával megalakuló nonprofit gazdasági társaság végzi. Az üzemeltető szervezet megfelelő szakmai és szervezeti kapacitások kialakításával kulturális, rendezvényszervező, közművelődési, gazdaságfejlesztési és örökségvédelmi tevékenységek ellátására is alkalmas az általános üzemeltetés szervezésén túl.

Az egyes létesítmény elemekben konkrét tevékenységet a „szakmai használó” szervezet folytat. A használó szervezet az esetek többségében megegyezik a működtető szervezettel. A használatok megfelelő kialakítása kiemelten fontos, hiszen a projekt kitűzött céljait ezen keresztül éri el. A létesítményhez, illetve a funkciókhoz és az eseményekhez kapcsolódó működtetési feladatok és használói kööttségek a szereplők között a létrehozandó szerződésekben rögzített módon oszlanak meg.

VI.2.1.1. A működtetés fogalmi meghatározása

A működtetés tárgyalása során az alábbi fogalmakat kell meghatároznunk:

- üzemeltetés
- karbantartás
- felújítás
- új beruházás
- szakmai használat

A működtetésnek a konkrét tevékenységet végző használók kiszolgálása a feladata, ugyanakkor a használók igényeinek koordinálása is szükséges.

Üzemeltetés

Az üzemeltetés körébe tartozik az ingatlanok (felépítmények és terület) rendeltetésszerű (mindennapi) használatához folyamatosan szükséges különböző típusú szolgáltatások ellátása:

- egyrészt a közüzemi szolgáltatások,
- másrészt az üzemeltetési szolgáltatások: a központi berendezések üzemben tartói

feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, takarítási, kertészeti, vagyonbiztonsági szolgáltatások megszervezése.

A szolgáltatást az első esetben a közüzemi szolgáltató biztosítja, a rezsiköltséget minden használó fogyasztása alapján fizeti. A második típusba tartozó szolgáltatásokat a nonprofit gazdasági társaság, illetve az általa piaci szempontok alapján kiválasztott és megbízott egyéb, erre szakosodott gazdálkodó szervezet látja el, ennek költségét a közös költségben a használók az általuk elfoglalt terület arányában térítik meg.

Az üzemeltetés költségei mindkét esetben tehát a tényleges szakmai használót terhelik. Fontos, hogy a tényleges használók az üzemeltetési szolgáltatásokért díjat fizetnek a nonprofit gazdasági társaságnak.

Az üzemeltetés keretfeltételeit, illetve a költségviselés szabályait az erre vonatkozó bérleti szerződés vagy egyéb használati megállapodás határozza meg.

Karbantartás

A karbantartás körébe tartozik az ingatlanok, - az épületek és épület-felszerelések állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje. A karbantartás lehet:

- Hibaelhárítás, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület és épület-felszerelés állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok soron kívüli, eseti megszüntetése,
- Időszerű karbantartás, amely az épület és épület- felszerelések állagát befolyásoló, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságok eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva viszonylag rövid időn belüli megszüntetése,
- Tervszerű karbantartás, amely az épület és épület- felszerelések állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka,

- Park és kertek karbantartása

A karbantartást a működtetést ellátó nonprofit gazdasági társaság, illetve az általa piaci szempontok alapján kiválasztott és megbízott egyéb, erre szakosodott gazdálkodó szervezet látja el. A karbantartás költségei szintén területarányosan a tényleges használókat terhelik.

Felújítás

Az ingatlan és épület-felszerelés egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építés-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot megközelítőleg vagy teljesen visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik. A felújítás lehet:

- Teljes felújítás, amely a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése,
- Részleges felújítás, amely az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése,
- Korszerűsítés, amely a fűtő-, víz-, és áramszolgáltató vagy más technikai berendezések átalakítása vagy kicserélése, új technikák, technológiák, anyagok bevezetése, beépítése, alkalmazása.

Az ingatlan felújítását szerződés alapján a nonprofit gazdasági társaság végzi,.

Új beruházások

Időben a támogatott beruházást követően (megállapított használati és tulajdoni korlátokat figyelembe véve) az ingatlanon, épületen végrehajtott, a fenntartás, felújítás és korszerűsítés körét meghaladó beruházás, jellemzően az épület bővítése, új létesítmény építése.

Az új beruházást az ingatlan tulajdonosa végzi, vagy a támogatásban részesülő projekt céljait és támogatási feltételeit nem sértő módon befektetőknek, illetve vállalkozásoknak engedi meg végezni. A nyilvántartására, az ÁFA visszaigénylésére, az amortizációra vonatkozó szabályok a beruházás jellege szerint határozódnak meg.

Szakmai használat

A szakmai használat célja egy adott funkció megvalósulásához szükséges tevékenység folytatása, kapcsolódó szolgáltatások nyújtása. A használó szervezetek biztosítja a szakmai tevékenység folytatásához szükséges munkatársakat és szakértelmet, ellátja a szükséges szervezési és adminisztratív feladatokat is. A használó szervezet a rendelkezésére bocsátott létesítményhez kötődő működési költségek kapcsán díjat fizet a működtető szervezetnek.

A használó szervezetek a szakmai működéshez kapcsolódó költségeket közvetlenül fizetik a szolgáltatóknak. A szervezettebb, hatékonyabb működés érdekében egyes költségek esetében, mint pl. a közüzemi költségek a működtető szervezet közbeiktatásával történik a díjak kifizetése.

A létrehozandó nonprofit gazdasági társaság a negyedben megvalósuló tevékenységek többségénél szakmai használó szervezetként is részt vesz a munkában. Ezen tevékenységek esetében működési költségek belső elszámolások alapján terhelődnek rá az egyes szervezeti egységekre.

A negyedben tevékenykedő használó szervezetek az eredményes szakmai működés érdekében összehangolják szakmai munkájukat. Az összehangolás fő felelőse a működtető nonprofit gazdasági társaság.

A működtetés koordinálása és koncentrációja

A tulajdonos által megbízott nonprofit kft. koordináltan végzi az egyes üzemeltetési feladatokat. Ilyenek lehetnek többek között:

- Közüzemi szolgáltatások szervezése,
- Biztonsági szolgálat, portaszolgálat működtetése,
- Takarítás,
- Parkrendezés,
- Központi belépőjegy értékesítés szervezése, látogató tájékoztatás,
- Speciális eszközök, infokommunikációs szolgáltatások biztosítása,

- Műszaki személyzet biztosítása egyes feladatokhoz,

A nonprofit kft. a vállalkozási tevékenységet, a rá, mint szervezetre egyébként irányadó jogszabályok szerint végezheti. Az önkormányzati vagyonrendelet biztosítja, hogy az önkormányzati vagyon hasznosítója jogosult illetve köteles a működés feltételeként rábízott vagyontárgyak:

- Birtoklására, használatára, hasznainak szedésére, a birtokvédelemre,
- A bérbeadásra és egyéb hasznosításra,
- Az ingó vagyontárgyak elidegenítésére,
- A közterhek viselésére.

A működtetés során tehát a nonprofit kft. feladata lehet a működtetési feladatok (köz-, vagy közös területek fenntartása, az épületek, felépítmények közös – bérbe, használatba nem adott - részeinek, helyiségeinek, működtetése, stb.) végrehajtása, a működtetés költségeinek viselése és biztosítása, valamint az ingatlanok karbantartásával, állagmegőrzésével, a későbbiekben felújításával kapcsolatos tevékenység ellátása.

A működtetés költségeit a nonprofit kft-nek az ingatlanok használóitól beszedett díjak, illetve indokolt esetben az önkormányzat költségvetési támogatása biztosítja.

A nonprofit kft. ezen tevékenységével kapcsolatban felmerülő adófizetési kötelezettsége a gazdasági társaságokra, illetve a közhasznú szervezetekre vonatkozó szabályok szerint alakul.

A működtetés során további kifejezett előnyök az önkormányzati, illetve intézményi működtetéssel szemben:

- Áttekinthetőbb gazdálkodás,
- Hatékonyabb, racionálisabb működés,
- Kibővült pályázati, szponzori, mecénási lehetőségek,
- Rendezvények feladatfinanszírozása, folyamatos ellenőrzése,
- Cél szerinti tevékenység utáni társasági adómentesség,
- Vállalkozás után társasági adókötelezettséget érintő kedvezmény,

- Helyi adókötelezettséget érintő kedvezmény,
- Illetékkedvezmény, vámkedvezmény,
- Közhasznú szervezet által –cél szerinti juttatásként kapott személyi jövedelemadó mentesség,
- Közhasznú szervezet támogatóját az adomány utáni társasági adókötelezettséget érintő kedvezmény, illetve személyi jövedelemadó kötelezettséget érintő kedvezmény,
- Tartós adományozás esetén a közhasznú szervezet támogatóját a támogatás második évétől külön kedvezmény illeti meg.

Értékmegőrzési és hasznosítási feladatok

Az értékmegőrzési és hasznosítási feladatok tekintetében kiemelten fontos elvárás a fent említett értékmegőrzési kötelezettség mellett, a Zsolnay Kulturális Negyedben megjelenő funkciók összességének alacsony önkormányzati költségvetési támogatási igény melletti fenntartása. Ennek érdekében optimalizálni kell a működési költségeket és bevételeket, másrészt olyan funkció, illetve tevékenység portfoliót kell összeállítani, ami minimalizálja az önkormányzati támogatási igényt.

Ugyanígy a tulajdonláshoz kapcsolódó feladat annak elősegítése, hogy a negyedben működő tevékenységek között megfelelő szinergiahatások jöjjenek létre, és hogy az itt kialakuló funkciók működésük során hozzájáruljanak a kitűzött célok teljesítéséhez.

A tulajdonos által megbízott üzemeltető a karbantartási, felújítási feladatok elvégzése tekintetében többféle módon meghatározott feladatkört lát el. A közvetlenül az épületekhez és közös területekhez kapcsolódó feladatok mellett részt vesz a funkciók és események működését érintő feladatok ellátásában is.

A szakmai működtetők közül a Pécsi Tudományegyetem, a Pécsi Galéria és a Bóbita Bábszínház közvetlenül PMJV önkormányzatával lép szerződéses kapcsolatba, a 29/2002 önkormányzati rendelet alapján kedvezményes, amortizáció alapú bérleti díj fejében használatba kapja a város szempontjából fontos kulturális, oktatási tevékenység ellátásához szükséges területeket. A további használók, mint a Közéletés Művészeti Egyesület – Kortárs Művészeti Központ, a Labor Szövetkezet, a Pécs Baranyai TIT (planetárium) valamint a piaci

szereplők már közvetlenül a nonprofit kft-vel kötnek szerződést a területhasználatra. A vállalkozások – inkubátorház bérlőinek kivételével, annak funkciójából kifolyólag – a gazdasági társasággal kötött szerződés alapján, piaci alapon bérlik az egyes területi egységeket, vagy döntés szerint, csak az épületeket és azok egyes helyiségeit, ahol az általuk biztosított funkciókat működtetik, illetve ahol az általuk szervezett események zajlanak. A negyedben megjelenő többi szakmai működtetési feladatot és az ehhez kapcsolódó üzemeltetési feladatokat a nonprofit gazdasági társaság látja el.

A működtetés szerződéses kapcsolatai

A nonprofit kft-nek működtetésre történő átadás közbeszerzés nélkül az alábbi feltételek teljesítése esetén lehetséges. A megállapodás a Kbt. 2/A.§-ában foglaltak értelmében akkor nem minősül közbeszerzés-köteles szerződésnek, ha:

- Az önkormányzat és a százszázalékos tulajdonában lévő olyan gazdálkodó szervezet köt egymással szerződést, amely felett az önkormányzat – tekintettel a közfeladat, illetve a közszolgáltatás ellátásáért vagy ellátásának megszervezéséért jogszabályon alapuló felelősségére – a stratégiai és az ügyvezetési jellegű feladatok ellátását illetően egyaránt teljes körű irányítási és ellenőrzési jogokkal rendelkezik,
- A gazdálkodó szervezet a szerződéskötést követő éves nettó árbevételének legalább 90%-a az önkormányzattal kötendő szerződés teljesítéséből, azaz harmadik személyek részére teljesített közszolgáltatás ellenértékéből származik, függetlenül attól, hogy az ellenértéket az önkormányzat vagy a közszolgáltatást igénybe vevő személy fizeti meg.

Az ilyen megállapodások esetében, ha törvény eltérően nem rendelkezik, a szerződés határozott időre, legfeljebb három évre köthető; a szerződés közbeszerzési eljárás mellőzésével akkor hosszabbítható meg, ha a fenti feltételek teljesültek. Az önkormányzat legalább háromévenként – független szakértő igénybevételével – hatáselemzés készítésére köteles, amelynek keretében megvizsgálásra kerülnek a szerződés teljesítésének tapasztalatai, így a közfeladat, illetve a közszolgáltatás ellátásával összefüggésben végzett gazdasági tevékenység minősége, hatékonysága (annak közvetett és közvetlen költségei), valamint az, hogy indokolt-e a Kbt. 2. § (4) bekezdése szerinti önkéntes közbeszerzési eljárás lefolytatása.

A nonprofit kft. az ingatlanokat bérbe veszi PMJV önkormányzatától, azért amortizáció alapján ellenértéket fizet. Az Önkormányzat és nonprofit kft. között szerződés rögzíti a használat ellenértékét (amortizáció alapú bérleti díjat), működtetési kötelezettséget (karbantartás, felújítás). Az osztatlan közös tulajdon vonatkozásában a Kht. tulajdoni hányad használatáért az önkormányzatnak a nonprofit kft. nem fizet bérleti díjat. A nonprofit kft. egyrészt kulturális, közművelődési tevékenységet folytat az épületekben, másrészt vállalkozásfejlesztési tevékenysége keretében kedvezményes vagy piaci bérleti díj ellenében adja át az épületeket a tényleges használónak, továbbá ellátja a „közterületek” üzemeltetési feladatait.

A Pécsi Egyetem, a Bóbita Bábszínház és a Pécsi Galéria, mint igen fontos szakmai partnerek a város érdekében nyújtott kulturális, oktatási feladatok ellátása céljából PMJV-val közvetlenül szerződést kötnek az ingatlanok használatáról, azonban a fizetendő bérleti díj beszedésével a város a nonprofit kft.-t bízza meg, csakúgy, mint a pótlási, karbantartási feladatok ellátásával. A pótlási költségek fedezete a nonprofit kft.-nek a szükséges mértékben visszajuttatott bérleti díj.

A Bóbita Bábszínház és a Pécsi Galéria - valamint a nonprofit kft.-vel egyesülő Pécsi Ifjúsági Központ - fenntartója Pécs MJV Önkormányzata. Mindhárom intézmény jelentős önkormányzati támogatással működik, az önkormányzati szerepvállalásra a projekt megvalósulását követően fokozottan szükség lesz.

A működtetni kívánt ingatlanok átadására a 29/2002 önkormányzati rendelet lehetőséget ad többek között a város érdekeit szolgáló oktatási, kulturális tevékenység folytatása esetén. Az Önkormányzat a törzsvagyonton kívüli vagyontárggyal társadalmi és civil szervezeteket, közhasznú szervezeteket, költségvetési szerveket, stb. támogathat. A támogatás, ami tulajdonképpen az ingatlan működtetésbe adását jelenti esetünkben, szerződéssel történik, amelyben részletesen rögzítésre kerül a használat ellenértékének (bérleti díj) meghatározása, felújítási kötelezettség tisztázása.

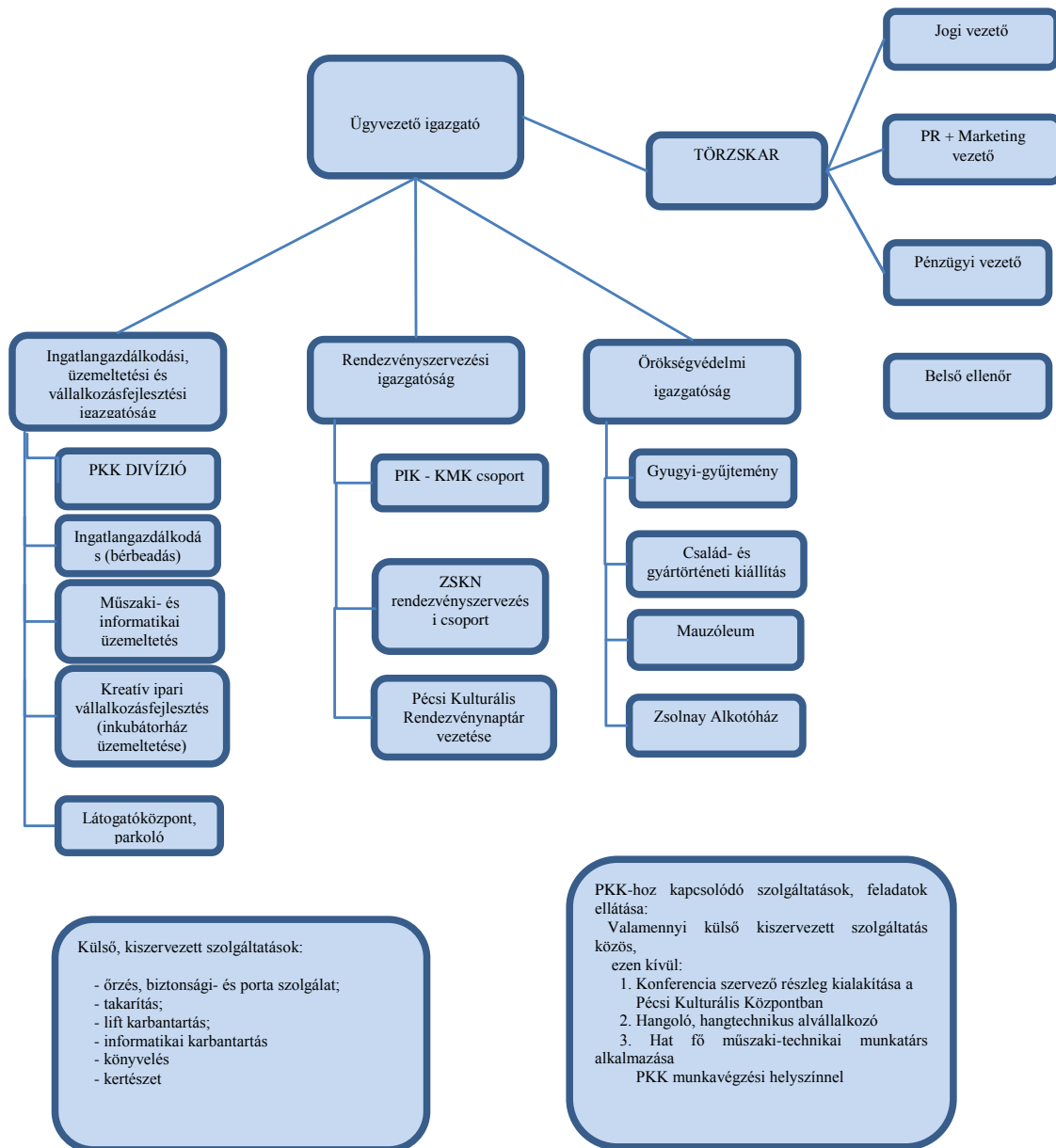
Közvetlen partnerek még a negyedbe piaci alapon ingatlant bérlő kreatív ipari vállalkozások, szervezetek, melyek közül jelenleg a Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. azonosítható – ezekkel a nonprofit kft. bérleti szerződés köt. Szerződés alapján, a projekt céljainak

megvalósítását segítő Pécs-Baranyai TIT (planetárium működtetője), Közelítés Művészeti Egyesület valamint a Labor Kulturális Szociális Szolgáltató Szövetkezet és a nonprofit kft között kötött megállapodás a három szervezet működéséhez rendelkezésre bocsátott ingatlanok használatának feltételeiről, bérleti díjakról.

VI.2.2. Az üzemeltetés személyi és technikai feltételei

VI.2.2.1. A nonprofit gazdasági szervezet felépítésének bemutatása

A Zsolnay Kulturális Negyed és a Pécsi Kulturális Központ üzemeltetését közös szervezet végzi, melynek szervezeti felépítése az alábbi:



24. ábra: A nonprofit gazdasági társaság szervezeti ábrája

Forrás: Pécs 2010 Kht.

A működtető szervezet, mivel sokféle feladatot fog ellátni meglehetősen összetett és jelentős humán erőforrás igényrel bír. A szervezet vezetője az ügyvezető igazgató aki összefogja a két létesítmény üzemeltetését és a három fő szakmai terület munkáját.

A szervezet felépítését a szervezeti ábra mutatja be. A szervezet négy fő szakmai csoportban végzi a munkáját, az operatív ügyeket végző „Törzskar”, illetve három szakmai igazgatóságra osztható a szervezet.

Az egységek tevékenységei a következők:

- Törzskar feladata a szervezet általános menedzsmentje, az ingatlangazdálkodási, rendezvényszervezői és örökségvédelmi-kulturális divízió jogi, pénzügyi, PR és marketingfeladatainak valamint a belső ellenőri tevékenység ellátása.
- Az Ingatlan-gazdálkodási és Üzemeltetési Igazgatóság legfontosabb feladatköre az ingatlanok bérbeadásához a bérleti jogokhoz, a bérlőkkel és a közműszolgáltatókkal való kapcsolattartáshoz, az épület és a teljes terület (kert, parkoló, stb.) technikai üzemeltetéséhez, a látogató- és információs központok hatékony működtetéséhez kapcsolódik. Kiemelt feladata gazdaságfejlesztési tevékenysége, mellyel a negyed hatékony, gazdaságos üzemeltetéséhez járul hozzá maximalizálva a bérleti bevételeket.
- A Rendezvényszervezési Igazgatóság a Zsolnay Kulturális Negyed és a Pécsi Konferencia- és Koncertközpont rendezvényeinek szervezéséért és lebonyolításáért felel. Fő tevékenysége az Ifjúsági Ház és multifunkcionális rendezvényterem működtetése, szervezete alapvetően a Pécsi Ifjúsági Központ személyi állományára épül.
- Az Örökségvédelmi Igazgatóság feladata a Zsolnay Kulturális Negyed műemlékvédelmi feladatainak ellátása, a Míves Negyed kulturális létesítményeinek működtetése, a Gyugyi Gyűjtemény, Család- és Gyártörténeti kiállítás, látogatóút, Zsolnay Mauzóleum látogatottságának maximalizálása, a Zsolnay örökség megóvása, megismertetése.

A rezidens szállás működtetése szintén az üzemeltető feladata, mivel célcsoportját tipikusan a több hónapos rezidens/műterem programokban részt vevő művészek, a nemzetközi viszonylatokban működő szakemberek, kurátorok jelentik, továbbá mindazok a nem helyi művészek, oktatók, vendégszínészek, akik az oktatás, kultúra és művészet kapcsán a Zsolnay Kulturális Negyedben ideiglenesen folytatják tevékenységüket. Ennek megfelelően a tevékenység, bár kétségtelenül a PTE vendégoktatói, vendéghallgatói révén kapcsolódik az egyetem tevékenységéhez, kifejezetten egyik „bérlőhöz” sem köthető. A Kortárs Művészeti Központ, mint a

rezidens programok elsődleges szervezője a rezidens szállás szolgáltatását szintén rendszeresen igénybe veszi, tevékenysége ilyen módon nem kevésbé kapcsolódik ehhez a funkcióhoz. Miután a kihasználtság maximalizálása, mely a hatékony működés egyik peremfeltétele, csak több célcsoport kiszolgálása mellett lehetséges, ezért a funkció nem korlátozható sem a kulturális sem az oktatási, sem egyéb tevékenység kiszolgálására, hanem bizonyos kööttségekkel önálló szolgáltatásként értelmezendő. Így működtetését az azzal kapcsolatos menedzselési, ingatlangazdálkodási és az egész negyed üzemeltetési szempontjai alapján leginkább az üzemeltető nonprofit kft. feladatkörébe indokolt utalni. A rezidensprogramok szervezésével kapcsolatban önállóan illetve a Kortárs Művészeti Központtal való szakmai együttműködések keretében merül fel az egyetem feladataként a finanszírozási lehetőségek felkutatása. Ennek keretében válik lehetővé a rezidens szállás szükség szerinti igénybe vétele, a tervezhető kapacitások rendelkezésre állása pedig éves, a nonprofit kft.-vel egyeztetett terv alapján biztosítható.

VI.2.2.2. *A szükséges humán erőforrás bemutatása*

A negyed hatékony **általános működtetéséhez** a következő humán kapacitásokra, szakértelemre van szükség:

Ügyvezető igazgató	1 fő
Törzskar:	
• Jogi vezető	1 fő
• PR-Marketing vezető	1 fő
• Pénzügyi vezető	1 fő
• Belső ellenőr	1 fő
• PR+Marketing referens	1 fő
• Sajtó referens	1 fő

• Pénzügyi asszisztens	1 fő
• Titkárságvezető	1 fő
• Ügyviteli asszisztens	1 fő
Általános igazgatóság összesen	9 fő
Ingatlan gazdálkodási igazgatóság	
• Ingatlan gazdálkodási igazgató	1 fő
• Ingatlan gazdálkodási ügyintéző	2 fő
• Műszaki technikusok	4 fő
• Informatikus-rendszergazda	2 fő
• Vállalkozásfejlesztési ügyintéző	1 fő
• Látogatóközpont üzemeltetés	4 fő
• Hangmérnök-technikus	1 fő
• Ügyviteli asszisztens	1 fő
Ingatlan gazdálkodás összesen	16 fő

A negyed **rendezvényszervezési feladatának ellátásához, valamint az Ifjúsági Ház** üzemeltetési feladatainak és szolgáltatásainak ellátásához a következő pozíciók betöltésére van szükség:

Rendezvényszervezési igazgatóság:

• Rendezvényszervezési igazgató	1 fő
• Rendezvényszervező-animátor	3 fő
• Készségfejlesztő-animátor	2 fő
• Közművelődési-kulturális menedzser	2 fő
• Technikus	2 fő
• Ügyviteli asszisztens	1 fő

Rendezvényszervezési igazgatóság összesen 11 fő

A negyed **örökségvédelmi, kulturális feladatainak**, illetve a gyűjtemények kezelésének ellátásához is felkészült, a Zsolnay hagyományokat, örökséget értő, tisztelő szakemberekre van szükség:

Örökségvédelmi igazgatóság:

- Örökségvédelmi igazgató 1 fő
- Művészettörténész-animátor 1 fő
- Örökségmenedzser 1 fő
- Teremőr 5 fő
- „Kreatív animátor” 1 fő
- Ügyviteli asszisztens 1 fő

Örökségvédelmi igazgatóság összesen 10 fő

Nonprofit Kft összesen 47 fő

A státuszok pontos megnevezése az üzemeltető szervezet felállításával párhuzamosan történik meg 2009-ben. A PIK jelenlegi 18 fős állománya teljes egészében átvételre kerül, illetve a ZSÖK Kht. jelenlegi 3 fős állománya integrálódik, így a két szervezet összevonása nem jár elbocsátással.

A Dél-Dunántúli Regionális Munkaügyi Központ által meghirdetett foglalkoztatási program keretében pályázati formában 36 hónap időtartamra új munkatársak alkalmazásával számol a projekt. A nonprofit kft. alkalmazottainak bérezése, tervezett bérszínvonala – természetesen nem figyelmen kívül hagyva a pécsi munkaerőpiaci feltételeket - lehetővé teszi, hogy a kulcspozíciókban igazán tapasztalt, hozzáértő szakemberek kerüljenek. Négy bérkategóriába sorolva az alkalmazottakat az alábbi átlagbérekkel számolunk:

- felsővezetők (igazgatók)– bruttó 600 eFt

- középvezetők (belső ellenőr, könyvelő, stb.)– bruttó 350 eFt

- irodai alkalmazottak – bruttó 300 eFt

- támogató személyzet – bruttó 180 eFt

A nonprofit kft. munkáját alvállalkozóként segíti pénzügyi-, számviteli szolgáltató, könyvvizsgáló, jogi szakértő, marketing szakértő.

A műszaki karbantartási feladatok napi rendszeres ellátásához a megfelelő kapacitásokkal rendelkező alvállalkozó szerződtetésére van szükség. A takarítás, kertgondozás, őrzés-védelem szintén nem saját munkaerővel történik. .

VI.2.2.3. Bevonható partnerek köre, szerepvállalása,

A korábban már részletesen leírtuk a projekt kapcsán bevonható partnereket és azok lehetséges szerepét. Itt a működtetés szempontjából fontos szolgáltató partnerek körét foglaljuk össze, megjelölve az együttműködés formáját:

Karbantartás, üzemeltetési kapcsán a következő fő tevékenységeket határozott idejű vállalkozói szerződéssel kell a szükség partnerek bevonásával biztosítani

- Karbantartási, liftkarbantartási, állagmegóvási, javítási tevékenységek
- Kertépítő és karbantartó tevékenység
- Vagyonvédelmi és biztonsági szolgálati tevékenység
- Takarítás:
- Funkció specifikus karbantartási, állagmegóvási, javítási tevékenységek:
Kommunikációs és reklám tevékenységek
- Pénzügyi, számviteli tevékenység
- Jogi képviselő

Eseti szerződéssel kell biztosítani az igény szerint felmerülő kapacitások, szolgáltatások alábbi körét:

- Események műszaki, technikai támogatása
- Catering szolgáltatások nyújtása
- Egyéb tanácsadói, szakértői tevékenységek

A bevont szolgáltató partnerek kiválasztása tekintetében törekedni érdemes a „negyeden belüli” szereplők bevonására a szinergikus hatások kihasználása érdekében, természetesen a közbeszerzési szabályok figyelembevételével.

Azonban a Zsolnay Kulturális Negyed eredményes működése tekintetében nem csak az üzemeltetési feladatok, hanem a jó szakmai kapcsolatok is fontosak. A nonprofit kft-nek aktív kapcsolatok kiépítésére kell törekedni.

Az oktatási funkciók tekintetében természetesen az egyetem és oktatóinak már meglévő hazai és nemzetközi kapcsolataira szükséges elsősorban építeni. Ki kell használni azokat a partneri kapcsolatokat, amelyek a Zsolnay Kulturális Negyedben meglévő adottságok jobb kihasználását lehetővé teszik. A negyedet a nemzetközi fórumokon kell megismertetni, mint programok, diákcserek, kiállítások események lehetséges helyszínéeként. A hasonló külföldi és hazai intézmények képviselőinek idevonzásával lehetőséget kell biztosítani együttműködési formák további bővülésére.

Az attraktív kulturális funkciók tekintetében a hasonló látványosságokat nyújtó hazai intézmények és nemzetközi hálózatok bevonása járhat számos előnnyel. A Millenáris Parkkal, Műszaki Múzeummal, a Természettudományi Múzeummal és hasonló szervezetekkel való szoros együttműködés lehetővé teszi a programok összehangolását esetleg közös megszervezését. A „science park”-ok nemzetközi szervezeteivel való kapcsolattartás egyrészt a legújabb nemzetközi trendek ismeretét teszi könnyebb, másrészt lehetővé teszi a legnépszerűbb kiállítás kezdeményezések Pécsre vonzását.

A programok megismertetése érdekében módszeresen kapcsolatot kell építeni egyrészt a pécsi és Pécs környéki turisztikai szolgáltatókkal, másrészt a hazai és nemzetközi szervezetekkel.

A kulturális funkciók fenntartása érdekében kiemelten fontos a potenciális szponzorokkal való módszeres kapcsolatépítés is.

Az idegenforgalmi és vendéglátó szolgáltatások eredményes működtetése érdekében a lehetséges beutaztató és idegenforgalmi szervezetek partnerként történő bevonása jelent fontos feladatot. A Zsolnay Kulturális Negyed adottságainak és lehetőségeinek megismertetése érdekében a törekedni kell a legfontosabb releváns fórumokon való megjelenésre.

A gazdaságfejlesztési funkciók tekintetében egyrészt a potenciális vállalkozások elérésében szerepet játszó szervezetek bevonása szükséges (szakmai szervezetek, vállalkozásfejlesztési szervezetek, kamarák), másrészt a szolgáltatások palettáját bővíteni képes partnerek köre építendő ki. Ezen a területen fontosak lehetnek azok a cégek is, amelyek a betelepülő vállalkozások piaci partnerei.

VI.2.2.4. Az üzemeltető szervezet kommunikációs, technikai – felszerelési igényei

Az üzemeltető szervezet részére a szokásos irodai felszerelésen túl (személyi számítógép, nyomtató-fénymásoló állomás, irodai bútor, stb..) jelentős számítástechnikai támogatásra lesz szüksége.

A munkavégzéshez feltétlenül szükséges személyenként egy asztali munkaállomás az irodai szoftvercsomagokat kezelni képes szoftverállománnyal. Személyenként javasolt egy mobiltelefon a kommunikációs kapcsolatok zavartalan ellátásáért. Az általános szoftvercsomagokon túl szükséges még az egyes speciális feladatokhoz szükséges szoftverek beszerzése (pl. könyvelői, projekttervező, kiadványszerkesztő stb...) Irodánként javasolt közös hálózati nyomtatók használata, igazgatóságoként egy nyomtató fénymásoló, egy faxkészülék, egy színes nyomtató beállítása. Mivel a munkafeladat helyhez kötött a tárgyalókban szükséges projektor felszerelése.

A számítástechnikai támogatás hardver részéről egy központi szerveregység kiépítése szükséges, amely egyrészt alkalmas az adatok biztonságos tárolására, a honlap adatainak, valamint az üzemeltetés adatigényének tárolására és kezelésére.

A szoftver igény részéről is jelentős támogatás szükséges. Egyrésztől elkerülhetetlen minden felhasználó részére a munkájához feltétlenül szükséges program beszerzése. Központi szinten pedig egy, az egész Zsolnay Kulturális Negyed üzemeltetését, kontrolling rendszerét, értékesítését, alapadatait kezelő üzemeltetői rendszer kiépítése szükséges.

A beszerzendő moduláris felépítésű létesítménygazdálkodási rendszer legfontosabb alapfunkciói:

- Az üzemeltetés támogatása
- Területgazdálkodás: A rendszer képes a létesítmények adatainak teljes körű tárolására,

(tervrajzok, dokumentumok), a bérbe adott területek, létesítmények helységek nyilvántartására, bérleti díjak számítására, közös költségek kezelésére.

- Létesítmény nyilvántartás: Vagyonnyilvántartás, adózási adatok kezelése, ingatlan portfólió egységes kezelésére
- Eszköznyilvántartás: Leltár naprakész nyilvántartása, mennyiségi eszközök nyilvántartása, környezetvédelmi adatok kezelése (veszélyes hulladékok adminisztratív kezelése)
- Üzemeltetés támogatása: Karbantartási igények rögzítése, folyamatának irányítása és követése, ütemezett karbantartás irányítása, napi szintű nyilvántartás a bérlők fogyasztásairól
- Költségtervezés – kezelés: bejövő számlák iktatása, költségvetés tervezése

A Zsolnay Kulturális Negyed tekintetében a rendszer a következő modulokkal bővíthető:

- Programszervezés: Program naptár vezetése, időpont és teremigény összeegyeztetése, szükséges beszerzések kezelése
- Webes információkérés, elektronikus jegyértékesítés: Interneten keresztüli jegyértékesítés kezelése, weblaptámogatás, a programnaptárral összeegyeztetve, megfelelő terminálok telepítésével a nagy látogatottságú létesítményekben a hatékony tájékoztatás biztosítása.
- Beléptető rendszer: Az egyes épületek online beléptetésének ellenőrzése, adatszolgáltatás a látogatói statisztikák vezetéséhez, elemzésekhez és a monitoringhoz
- Épület felügyelet: A biztonsági rendszerek felügyelete, az adatok tárolása

A rendszer a különböző igényeknek megfelelően bővíthető. Kiválóan alkalmas a látogatók számának, mozgásának követésére, az egyes használók, bérlők valós fogyasztási adatainak nyomon követését, az alapján történő közös költségek megállapítását. Támogatja a kontrolling rendszert, valamint a program segítségével külső szolgáltatások igénybevételét és az alkalmazottak létszámának növelését lehet megelőzni, ezzel elősegítve az optimális

üzemelését.

A projekt keretében beszerzésre kerülő létesítménygazdálkodási rendszer tehát egy nagyon korszerű, a negyed hatékony üzemeltetését, a folyamatok optimális menedzselését biztosító eszköz.

VI.2.3. A létrejött termék bemutatása, nyújtott szolgáltatások.

A projekt megvalósításával egy összetett turisztikai, közművelődési, művészeti és vállalkozói funkciókat magába foglaló épületegyüttes jön létre. Az épületeket és tereket építészeti és funkcionális helyzetük alapján négy negyedre osztottunk, melyek a következő tevékenységeknek adnak otthont:

VI.2.3.1. Míves Negyed

A negyed az épületkerámiákkal is gazdagon díszített, leglátványosabb épületeket foglalja magában. Az itt folyó tevékenységek ezeknek az értékeknek a megőrzését, bemutatását célozzák, és igyekeznek jelentős számban látogatókat idevonzani.

A Míves Negyedben létrejövő helyszínek és tevékenységek:

- Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás és látogatóút – A látogató út olyan látványosságok sora, amely egyedülálló a maga nemében és a következő elemeket foglalja magában: Család és Gyártörténeti Kiállítás, gyárlátogatás, Zsolnay Mauzóleum, Gyugyi Gyűjtemény, mintabolt, kávézó. A látogatóúton látványosabb, önálló elemei külön is megtekinthetők, a tájékoztatás személyes idegenvezetéssel vagy korszerű informatikai eszközök segítségével történik.

A gazdagon díszített épületrészekben kerülnek bemutatásra a Zsolnay Gyár épületkerámia gyártási tevékenységének legfontosabb emlékei, a Zsolnay család története, a gyár történetének legfontosabb eseményeit. A központi épületektől kissé elkülönítetten, de méltó helyen, a Sikorski házban kap helyet a nagyhírű Gyugyi Gyűjtemény, amely az egyik legismertebb Zsolnay kerámiákat tartalmazó magángyűjtemény.

Ezek mellett a család, a gyár és a technológia történetéhez kapcsolódó időszakos

kiállítások fogják folyamatosan izgalmassá tenni az itt látottakat. A tervek között szerepel többek között az alkímistákat, illetve a szabadkőművességet bemutató kiállítás megszervezése.

- A gyár termelő részein (eosin, festés) átvezető látogatóút legtávolabbi pontja az egyedülálló építészeti és technológiai látványosságokat is nyújtó Zsolnay Mauzóleum.
- A látogató utat elegáns kávéház (Eosin Art Café) fogja kiegészíteni, amely berendezésével, a felszolgálásra használt Zsolnay porcelánokkal szervesen illeszkedik a látogatóút tematikájába.
- A Zsolnay Étterem és Rendezvényterem a kávéház szomszédságában kerül kialakításra, 100 adagos konyhával. Az épületegyüttes és környezetének eleganciája, szépsége kiváló adottságot jelent elegáns vendéglátóhely funkcióhoz, színvonalas rendezvények megtartásához.
- Kéz-művész utca - A terület északi térfala környékén kerül kialakításra az úgynevezett „Kéz-művész” utca, amely kézműveseknek, ipar-, és képzőművészeknek, valamint a kreatív iparágak más művelőinek kíván helyet biztosítani. A Zsolnay Manufaktúra mintaboltja, bemutatótere is a központi műemléképületekben nyer elhelyezést. Ezek a műhelyek, műtermek, üzletek és irodák a műszakilag megvalósítható legpiacképesebb kialakításával, de eszközök, berendezések nélkül kerülnek kialakításra. A vállalkozói terek - infokommunikációs, irodai, stb. alapszolgáltatásokkal -, piaci áron lesz elérhető a Zsolnay Kulturális Negyed tevékenységéhez illeszkedő vállalkozások számára.
- Alkotó és Inkubátorház- a Zsolnay Kulturális Negyed fontos célja, hogy odavonzza a kreatív ágazatokban működő vállalkozásokat, lehetőséget adjon az e területen működő kezdő vállalkozások megtelepedéséhez és elősegítse az egyetem, a manufaktúra, és a gazdaság szereplői közötti kutatási, művészeti, és üzleti kapcsolatok kiszélesedését. Ennek érdekében a Míves Negyedben felújított épületek egy része lehetőséget ad majd műhelyek, stúdiók, irodák kialakítására is. A kedvezményesen bérelhető alkotó- és működési terekben, - további irodakapacitással az E12-ben is - kommunikációs rendszer biztosítása mellett, a kulturális, kreatív ágazat induló vállalkozásai számára a tervek szerint irodai, üzleti menedzsment, jogi, pénzügyi tanácsadási szolgáltatások is

elérhetőek lesznek, hogy segítsék az itt működők piacra jutását.

- Rezidens szállás - A Míves Negyedben kerül kialakításra a tervezett művészeti rezidens programok résztvevőinek, az egyetem vendégprofesszorainak, illetve a vendégművészek elhelyezését szolgáló rezidens szállás is. A szálláson 10 egyszerű apartman lakás kerül kialakításra, bennük az alapvető belsőépítészeti felszerelésen túl a modern kornak megfelelő infokommunikációs szolgáltatások is kiépítésre kerülnek
- Vendéglátóhely: az étterem és Eosin Art Café mellett cukrászda és az E12-es épület alatti alagsorban, különleges hangulatú borozó-bortrezor kerül kialakításra, amely kihasználja a különleges kerti környezet adta lehetőségeket.

Negyed	A tevékenységek által érintett épületek	A tevékenységekhez kötődő hasznos alapterület (m ²)
Míves Negyed	E08; E09; E10; E11; E13; E15; E12; E48; E14; E17; E19; E16; E18; E24; Zsolnay Mauzóleum	9 173

50. táblázat: A Míves Negyed által érintett épületállomány

Forrás: Saját szerkesztés

VI.2.3.2. Alkotó Negyed

A negyed a volt pirogránit üzem és környékének revitalizációjával jön létre, elsősorban művészeti és közművelődési funkciókat szolgál majd. Amatőr és hivatásos alkotóknak ad helyet, hogy itt kibontakoztathassák, illetve megmutathassák tehetségüket. Az alábbi funkciók mellett az alkotói környezetbe illeszkedő vendéglátóhely kialakítása is tervezett.

- Pécsi Ifjúsági Központ (Ifjúsági Ház - ifjúsági alkotó és rendezvényterek): A Pécsi Ifjúsági Központ koordinálásában több közművelődési tevékenység számára fog helyet adni az épületegyüttes, amely kialakításával lehetőségeket biztosít a különféle tevékenységek igényeinek rugalmas kielégítésére. Itt fog helyet kapni egyebek között a színház és multifunkcionális rendezvényterem, amely akár 1 000 fő feletti eseményeknek is helye lehet. Az épületekben próbatermek, táncterem, oktatótermek stb. mellett irodák és egyéb kiszolgálóhelyiségek (pl. fogadótér, jegypénztár, ruhatár, vendéglátóhely) teszi a komplexumot alkalmassá a legkülönbözőbb események megrendezésére, a kulturális, közművelődési funkciók korszerű működésére. Az épületek mellett fontos szerepet fog játszani a „cifra kémény” előtt kialakuló

hangulatos tér, amely kiváló helyszíne lesz szabadtéri művészeti rendezvényeknek és eseménysorozatoknak is. Ez egy építészetiileg zárt, két oldalról megközelíthető téregység, amely körül egymáshoz jól kapcsolódó funkciók helyezkednek el. A létrehozandó rendezvényterek az állandó funkciók mellett időszakos kiállítások megrendezésére is alkalmasak lesznek.

- Kortárs Művészeti Központ : a műtermek, műteremlakások együttese, kihasználva a negyed technikai, szakmai kapacitásait és lehetőségeit, részben nemzetközi rezidens programok helyszíne lesz, részben a Pécs és Pécs környékén tevékenykedő művészek számára biztosít alkotói, együttműködési, kapcsolatépítési, networking lehetőségeket. A kapcsolódó rendezvény- és alkotótér biztosítja az infrastrukturális környezetet workshopok, kiállítások és egyéb kulturális események és rendezvények megvalósításához.
- Labor Szövetkezet kreatív, alkotó, oktató és rendezvényszervező tevékenységének színterét képezik az épületegyüttesben kialakított terek, műhelyek. Az inspiratív környezetben eddigi sikeres működésének bővítésére nyílik lehetősége szakmai, üzleti együttműködések révén is.

Negyed	A tevékenységek által érintett épületek	A tevékenységekhez kötődő hasznos alapterület (m ²)
Alkotó Negyed	E27; E28; E78; E26;	5725

51. táblázat: Az Alkotó Negyed által érintett épületállomány

Forrás: Saját szerkesztés

VI.2.3.3. Gyermek és Családi Negyed

A negyed fő feladata az óvodás és iskoláskorú gyerekek neveléséhez való hozzájárulás és színvonalas családi programok szervezése. Az itt működő tevékenységek számos lehetőséget adnak az oktatás színesebbé érdekesebbé tételéhez és a gyerekek érdeklődési körének, készségeinek kiterjesztéséhez. A felújított épületek környezetében számos kiegészítő elem (családi interaktív játszótér, sporttér, szabadtéri színpad stb.) is az idelátogatók programjának teljesebbé tételét fogja szolgálni.

- Bóbita Bábszínház - Pécs nagy hagyományokkal bíró, sikeres bábszínháza az új helyszínen korszerűbb körülmények között, nagyobb területen fog működni. A

hagyományos programok mellett számos egyéb tevékenységgel is gazdagodni fog a kínálatuk. A tervek között szerepel többek között kézműves foglalkozások szervezése, bábmúzeum kialakítás, koncertek szervezése, a felnőtt előadások számának bővítése stb.. A hatalmas padlástér állandó kiállítótérként, múzeumként működne, illetve vendéglakás kialakítására, interaktív kiállítások megrendezésre kerül sor,

- Az Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás - elsősorban az általános és középiskolás korosztály érdeklődését kívánja kielégíteni, természettudományokhoz kötődő érdekességek és ismeretek játékos átadásával. A Millenáris Parkban működő Csodák Palotájához hasonlóan a kiállítási tárgyak bemutatása mellett folyamatosan ismeretterjesztő előadásokat is szervez majd. Az állandó kiállítások mellett látványos, nemzetközi utazó-kiállítások helyszínül is szolgál.
- Planetárium – A bezárt planetárium méltó utódjaként szolgálja főként a megye, régió tanulóinak természettudományos oktatását, tevékenysége jól illeszkedik a tudományos technikai kiállítás tematikájához, a régióban hiánypótló. Technikai felszereltségének későbbi bővítésével egyéb események (pl. lézerszínház) megtartására is alkalmas lesz.
- Pécsi Galéria – A Pécsi Galéria szakmai tevékenységének tere az új, mintegy 1000 m²-es kiállítótér. A létesítmény létrehozásának célja, hogy Pécs város és térsége egy megfelelő színvonalú, a kor követelményeit kielégítő, jelentős közönséget vonzó eseményeknek helyet adni képes kiállítási és eseménytérrel rendelkezzen, amely tevékenységével jól illeszkedik a Zsolnay Kulturális Negyedben kialakuló funkciókhoz. A multifunkcionális teret raktár, illetve a tudományos-technikai kiállítással közös fogadó és kiszolgáló tér egészíti ki. A létrejövő épület jellemzője a nagy belmagasság, ami nagyméretű képek és installációk elhelyezésére teszi alkalmassá, a kiállítások, rendezvények igényeit kielégítő világítási megoldások és a szekcionálhatóság. A létrejövő infrastruktúra felhasználható sok látogató vonzására alkalmas kulturális programok lebonyolítására, nagy lélegzetű kiállítások megrendezésére. A teret kisebb egységekre bontva tematikus kiállítások, szakmai programok, több helyszínt használó események szervezésére válik alkalmassá. A kiállítótér eseményei várhatóan pozitív hatást gyakorolnak a Kortárs Művészeti

Központ és a Labor Szövetkezet működésére is, kiterjeszti azok lehetőségeit.

Negyed	A tevékenységek által érintett épületek	A tevékenységekhez kötődő hasznos alapterület (m ²)
Gyermek és Családi Negyed	E30; E31;	4 842

52. táblázat: A Gyermek és Családi Negyed által érintett épületállomány

Forrás: Saját szerkesztés

VI.2.3.4. Egyetemi Negyed

A Zsolnay Kulturális Negyed egyik meghatározó szereplője a Pécsi Tudományegyetem, amely nagyban hozzájárulhat a projekt sikerességéhez, a felújított épületek étellel való megtöltéséhez. Az egyetemről a következő szervezeti egységek költöznek a negyedbe: Művészeti Kar (Vizuális Művészeti Intézet, Zeneművészeti Intézet, Mediális Művészetek Intézete, Kerámia Oktatási és Kutatási Műhely, Doktori Iskola, könyvtár), Bölcsészettudományi Kar (Kommunikációs és Médiatudományi Tanszék, Filmtudományi és Vizuális Kultúra Szeminárium)

Az oktatási funkciók mellett a Zsolnay Kulturális Negyedben jön létre az új Egyetemi Színpad is, amelynek fontos feladata az egyetemi ifjúság bevonása a város kulturális életébe. A felsőoktatás infrastrukturális feltételeinek megteremtése és a JESZ mellett a szolgáltatás kiegészül az általános igényeknek megfelelő, olcsó, és egyszerű kínálatot biztosító egyetemi étterem, és konyha - a menza - kialakításával.

Negyed	A tevékenységek által érintett épületek	A tevékenységekhez kötődő hasznos alapterület (m ²)
Egyetemi negyed	E02; E22; E25; E32; E33; E34; E74	12 958

53. táblázat: Az Egyetemi Negyed által érintett épületállomány

Forrás: Saját szerkesztés

VI.2.3.5. Egyéb tevékenységek:

- **Látogatóközpont:** Mivel a Zsolnay Kulturális Negyed megépülésével automatikusan város keleti kapujává is válik, elengedhetetlen itt egy a programokról és lehetőségekről tájékoztatást adó látogatóközpont létrehozása. A központ a negyedben zajló események mellett információt ad a város kulturális és egyéb rendezvényei kapcsán is.

- **Parkoló:** A Zsolnay Kulturális Negyed parkolási igényeinek részleges kielégítésére a déli területen egy 210 gépkocsit befogadni képes kétszintes parkoló kerül kialakításra. A negyedhez kapcsolódóan összesen 255 parkolóhely lesz elérhető, mivel további nyolc dolgozói parkoló kialakítása valósul meg a Bóbita Bábszínház épülete mellett, valamint a negyed északi részében – ahová a behajtás igen korlátozott – kialakított néhány parkolóhelyet a Basamalom utcában további 20 parkoló egészíti ki. Az északi kapu előtt 2 busz leszállóhely, a mauzóleum előtt buszfordulóban 3 busz parkolása megoldott. Kerékpártárolásra összesen 120 férőhely kapacitással mind az északi mind a déli részen lesz lehetőség.
- A parkolót híd fogja összekötni a negyed északi oldalával. A belváros megközelítésére innen a Balokány ligeten keresztül vezető sétaúton és tömegközlekedéssel lesz lehetséges. (A fejlesztések eredményeképp jelentősen megnövekedő parkolási igény kielégítése nehézséget fog jelenteni, ezért javasolt a ZsKN köré is kiterjeszteni a belvárosban már működő fizető parkolási övezetet. A bevonásra javasolt terület: a negyed közvetlen környéke a II. díjfizető zóna részévé válik, kiegészülve a Basamalom utca vasúttól északra eső szakaszával és a Felsővámház utcával; a Budai Városrész lakóterület déli részén a Felsővámház utcára merőleges lakóutcák pedig az ingyenes parkolást szintén megszüntetve, III. zónába kerülnének.)

Negyed	A tevékenységek által érintett épületek	A tevékenységekhez kötődő hasznos alapterület (m ²)
Egyéb tevékenységek	E1; E82	6 051

54. táblázat: Az egyéb tevékenységek által érintett épületállomány

Forrás: Saját szerkesztés

VI.2.3.1. ESZA típusú tevékenységek, programterv és térségi együttműködések:

A projekt keretében közösségfejlesztő, helyi foglalkoztatást javító és identitást erősítő kisléptékű ESZA típusú elemek megvalósítására kerül sor a következő táblázatban részletezett tartalommal.

Az EKF évében a Zsolnay Kulturális Negyed számos program helyszíne lesz, az ide tervezett konkrét programlistát a XII. sz. melléklet tartalmazza:

	<i>Elnevezés</i>	<i>Tevékenység rövid leírása</i>	<i>„lehetséges eszköz besorolás”</i>	<i>Indikátor</i>	<i>fajlagos költség</i>	<i>Összes költség</i>
1.	„Zsolnay Örökség Menedzser Program” *	<p>Az akció keretében az üzemeltető szervezet pályázatot hirdet a térségben élő hátrányos helyzetű munkavállalók számára (pl. pályakezdő, ideiglenesen távol került a munka világától – GYES, GYED –, tudása pótlásra szorul) – (2204/2002/EK rendeletet, 2. cikk f) pontja). Ennek eredményeként kiválasztásra kerül 10 fő, akik egyéves akkreditált képzésen a ZsKN működéséhez, örökségvédelmi tevékenységhez kapcsolódó alkalmazható tudásra tesznek szert. Így lehetővé válik, hogy a negyedben a térségben lakó hátrányos helyzetű csoportba tartozók is munkát vállaljanak, az üzemeltető szervezettel megbízásos együttműködések is kialakuljanak, akár a negyed „nagykövetői” legyenek.</p> <p>20 hallgató részvételével demonstrátori, tárlatvezetői képzést indít, elősegítve a PTE hallgatóinak alkalmi munkavállalását és a gyakorlatszerzést is (továbblépést jelenthet számukra az örökségmenedzser képzés).</p> <p>A pályázat keretében a jelentkezők a publikus Zsolnay megvalósíthatósági tanulmány és egy előre kiadott tematika alapján koncepciót készítenek arról, hogyan lehet bemutatni a negyedet és a Zsolnay tradíciókat a beruházás keretében létrejövő projekt üzemeltetése során. A beadott pályamunkák legjobbjai nyilvánosságot kapnak a negyed honlapján is.</p> <p>A pályázat nyertesei képzési programban részesülnek egy akkreditált felsőoktatási intézményben „örökségmenedzser” képesítésre. Az üzemeltető szervezet a negyed átadását követően a végzett menedzserek közül választja ki új alkalmazottainak egy részét.</p> <p>A demonstrátor-tárlatvezető képzéshez szükséges tananyag negyed-specifikus elemeinek összeállítása a program része. Elkészül a család és gyártörténeti kiállítás, Gyugyi gyűjtemény, látogatóút színvonalas és szórakoztató bemutatásához szükséges „tananyag”. A tanfolyamot sikeresen elvégzők több-kevesebb rendszerességgel, megbízásos alapon segítik a</p>	<p>az infrastruktúrális fejlesztésekhez közvetlenül kapcsolódó helyi foglalkoztatási kezdeményezés (ESZA)</p>	<p>képzéseken sikeres záróvizsgát tett résztvevők száma – célérték: 30 fő (2010. november)</p>	<p>A pályázat lebonyolítása, tananyagok negyed-specifikus elemeinek összeállítása) 3 millió Ft <u>Képzési költségek</u>: 10 fő, 1 év (2 szemeszter) képzés; 200 ezer Ft / szemeszter összesen 4 millió Ft 20 hallgató demonstrátori-tárlatvezetői képzése – 50 000 Ft/fő: 1 mFt</p>	8 millió Ft

		negyed kulturális tevékenységeinek működését. A képzésen részt vettek közül választja ki az üzemeltető illetve a többi kulturális szakmai használó a kiállítások bemutatásához kapcsolódó feladatokat ellátó munkatársainak egy részét, ezzel hozzájárulva a helyi foglalkoztatás növeléséhez.				
2.	„Közös értékeink”	<p>Célja a pécsi lakosság felkészítése a meglévő és az EKF program keretében megvalósuló közösségi értékek védelmére.</p> <p>(indokoltság: A projekt keretében több milliárd forintos közösségi vagyonnal gazdagszik Pécs városa. Tapasztalati tény, hogy a lakosság egy része nem érzi magáénak a közösségi, közterületi vagyontárgyakat. Ennek tipikus jele a Zsolnay Mauzóleum, amely kerámiáit a kegyeleti hely ellenére elhordták, tönkretették. A pécsi városvédők felmérése szerint 540 épület szennyezett falfirkákkal.)</p> <p>A projekt keretében a lakosságot, az önkormányzati intézményeket, a civil szervezeteket (városvédők, polgárőrség, lokálpatrióták) és a rendőrséget bevonásával kerül kidolgozásra a helyi kötődést, identitást erősítő akció, melynek lényege a megelőzés (iskolai oktatás – célzott osztályfőnöki órák a témában -, nyílt napok keretében a helyi értékek védelmének elmélyítése, lakosság tájékoztatása), és a közös fellépés.</p> <p>Ennek érdekében sor kerül tartalomfejlesztésre, lakossági fórumok rendezésére, szóróanyagok terítésére. A rendőrkapitányság által korábban szervezett „Bűnmegelőzési Show”-k mintájára, ahol a középiskolások és szülők ismerkedtek a rendőrség munkájával, az épített és természeti környezet rongálásának kárával, elkövetés következményeivel szembesülnek a fiatalok.</p> <p>Bevonásra javasolt szervezetek:</p> <ul style="list-style-type: none"> Pécsi Városszépítő és Városvédő Egyesület Közbiztonsági Egyesület Pécsi Rendőrkapitányság Pécs közoktatási intézményei <p>A projekt lépései:</p>	helyi környezettudatosság elerjesztését segítő tájékoztató szemléletformálási akció (ERFA)	akciók száma: 15 db (2010. november)	<p>oktatási segédanyag készítése, tartalomfejlesztés – 800eFt</p> <p>Előadók tiszteletdíja – 600 eFt</p> <p>„Bűnmegelőzési Show-k” 1,8mFt</p> <p>fókuszcsoportos megbeszélések, lakossági fórumok, nyílt napok a ZsKN-ben: 800 eFt</p> <p>Lakossági vetélkedők anyagának összeállítása, 2 mFt</p> <p>Szóróanyag 30+10 e db. 4 mFt</p>	10 millió Ft

		<p>Az érintett szervezetek megkeresése, fókuszcsoporthoz megbeszélések a beavatkozások típusainak és tartamának kialakítására (4 db fórum)</p> <p>Lakosság bevonása: 4 db lakossági fórum illetve nyílt nap a ZsKN-ben: téma az értékek védelme, mit tehet a lakosság. Lakossági vetélkedő sorozat a helyi értékekről: a negyed értékei – a gyártás, karbantartás, pótlás folyamata, költségei, lehetőségei, ki mit tehet az értékmegőrzésért... Iskolai road show célja a fiatalok részére bemutatni a grafittik kárát, ki lehet próbálni a pucolást, mennyibe kerül stb. lakossági szóróanyagok elkészítése, terítése 30 000 db Szóróanyagok a fiatal korcsoportok részére 10 000 db</p>				
3.	„Védjegyünk a Zsolnay”	<p>A Zsolnayak jelentőségét, pécsi működését, illetve a negyed megismertető vetélkedők, pályázatok szervezése elsősorban a diákok között, több kategóriában, platformon illetve formában. A társadalmi akció keretében az alábbi elemek megvalósítását tervezzük:</p> <p>rajz és fotópályázat alsó és felső tagozatos általános- és középiskolások részére, témája „Zsolnay a mindennapokban” címmel, melynek keretében kreatív alkotások formájában mutathatják be az iskolások, hogy ők hogyan látják a Zsolnay kerámiával díszített középületeket.</p> <p>Irodalmi pályázat, melyben bármilyen a Zsolnayhoz kapcsolódó élmény bemutatható. (Pl. családi örökség – legenda – történet, ami Zsolnay kerámiához köthető, világháborús viszontagságok, stb. amiben megjelenik valahol a Zsolnay).</p> <p>„ki mit tud a Zsolnayakról?” háromfordulós vetélkedő a megye általános iskolai osztályai között (illetve egyéni), melynek során a továbbjutók kisebb tárgyjutalomban részesülnek, illetve a döntő a helyi tv, rádió közreműködésével kap nagyobb nyilvánosságot. Ennek részeként nyílt napok szervezése a Zsolnay Kulturális Negyedben, idegenvezetéssel történő bemutatás, ingyenes kiadvány, segédanyag a lakosság bevonásával.</p> <p>on-line vetélkedő és kapcsolódó fórum a negyed honlapján. Ennek szakmai</p>	<p>az érintett lakosság bevonását célzó, a helyi kötődést és identitást erősítő akció (ESZA)</p>	<p>Az akcióban részt vevők száma: célérték: 300 fő (2010 november)</p> <p>„Ki mit tud a Zsolnayiakról” részt vevő iskolai osztályok száma: célérték: 25 osztály (2010 november)</p>	<p>Lebonyolítás, internetes tartalomfejlesztés, tájékoztatás – publicitás biztosítása, rendezvények szervezése a pályázat keretében. Költsége kb. 6 millió Ft Pécsi kiállítás megszervezése a nyertes pályaművekből a Zsolnay Galériában. Kb. 3 millió Ft. Intranetes felület</p>	16 millió Ft

		<p>moderálása a nonprofit kft. örökségvédelmi igazgatóságának feladata, a szükséges tartalomfejlesztés szintén a program része – az első tíz fő ingyenes meghívása a negyed megnyitójára</p> <p>ezeket a társadalmi akció elemeket a megye iskoláit célzó utazó „kiállítás” erősíténé, népszerűsíténé. Különösen fontos ez a megye hátrányos helyzetű iskoláiban, erősítve a társadalmisítás folyamatát Anyagának összeállításával az eljuttatással járó költségek a programot terhelik</p> <p>Az akció célja a Zsolnay univerzális magyar kultúrára gyakorolt múltbeli hatásainak felelevenítése, Pécs és a Zsolnay hagyományok összefonódásának tudatosításával a közösségépítés, helyi identitás erősítés</p>			<p>fejlesztése az on-line vetélkedőhöz , moderálás – 0,5 mFt</p> <p>5000 db. ingyenes kiadvány a vetélkedőhöz – 0,5 mFt</p> <p>„kit mit tud” iskolai vetélkedőhöz szükséges tesztlapok, bírálat,– 3 mFt</p> <p>„utazó kiállítás” költségei 3 mFt</p>	
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

4.	<p>„Szecesszió jegyében”</p>	<p>Az akció célja, hogy a lakosság aktív részvételével, de helyi kreatív szakemberek irányítása alatt jöjjön létre a Zsolnay Kulturális Negyed működtetéséhez kapcsolódó arculat, a negyed hagyományaihoz, hangulatához, üzenetéhez illeszkedő kötelezően alkalmazandó designelemek. Ennek első lépése a helyi kreatív vállalkozások bevonásával az ötletpályázat kidolgozása, megfelelő marketingakciók megvalósítása (szóróanyag, honlapon interaktív felület).</p> <p>Második lépésben a pályázatok értékelésére, a használható ötletek kiválasztására, valamint az ötletgazdák elismerésére kerül sor.</p> <p>Az ötletek feldolgozásával „Arculati kézikönyv és kiállítási forgatókönyv” (a honlap designtól a feliratok, kiadványok, stb. kötelező elemeinek, szín és formavilágának meghatározásáig) elkészítése a negyed egységes megjelenésének biztosítása érdekében. Vezérlő elv a szecesszió stílusjegyeire emlékeztető formavilág megteremtése.</p>	<p>az érintett lakosság bevonását célzó, a helyi kötődést és identitást erősítő akció (ESZA)</p>	<p>Az ötletpályázat során véleményt kifejtők száma: célérték 100 fő (2010 november)</p> <p>Arculati kézikönyv és kiállítási forgatókönyv: 1 db</p>	<p>Lakossági ötletpályázat szervezése és lebonyolítása: 3 mFt</p> <p>Arculati kézikönyv és kiállítási forgatókönyv elkészítése : 3 millió Ft</p>	<p>6 millió Ft</p>
----	-------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

*Az üzemeltető szervezet Örökségvédelmi Igazgatóságán 1 fő örökségmenedzser alkalmazása tervezett. Ugyanakkor a törzskarban is indokolt és tervezett örökségmenedzser képesítéssel rendelkező alkalmazása. A képzést elvégzők közül 2-3 fő megbízásos együttműködés keretében a többi ESZA/ERFA program megvalósítását fogja segíteni. Aktívan részt vállalnak Zsolnay értékek általános megismertetésében, a Zsolnay örökség jelentőségének megértésével a helyi identitástudat erősítésében. A vetélkedők, ötletpályázatok szakmai kidolgozásán, lebonyolításán keresztül valamint a városvédő civilekkel, a közoktatásban dolgozókkal együttműködve előadások tartásával, rendezvényeken történő részvétellel járulnak hozzá a fentiekhez. A közbeszerzésekben szakmai minimumkövetelményként jelenhet meg az örökségmenedzser képesítésű szakember biztosítása (mindennek feltétele a programok megfelelő ütemezése).

A demonstrátor-animátor képzésen részt vevők közül mind a 20 fő eseti megbízással, igény szerint heti rendszerességgel idegenvezetést vállalhat, iskolai csoportok számára demonstrátori feladatokat kap. A nonprofit kft. szervezetén túl, ahol egy fő ilyen képesítéssel rendelkező „kreatív animátor” alkalmazása (elsősorban a múzeumpedagógiai színvonal stabilitás, a későbbi felkészítésben a gyakorlati tapasztalatok felhasználása érdekében) tervezett, a tudományos-technikai kiállítás üzemeltetője választhat közülük képzett munkaerőt, így foglalkoztatottsági kilátásaik jók.

Ennek megfelelően a nonprofit kft-ben 3 fő foglalkoztatására van lehetőség, a többiek számára eseti megbízással biztosított a jövedelemszerzés.

A Zsolnay Kulturális Negyed nem kizárólag a városi szervezetek, hanem a térség számára is több együttműködési lehetőséget kíván. Ezen együttműködések a 2010-es rendezvénysorozathoz köthetőek. Pécs városa a régió városaival együttműködési megállapodást kötött, a régió városai a Pécs EKF2010 rendezvénysorozat „hivatalos partnervárosa” címet kapták. A cím nemcsak egy formális szerződés, hanem a megállapodás mögött részletes programok, események megrendezése valósul meg. A közös promóción kívül lehetőség van események kihelyezésére is, ilyen például a paksi képtárban történő kiállítás, vagy a XV. Nemzetközi Felnőtt Bábfesztivál rendezvényei Komló belváros terein.

A hivatalos együttműködések keretei túlmutathatnak a 2010. évi rendezvényeken is. Ezek elsősorban a rendezvények további kihelyezését jelentik, főleg olyan intézményeknél, amelyek már eddig is folytatnak ilyen tevékenységet, mint pl.: a Bóbita bábszínház kihelyezett előadásai. Szintén lehetőség az együttműködésre az egyetem művészeti karának kihelyezett alkotótáborai a térségben.

A gazdaságélénkítő tevékenységek esetében előnyös a negyedben szervezett turisztikai események összekötése a térség kiemelkedő turisztikai helyeivel, látnivalóival (Villány, Mohács), illetve a negyedet megtekinteni kívánó turisták elhelyezésének megszervezése a térségben található szállodai kapacitásokban.

Az együttműködések másik iránya a környező települések intézményeinek szervezett látogatásai a negyedben. Ilyen az oktatási intézmények tanulóinak, pedagógusainak látogatása a Tudományos-technikai kiállítás előadásaira, a planetáriumban kihelyezett órák megrendezése. További lehetőség az iskolák által szervezett nyári képzőművészeti táborok a negyedben történő lebonyolítása.

Másik szegmense az együttműködéseknek a közművelődési funkciók kihasználása. Az ifjúsági ház által üzemeltetett komplexum több olyan eseménynek is helyet adhat, amely a környező települések megjelenését biztosítja (helyi kulturális szervezetek bemutatkozása, szervezett tanfolyamok lebonyolítása).

A negyed együttműködéseinek kialakítása két szinten történhet, egyrészt az intézmények

külön-külön szervezik ilyen jellegű kapcsolataikat, vagy a negyed menedzsmentje kombinált több település – több szervezet között hoz létre szakmai kapcsolatot. Mindenképpen szükséges a negyed szervezeteinek jeleznie a menedzsment irányába az ilyen jellegű kapcsolatokat, mivel előfordulhat, hogy a külön utakon induló kezdeményezések kioltják a hatékony együttműködés lehetőségét. Ajánlott a településekkel történő kapcsolatfelvételbe bevonni a kistérségi kapcsolatokért felelős munkaszervezeteket.

A Zsolnay Kulturális Negyed kulcsprojekt megvalósítása tág teret enged a Pécs környéki településekkel való kölcsönösen előnyös turisztikai kapcsolatok, célirányos együttműködések kialakulásának. Ezen túl a régióban egyedülálló kulturális, természettudományos, funkciók, készségfejlesztő programok lehetővé teszik a településközi, települések önkormányzati intézményei közötti együttműködések erősítését a térségben.

VI.2.4. A működtetéssel szemben elvárt hatás objektív meghatározása

A negyed működtetésének objektív feltételei

A Zsolnay Kulturális Negyed fenntartását és üzemeltetését úgy kell kialakítani, hogy a projekt hosszú távú kulturális és gazdaságfejlesztési céljait támogassák és az optimális konstrukciók a szinergikus és gazdaságossági hatások létrejöttét és a hosszú távú pénzügyi fenntarthatóságot is szolgálják.

A fenntartás, üzemeltetés költségét javarészt a tevékenységekhez kapcsolódó bevételekből kell kigazdálkodnia, ezért a gazdaságos, racionális megoldások alkalmazása elengedhetetlen.

Az üzemeltetésnek ugyanakkor eredményesen kell szolgálni egy pezsgő, sok látogatót vonzó, izgalmas kulturális negyed igényeit. Úgy kell a környezetet és az egyes elemeket működtetni, hogy mind a helyi látogatók, mind a turisták számára maradandó élményt nyújtson, és különleges légkört sugározzon, valamint hosszabb távon se csökkenjen az épületek, park, egyéb létesítmények fizikai állapotának színvonala.

Ennek megfelelően az alábbi főbb célokat fogalmazzuk meg a működtetésre vonatkozóan:

- Hatékonyon és hosszútávon fenntartható módon biztosítsa az infrastruktúra és a szolgáltatások színvonalas rendelkezésre állását,

- Csak a legszükségesebb mértékben építsen önkormányzati, költségvetési forrásokra, ugyanakkor célirányosan használjon ki minden lehetőséget (pl. támogatások, szponzoráció) a fejlesztések terén
- A műemléki környezet adottságait, az abból fakadó feladatokat messzemenően figyelembe vegye a működtetés során,
- A célcsoportok igényeinek megfelelő eseményeknek, rendezvényeknek minél kedvezőbb infrastrukturális feltételeket teremtsen,
- A Zsolnay hagyományokhoz méltó környezetet biztosítson a negyed minden pontján,
- Ösztönözze a Zsolnay Kulturális Negyed szellemiségéhez illeszkedő funkciók beköltözését, helyben maradását,
- A tulajdonos és a tevékenységeket folytató szervezetek számára is átlátható működés valósuljon meg.

Az üzemeltetés tekintetében megfogalmazott fő célkitűzések:

- Az üzemeltetési feladatok ellátása során ne kerüljön veszélybe a műemléki környezet és a kialakítandó magas minőségű környezet
- Az üzemeltetés gazdaságos és célszerű legyen
- Az üzemeltetés használja ki az együttműködésekben és a korszerű megoldások alkalmazásából származó előnyöket
- Az üzemeltetés messzemenően szolgálja a kitűzött célokat, zavartalan, megbízható működést biztosítson.

Világosan látszik ugyanakkor, hogy attraktív látványosságok működtetése csak a legritkább esetben lehetséges folyamatosan többlet költségvetési ráfordítások nélkül (A debreceni Főnix Kht. évente mintegy 700 millió forint támogatást kap, a fővárosi Millenáris Kft. mintegy 950 millió forintot, a Trafó pedig mintegy 250 millió forintot). A cél tehát csak egy optimális működési állapot megtalálása lehet, ahol a kitűzött kulturális és idegenforgalmi célok a lehető leggazdaságosabb működési körülmények között valósulnak meg, és ehhez a lehető legmagasabb kiegészítő bevételek társulnak, de nem garantálható, hogy az optimális működés

megvalósulásakor a kulturális funkciók nem igényelnek legalább átmenetileg fenntartói támogatást.

A pénzügyileg optimális működés szempontjából a következő szempontokat javasolt figyelembe venni:

- A legfontosabb az elvárás, hogy a Zsolnay Kulturális Negyed működése során a lehető legalacsonyabb többletfinanszírozást igényelje a tulajdonos önkormányzattól, ugyanakkor minél teljesebben teljesítse a kitűzött kulturális és turisztikai célokat.
- A bevételtermelő tevékenységekből származó többletforrást a működtető szervezetnek az azt indokoltan igénylő és a negyed céljainak megvalósításához jelentősen hozzájáruló kulturális szolgáltatások finanszírozására szükséges felhasználnia,
- Maximalizálni kell a negyed célkitűzéseire illeszkedő bevételt hozó tevékenységek számát, úgy hogy a kulturális idegenforgalmi funkciók ne sérüljenek,
- Mind működtetői szinten, mind a tulajdonos önkormányzat szintjén erőfeszítéseket kell tenni a látogatószám növelése érdekében.
- Az egyes funkcióknak világos, átlátható működési rend és részletes tervek alapján kell a negyedben működniük,
- Valamennyi használónak képesnek kell lennie a közös költségek fedezésére és a pótlási költségek fedezéséhez hozzájáruló bérleti díj megfizetésére.

A Zsolnay Kulturális Negyed, mint az EKF programhoz kapcsolódó legösszetettebb fejlesztés több területen is kapcsolható a többi kulcsprojekthez, mind a működtetés, mind a szakmai tevékenységek tekintetében. A szakmai programok kapcsán létrehozható főbb kapcsolódások:

- A negyedben létrejövő kapacitások több területen is jó kiegészítői lehetnek a város meglévő és tervezett eseménytereinek, így lehetőséget teremtve rangosabb több napos, párhuzamos eseményeket felvonultató rendezvények, fesztiválok, művészeti események megrendezéséhez.

- A Zsolnay Negyed Kulturális látványosságai elősegítik, hogy a többi szintéren működő események (pl.: PKK-ben szervezendő koncertek, vagy konferenciák látogatói) hosszabb időt töltsenek a városban, ezzel növelve a vendégéjszakák számát.
- A DDRKTK-ban létrejövő információs kapacitásoknak fontos használói lesznek a negyedben tanuló egyetemisták. Ezen kapacitások kiegészítőjeként, gyakorlati bemutatóhelyszíneként többféle módon is megjelenhetnek a negyedben, pl. az Egyetemi Negyedben elképzelt terek lehetőségét kihasználva, olyan programok, amelyek az elmélet és a gyakorlat ötvözését valósítják meg.
- A Zsolnay Kulturális Negyedben létrejövő szabadtéri rendezvényterek (pl. a „cifra kémény” előtti tér) szerves kapcsolatban lesznek a városban rendezvényhelyszíneként (is) felújítandó közterekkel, így azok kihasználtságát, vonzerejét növelik.

Az objektív hatások összefoglalása

A Zsolnay Kulturális Negyed (mint a legkomplexebb fejlesztés) önállóan és a fent vázolt együttműködésekkel képes olyan hatások kiváltására, amelyek következtében:

- Pécs versenyképességi helyzete javul, elsősorban a kulturális ipar és a turizmus területén
- javul a városkép
- a városban működő intézmények üzemeltetési racionálisabbá válnak
- új rekreációs kapacitás jön létre a város és a térség lakosságának számára
- erősödik és kiegyenlítettebbé válik a város és a térség turisztikai adottságainak kihasználása
- javul a Dél-dunántúli Régió kulturális és turisztikai adottsága, ezzel hozzájárul a régió felzárkózásához
- hozzájárul ez EKF program sikeres megvalósulásához, ezzel javítja Magyarország megítélését
- hozzájárul a kulturális intézmények Budapest központúságának oldásához

- jelentős számú műemléki épületet von be a megtekinthető kulturális örökségi körbe

A negyed megvalósulásával, sikeres működtetésének hozadékeként több ágazat tekintetében is létrejöhetnek olyan új kapacitás igények és üzleti lehetőségek, amelyek további beruházásokat eredményezhetnek a térségben.

A Zsolnay Kulturális Negyed, mint fejlesztés sikeres működtetésével elsősorban a területen megjelenő látogatói forgalommal fog hozzájárulni a környezete fejlődési lehetőségeihez, létrejöttével számos olyan piaci lehetőséget fog kialakítani, ami a negyed környéke szempontjából is hasznos. Fontos hatást gyakorolhat a projekt a Felsővámház utca környékén létrejövő fejlesztésekre. Ezzel hozzájárulhat a jelenleg rossz állapotban lévő épített környezet megújításához, illetve a belváros és a Zsolnay Negyed közötti színvonalas gyalogos összeköttetés megteremtéséhez.

Szintén fontos tényező lesz a projekt megvalósulása a Balokány ligetben folyó fejlesztések tekintetében, így emelve az ottani beruházások értékének megítélését.

A tervezett, a kreatív iparhoz kapcsolódó fejlesztések segítségével olyan új piaci szereplők jelenhetnek meg, akik számára a negyed nyújtotta kapacitások nem feltétlenül elegendőek, így újabb fejlesztések generálódhatnak a térségben.

A negyedben létrejövő képzőművészeti kapcsolódású intézmények és programok olyan kritikus tömeget hoznak létre, amely már a kiegészítő tevékenységek széles körét fogják idevonzani. A műkereskedőktől, a kulturális szolgáltatókon át a kapcsolódó iparágak képviselőiig számos potenciális piaci szereplő számára lehet hasznos az itt létrejövő alkotó környezet eredményeit továbbvinni, és ehhez kapcsolódóan újabb fejlesztéseket elindítani.

VI.2.5. Kontrolling és ellenőrzési rendszerek megvalósítása

Zsolnay Kulturális Negyed működtetése komplex feladat. Sokszereplős, eltérő tevékenységek lebonyolítása szükséges a működtetés hibátlan megvalósításához. A kontrolling rendszer megvalósítása is hasonlóan komplex feladatot jelent.

A nonprofit kft. működésével kapcsolatos folyamatokat, az ellenőrzési rendszert a **szervezeti és működési szabályzat** rögzíti. A munkaköri leírások tartalmazzák adott munkakörhöz

rendelt feladat- és felelősségi köröket, amelynek alapján a teljesítmény értékelhetővé válik. A belső ellenőrzés kétszintű, egyrészt az adott igazgatóság vezetője, másrészt az általános igazgató felügyeli. A kontrolling tevékenységeket horizontális, az igazgatóságok munkatársaiból álló munkacsoport végzi. Ezáltal minden igazgatóság részéről biztosítottá válik a megfelelő adatszolgáltatás.

A kontrolling csoport a nonprofit kft. ügyvezető igazgatójának irányítása alatt, a belső ellenőr szakmai vezetésével működik. A kontrolling csoport munkáját kft. vezetése, illetve a tulajdonos elvárásai szerint végzi.

Feladatai:

- Pénzügyi kontrolling feladatok: likviditási tervek, előrejelzések készítése, teljesítményértékelés; a hitelekhez kapcsolódó számítási, előrejelzési feladatok, teljesítményértékelés; cash-flow figyelemmel kísérése; pénzügyi teljesítménymutatók rendszerének kidolgozása folyamatos ellenőrzés és fejlesztés mellett
- Üzleti kontrolling feladatok – a szakmai teljesítmény értékelése, piaci célok teljesülése: szabványosított rendszerek bevezetése; rendezvények teljesítmény mutatóinak értékelése (rendezvények száma, típusa, kapacitáskihasználtság stb...)
- Szervezeti kontrolling feladatok:
 - Szoros együttműködés a Zsolnay Kulturális Negyed üzemeltetésében részt vevő szervezetekkel (elsősorban a Pécsi Tudományegyetem, Bóbita bábszínház stb..) illetve bérlők képviselőivel (Zsolnay Porcelánmanufaktúra, vendéglátóhelyek bérlői)
 - A rendezvénynaplót támogató informatikai rendszer kialakítása, amelyhez minden szervezet hozzáfér
 - Az igazgatóságok szervezeti teljesítményértékelése, és az igazgatóságokon belül külön a munkatársak egyéni teljesítményének értékelése
 - Munkavállalói elégedettségvizsgálat

Ezen feladatok részletes megtervezése természetesen az üzemeltető szervezet feladata lesz.

A kontrolling költségei alapvetően személyi költségekre, szabványok, ellenőrzési rendszerek kiépítésére, szabványok, ellenőrzési rendszerek működtetésére tagolhatóak.

A kontrolling csoport munkáját elősegíti a komplex üzemeltetési számítástechnikai rendszer, amelynek leírását a menedzsment központ technikai felszereltségénél mutattuk be.

Figyelembe véve, hogy:

- a működtető szervezet kontrolling tevékenysége nem szezonális eloszlású,
- a felkészülési, kontrolling rendszerek kialakításához szükséges tevékenységeket mielőbb szükséges elvégezni,
- ugyanakkor az értékelés folyamatos, illetve év elején több értékelés zajlik,
- valamint a kontrolling tevékenység a működtetés időszakában zajlik,

alkalmaztuk a működés pénzügyi elemzése során használt éves becslési időtartamot.

A kontrolling költségek magyarázata tevékenységenként a következő:

- **Képzés:** A kontrolling rendszer felelőse a belső ellenőr, részére szükséges évenként képzéseken történő részvétel. A belső ellenőr kiválasztásánál törekedni kell, hogy a kiválasztott személy már megfelelő jártassággal rendelkezzen kontrolling területeken, így csak a rendszeres éves tudásfrissítés szükséges. A kontrollingért felelős munkatárs belső képzéseken készíti fel a horizontális kontrolling munkacsoport tagjait a szükséges feladatokra.
- **Szabványok bevezetése:** A szervezet részére szükséges szervezeti szabványok (pl.: ISO) bevezetési piaci díjai a következők: rendszerépítés 800-1 000 eFt, tanúsítási eljárás 350 – 500 e Ft, évenkénti felülvizsgálat 100-150 eFt.
- **Informatikai háttér:** A költségek tartalmazzák a létesítménygazdálkodási rendszer megvásárlásának és kiépítésének becsült arányosított részét(1. év), illetve az évenkénti változtatási igények költségeit.
- **Időszakos felülvizsgálat:** A kontrolling rendszer megbízhatóságát erősíti, ha éves rendszerességgel külső szakértő áttekinti a rendszer üzemelését, ebben az esetben évenként 400 e Ft-os vállalkozási díjjal számoltunk. A felülvizsgálat nem azonos a minőségbiztosítási rendszer felülvizsgálatával, hanem a kialakított rendszer egészét tekinti át.

Tevékenységek	2010				2011				2012				2013			
	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.
Képzés	200	200	0	0		200	0	0		100				100		
Szabványok bevezetése	0	1 000		500			150				150				150	
Informatikai háttér	15 000					1 000				800				800		
Időszakos felülvizsgálat				400				400				400				400
Összesen	15 200	1 200	0	900	0	1 200	150	400	0	900	150	400	0	900	150	400

55. táblázat: Kontrolling költségek ezer forintban

Forrás: Saját szerkesztés

VI.3. MARKETING TERV

A Zsolnay Kulturális Negyed és kapcsolódó szolgáltatások bevezetése és működtetése kapcsán készítendő marketing terv esetében többféle szempontot kell figyelembe vennünk. Egyrészt meg kell vizsgálni, hogy a negyed egészét hogyan tudjuk megismertetni, illetve népszerűvé tenni a helyi lakosok, és az ide látogató turisták célcsoportjai számára. Másrészt elemezni kell, hogy az egyes fontosabb tevékenységek milyen speciális marketing aktivitások segítségével tudnák munkájuk eredményességét növelni.

A marketing tervezés céljaként a kulcsprojekt hosszú távú céljainak marketing eszközökkel történő támogatását határozzuk meg, mely a célcsoportokban kialakuló kép, a negyed és területén megvalósuló idegenforgalmi attrakciók, funkciók elfogadottságának és presztízsének pozitív befolyásolásán keresztül fejt ki hatását. Így biztosítható, hogy a negyed valóban pezsgő turisztikai látványossággá váljon, és ténylegesen hozzájáruljon a kreatív gazdaság alapjainak megerősítéséhez.

A Zsolnay Kulturális Negyedhez kapcsolódó marketing feladatok általános célja, hogy a potenciális célközönség széles körével ismertesse meg az itt található kulturális, közművelődési és vállalkozói tevékenységeket, felhívja a figyelmet a legfontosabb látványosságokra és eseményekre, figyelje a látogatói visszajelzéseket, és ez alapján mozgatója legyen a folyamatos szolgáltatásfejlesztési folyamatoknak.

Az általános cél megvalósítását segítő részcélokkal a következő kiemelt célcsoportok igényeinek kielégítését kívánjuk megvalósítani a marketing tevékenységek tervezése során:

- pécsi és Pécs környéki lakosság

- belföldi és külföldi turisták
- kreatív iparágakhoz és művészethez kötődő vállalkozások és potenciális vállalkozók

A kiemelt célcsoportok alapján megfogalmazott részcélok tehát a következők:

A Zsolnay Kulturális Negyed, mint programhelyszín és szolgáltatás együttes megismertetése a helyi lakossággal, illetve a Pécs vonzáskörzetében élőkkel. A marketing eszközök segítségével lehet elérni, hogy a Zsolnay Kulturális Negyed és az itteni programok iránt folyamatos legyen az érdeklődés. A térségben élők számára természetes legyen, hogy ha kulturális kikapcsolódási lehetőséget keresnek, megnézzék a negyed által nyújtott aktuális kulturális és közművelődési programok választékát.

A Zsolnay Kulturális Negyed képes legyen hazai és külföldi turistákat Pécsre vonzani, egyrészt a térségbe látogatók számára programok biztosításával, másrészt a távolabb élők számára is vonzó egyedi attrakciók létrehozásával. A Zsolnay Kulturális Negyed az egyik legfontosabb kiegészítő látogatási cél legyen a térségbe hosszabb időre látogató turisták számára (beleértve a Balaton környékén, a délnyugat-dunántúli fürdőhelyeken, a környező borvidékeken, vagy a szomszédos horvát zsupánságokban pihenő látogatókat)

A negyedben a kreatív ipar szereplőinek megjelenésével, művészeti oktatás, alkotótevékenység hírnevének terjedésével megvalósuljon egy együttműködési lehetőségekre épülő, alkotói légkörű, prosperáló közeg.

Ehhez kapcsolódó feladat a Zsolnay Kulturális Negyed piaci bevezetése, ismertségének, elismertségének megteremtése a célcsoportok attitűdjének pozitív alakítása.

Marketing üzenet:

A Zsolnay Kulturális Negyed olyan hangulatos épületegyüttes, ahol mindenki számára színvonalas időtöltésre nyílik lehetőség részben az értékes állandó látványosságok és programok kapcsán, részben a rendszeresen szervezett időszakos attrakciókhoz, eseményekhez kötődően. A Zsolnay Kulturális Negyed egy „találkozóhely”, ahol jól érzik magukat a látogatók, az itt dolgozók és itt tanulók, mert inspiratív és pezsgő a környezet, és ahol mindenhol jelen van a „lelket nemesítő művészet”.

A Zsolnay Kulturális Negyed egészére vonatkozó marketingcél, illetve üzenet meghatározás mellett szükséges, hogy a legfontosabb attrakciókhoz illetve szolgáltatásokhoz kötődően is rögzítsük az elérendő marketingcélokat. A fő tevékenységek eredményességükkel nagyban hozzájárulnak az egész negyed sikeréhez, ezért szükséges az általános marketing munka mellett az egyes tevékenységek rész céljainak meghatározása is.

A marketing feladatok eredményes szervezése és megvalósítása csak folyamatos, az eredmények elemzésén alapuló tervezési munka alapján lehetséges. A marketing terv ezért elsősorban a bevezető évekre fókuszál, és csak a stratégia szintjén kezeli a hosszabb távú feladatokat. A konkrét, részletesebb tervezés a működtető szervezet menedzsmentjének évente megvalósítandó feladata.

VI.3.1. A szolgáltatások bemutatása

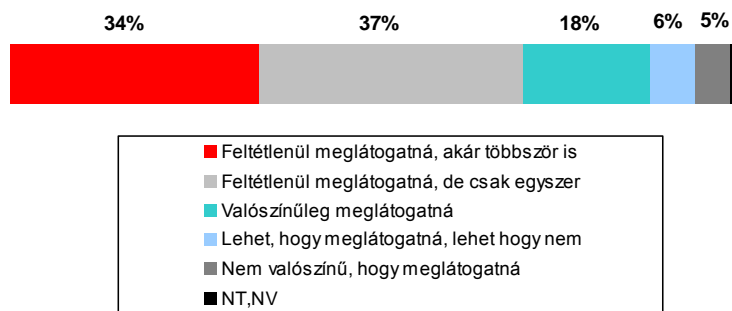
A marketing terv keretei között így elsősorban a Zsolnay Kulturális Negyed egészével, és a legfontosabb attrakciókkal, azok piacképességével foglalkozunk. Ezek közül is elsősorban azokra koncentrálunk, amelyek működtetése és a hozzá kapcsolódó marketing tevékenység a negyed egészét koordináló üzemeltető szervezet feladata. Külön nem emeljük ki a kapcsolódó szolgáltatásokat – parkoló, látogatóközpont, vendéglátás, park stb. –, melyek szinte peremfeltételként a célcsoportok kiszolgálását, komfortját, a kornak megfelelő elvárásokat hivatottak kiszolgálni. Ezek megismertetése az igényes környezet kommunikálásával összességében járul hozzá a sikeres marketinghez.

Megjegyzendő, hogy a Zsolnay Kulturális Negyedben minden olyan szolgáltatás rendelkezésre áll, melyet a 2007 augusztusában végzett piackutatásban fontos szempontként jeleztek a megkérdezettek (kerthelyiség, étterem, kávézó, rendezvényre alkalmas terek, turisztikai információs pont, parkoló a közelben). Ez mindenképpen jelzi a negyed ígéretes piaci pozícióját.

Csak utalásszerűen foglalkozunk a más üzemeltető szervezetek által működtetett tevékenységek marketing feladataival. Ezek esetében elsősorban az együttműködési lehetőségeket és a teljes Zsolnay Kulturális Negyed eredményességéhez történő hozzájárulás kérdéseit vizsgáljuk.

A 2007. augusztusában elvégzett kérdőíves felmérés szerint mind a helyi lakosság, mind a belföldi turisták körében a kulcsprojektek közül a legnagyobb érdeklődésre a Zsolnay Kulturális Negyed tarthat számot, kb. egyharmaduk akár többször is szívesen meglátogatná a *Zsolnay Kulturális Negyedet*, ahová leginkább a gyárlátogatás, a porcelánfestés megismerése vonzza az érdeklődőket (elnyerve azok 82-90%-ának különös tetszését), legkevésbé a kortárs kiállítások és a Bóbita Bábszínház előadásai..

Belföldi turisták preferenciái a kulcsprojektek között (Synovate piackutatás 2007 aug.):



25. ábra: A Zsolnay Kulturális Negyed tervezett meglátogatása

Forrás: Saját szerkesztés

A külföldi turisták szempontjából már Pécsset, mint kulturális fővárost tekintve is kevésbé kedvező a helyzet: a Nagyszebenbe látogató külföldi turisták a három vizsgált jövőbeli (2010) EKF város közül Isztambult tartják a legvonzóbb úti célnak, amit a németországi Essen városa követ, Pécs így az utolsó helyre szorult. Ebben fontos szerepet játszhat az ismertség hiánya, illetve a megközelíthetőség. Ugyanakkor kommunikálható értéket jelenthetnek a megvalósuló programok, rendezvények, Péccsel azonosítható Zsolnay név.

A Míves Negyedben folyó tevékenységek és kapcsolódó marketing célok:

A *Zsolnay Család- és Gyártörténeti Kiállítás és Látogatóút*, mint az egyik legfontosabb, legnagyobb érdeklődésre számot tartó és unikális attrakció, melynél a marketing tevékenységnek összhangban kell lennie az itt található értékekkel, és segítenie kell azok széleskörű megismertetését. A kommunikáció során rá kell ébreszteni a potenciális látogatókat arra, hogy a Zsolnay család munkásságának megismerése nagyon fontos eleme magyar kultúrával és művészettel kapcsolatos műveltségnek, és az itt felfedezhető szellemiség kortól és nemzetiségtől függetlenül inspiratív lehet mindenki számára. Természetesen a

kiállításnak is ehhez méltó módon kell létrejönnie, és az állandó elemek mellett gondoskodni szükséges a folyamatos megújulásról, időszakosan megtekinthető látványosságok bemutatásáról. Mind a kiállításnak, mind a kapcsolódó kommunikációnak magán kell hordoznia az elegancia, a kísérletező kedv és a művészi finomság jegyeit.

A Míves Negyedben, illetve a Kéz-művész utcában tevékenykedő művészek, alkotók és kreatív ipari vállalkozások megnyerése tekintetében természetesen az egyik legfontosabb cél annak bizonyítása, hogy az itt megjelenő látogatói forgalom potenciális vevőként is hozzájárulhat üzleti sikereikhez, ez teszi üzleti szempontból indokolttá, reálissá a jelenlétet. Fontos emellett annak hangsúlyozása is, hogy a Zsolnay Kulturális Negyed egy olyan találkozóhellyé fog válni, ahol a művészet és az üzlet nagyon sokféle módon tud összekapcsolódni, ami számos módon járulhat hozzá sikerükhöz, a bővülés, az együttműködések lehetőségéhez.

Az Alkotó Negyedben folyó tevékenységek és kapcsolódó marketing célok:

A *Pécsi Ifjúsági Központ*, illetve ifjúsági rendezvénytér esetében a fő cél a városi fiatalok megnyerése, idevonzása és számukra hasznos, szórakoztató időtöltés biztosítása. A marketing tevékenység során meg kell mutatni számukra, hogy a központ izgalmas időtöltést és társaságot tud nyújtani számukra, és alternatívát jelent más, kevésbé értékes időtöltéssel szemben. Cél, hogy az Ifjúsági Ház eddigi látogatói mellett olyan csoportokat is megnyerjünk, akik eddig kevésbé vettek részt a szervezett közművelődési és kulturális életben. Ennek alapját teremti meg az izgalmas környezet, a tágas, a legszélesebb igényeket kielégítő terek.

A *Kortárs Művészeti Központ műtermei, a Labor műhelyek* - és ehhez kapcsolódóan az Alkotóház - esetében egy olyan inspiratív, előremutató lehetőséget biztosító helyszín bemutatása a cél, amely a környezet adottságaival és atmoszférájával, a technikai és szakmai feltételek biztosításával hozzá tud járulni az eredményes alkotómunka folytatásához és a megfelelő szakmai, művészi kapcsolatok kialakításához. A marketing tevékenységekkel cél, hogy a negyedet bevezessük a helyi, a hazai és a nemzetközi művészeti élet fontos helyszínei közé, és elismert személyiségek támogatását szerezzük meg, valamint olyan eseményeket szervezzünk, amelyek felkeltik a művészvilág szereplőinek érdeklődését. Ez csak az aktív szakmai kapcsolatépítésen, a nemzetközi együttműködésen keresztül valósulhat meg,

melynek háttérét már megalapozta a Közélet Művészeti Egyesület és a Labor Kulturális Szolgáltató Szociális Szövetkezet eddig tevékenysége.

A Gyermek és Családi Negyedben folyó tevékenységek és kapcsolódó marketing célok:

A negyedben lévő intézmények a *Bóbita Bábszínház*, és a *Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás*, *Planetárium* nagyon hasznos fejlesztő, szórakoztató helyszínek a gyerekek számára, ahol a „játszva tanuláshoz” minden feltétel adott, ezért a helyszínek látogatása nagyon sok segítséget tud nyújtani az óvodai és iskolai pedagógusok munkájához.

Másrészt a negyed a *játszóterrel* kiváló helyszíne családi programoknak, ahol a közös játék és élményszerzés a család valamennyi tagja számára hasznos időtöltést jelenthet. Itt a megfelelő célcsoportok (helyi és Pécs környéki lakosokon belül elsősorban gyermekes családok, iskolák) motiválása, hatékony piacbefolyásolási tevékenység kialakítása – egyedi, a helyi ifjúság nevelésének izgalmas színtere - jelentősen növelheti a negyed egészének általános megítélését is.

Az Egyetemi Negyedben folyó tevékenységek és kapcsolódó marketing célok:

Az Egyetemi Negyed oktatási, elsősorban művészetoktatási funkcióihoz kötődő marketing munka természetesen kevésbé tárgya ennek az elemzésnek. Fontos ugyanakkor megfogalmazni az egyetem gazdasági és kulturális jelenlétével kapcsolatos marketing célokat.

A gazdasághoz kötődő tevékenységei tekintetében el kell érni, hogy az egyetem oktatóit és hallgatóit, mint a piaci tevékenységek fontos lehetséges szereplőit vegyék figyelembe a kijelölt ágazatokban működő vállalkozások. A kommunikáció során meg kell mutatni, hogy az egyetem fontos partner lehet az innovatív ötletek megfogalmazásában és megvalósításában.

A kulturális tevékenységek tekintetében egyrészt az egyetemi ifjúságot és oktatókat kell megnyerni, hogy szereplői legyenek a kulturális események létrehozásának. Másrészt az egyetem más karain tanuló diákokat kell odavonzani a negyedben szervezett eseményekre. Cél annak bemutatása, hogy az itt szervezett események fontos részei lehetnek személyes fejlődésüknek, akár karrierjük alakulásának. Mivel az egyetemi ifjúság bevonása a város kulturális életébe mindezidáig csak korlátozottan sikerült, a megfelelő programválaszték összeállításával és a sikeres marketing üzenetek megfogalmazásával a Zsolnay Kulturális

Negyednek ebben nagyon fontos szerepe lehet.

Termékfejlesztési feladatok

Mint láthatjuk a Zsolnay Kulturális Negyedben nagyon sokféle tevékenység, illetve kapcsolódó szolgáltatás fog megjelenni. A negyed érdekessége alapvetően sokféleségében, változatosságában rejlik, termékfejlesztés így kiemelt szerepet kap, ugyanakkor valamennyi fő tevékenység a kultúra, a művészet területeihez kapcsolódik, így összességében mégis egységes benyomást kelt a látogatóban.

A termékfejlesztési feladatok célja, hogy az itt folyó tevékenységek minél jobban szolgálják a meghatározott célokat, és az itt folyó tevékenységek és szolgáltatások minél versenyképesebbek legyenek.

A szolgáltatásfejlesztési folyamat alapja a piaci, látogatói információk gyűjtése, elemzése és ezek alapján az elérendő részcélok újrafogalmazása, a konkrét lépések meghatározása. A fejlesztési folyamat kezdeményezője a marketing egység kell, legyen, amely a folyamatos információ gyűjtés eredményei segítségével jelezni képes a változás szükségességét.

Az egyes szolgáltatások, illetve célcsoportok esetében a fejlesztések a következő fő célokat szolgálják:

- A Zsolnay kiállítás esetében olyan érdeklődésre számot tartó témák felvetése, amelyek kapcsolódnak a család és a gyár hagyományaihoz, az állandó kiállítások tartalmához, valamint látogatók érdeklődéséhez. Ezzel folyamatosan magas szinten tartani a kiállítás egésze iránti érdeklődést.
- Az ismeretterjesztő tevékenységeknél (pl. „Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás, Planetárium”) minél jobban szolgálni az oktatást, a gyerekek figyelmének felkeltését a természettudományos ismeretek iránt, a természettudományos műveltség fokozása.
- A gyerekeknek szánt programokkal minél jobban hozzájárulni az esélyegyenlőséghez, a hátrányos helyzetben lévő gyerekek számára minél több, érdeklődésüknek megfelelő, tanulmányi előmenetelüket szolgáló programot szervezni. Ennek megfelelően kialakítani a kiállításokat és kapcsolódó

szervezőmunkát végezni az eredményesség érdekében.

- Az itt működő vállalkozások számára optimális üzleti környezetet biztosítani, keresni a szinergia lehetőségeket, ehhez fórumokat teremteni. Erősíteni az egyetem bekapcsolódását gazdasági tevékenységbe.
- A működéshez és a rendezvényekhez kötődően lehetőséget biztosítani a negyedben dolgozó alkotók bemutatkozására, elősegíteni kapcsolatépítésüket a helyi közönséggel.

A folyamatos szolgáltatásfejlesztés kezdeményezése és megvalósítása a negyed hosszú távú sikeressége szempontjából az üzemeltető menedzsment szervezet egyik legfontosabb feladata. Az innovatív gondolkodás, a nemzetközi trendekre való odafigyelés és a látogatói visszajelzések elemzése elengedhetetlen része kell, legyen a működési stratégiának.

VI.3.2. Marketing szervezet és együttműködés szervezése

A Zsolnay Kulturális Negyedet és tevékenységeit bevezető marketing munka a feladat összetettségéből adódóan is csak sok szereplő együttműködése mellett lehetséges. A marketing tevékenység különféle szintjeit, a résztvevő szervezeteket és a rendelkezésre álló költségkereteket csak megfelelő összehangolás mellett lehet hatékonyan működtetni.

A Zsolnay Kulturális Negyedben a következő főbb szinteken fognak marketing tevékenységek zajlani:

- Egyes önálló tevékenységek szintjén,
- Az üzemeltető szervezet szintjén, egyrészt a teljes negyedre vonatkozóan, másrészt kiemelt attrakciókra, eseményekre vonatkozóan,
- A városi, illetve EKF-hez kötődő marketing tevékenységek részeként.

A tevékenységek szintjén várhatóan önálló marketing munkát fognak végezni a következő tevékenységeket működtető szervezetek:

- Pécsi Ifjúsági Központ (ifjúsági rendezvénytér és időszakos rendezvénytér): A Pécsi Ifjúsági Központ eddig is önálló marketing tevékenységet végzett, rendezvényeihez kötődően az egyes célcsoportok elérését „direct mail”-ek, illetve hirdetések

alkalmazásával az adott szakmai területért felelős munkatársak koordinálják. Mivel ezen a téren a Pécsi Ifjúsági Központ munkatársai jelentős tapasztalatokkal, levelező listákkal és kialakult kapcsolattal rendelkeznek célszerűnek tűnik, ha az általuk szervezett programokhoz kötődő marketing tevékenységet a nonprofit kft. divíziójában továbbra is maguk végzik.

- A Kortárs Művészeti Központ és a Labor Szövetkezet várhatóan maga fogja a marketing tevékenységet koordinálni, már csak a célcsoport és a kommunikációs eszközök specialitásai miatt is.
- Szervezetileg szintén nyilvánvalóan önálló marketingtevékenységet fog végezni az egyetem, a területen bérlőként megjelenő vállalkozások, a Bóbita Bábszínház, Pécsi Galéria és a kapcsolódó turisztikai és vendéglátó szolgáltatások.

Az általános üzemeltető szervezet marketing tevékenységeinek szervezeti vonatkozásai:

A működtető szervezet marketing tevékenysége többretű. Egyrészt szervezi az általa működtetett tevékenységek marketing feladatait, másrészt koordinálja a Zsolnay Kulturális Negyed egészéhez kötődő kommunikációs munkát. Fontos feladata még a negyedben zajló marketingtevékenységek összehangolása, a speciális rendezvényekhez kapcsolódó marketing munka, illetve a Zsolnay Kulturális Negyedben zajló tevékenységek összehangolása a városi, illetve EKF szintű tevékenységekkel.

A nonprofit kft-nél, mint működtető szervezetnél működő marketing szervezet tehát a következő fő tevékenységeket látja el:

- A menedzsment szervezet által működtetett, kiemelt attrakciók marketing feladatai: pl. Ifjúsági Központ, Zsolnay Család- és Gyártörténeti Kiállítás és Látogatóúthoz, illetve a művészeti rendezvény és eseményterekhez kötődő feladatok.
- A Zsolnay Kulturális Negyed, mint komplex látványosság kommunikációjának szervezése, megismertetése: bevezető kampány szervezése, éves terv szerinti marketing munka.
- A Zsolnay Kulturális Negyedben működő önálló (más üzemeltető által

üzemeltetett) tevékenységek marketing munkájának összehangolása, megjelenésének egységesítése: közös éves keretterv készítése.

- A Zsolnay Kulturális Negyedben folyó marketing munka hozzáillesztése a városi, megyei, régiós stb. promóciós tevékenységekhez, kapcsolat fenntartása a desztináció-menedzsmenttel foglalkozó szervezetekkel.

A marketing szervezeti egység feladatai a következő területekre terjednek ki:

- Tervezési feladatok
- Stratégia kidolgozása, elfogadtatása
- Időszakos operatív tervek kidolgozása, elfogadtatása
- Marketing költségvetés kidolgozása, elfogadtatása

Kapcsolatépítési, kapcsolatápolási feladatok

- Városi, megyei, regionális, országos turisztikai és szakmai szervezetek
- Nemzetközi partnerek, Magyar Turizmus Zrt. képviseletek
- Turisztikai információs irodák, értékesítési partnerek
- Lehetséges szponzorok

Értékesítés szervezése

- Helyszíni
- Online
- Közvetett csatornák

Promóciós feladatok:

- Általános reklám tevékenység szervezése,
- Kampányok szervezése,
- PR tevékenységek szervezése

Információs rendszer működtetése:

- Látogatói tájékoztatás (elektronikus, nyomtatott, eligazítás, ügyfélszolgálat, honlap stb.)
- Információgyűjtés (látogatói adatok, felmérések, online statisztikák, versenytárs stb.)
- Elemzések készítése szolgáltatásfejlesztéshez

A marketing egység az ügyvezető igazgató alárendeltségében a törzskaron belül működik egy marketing-PR menedzser egy asszisztens hozzárendelésével, akik szoros együttműködésben tevékenykednek a programmenedzserekkel. A feladatokat alvállalkozók széles (pl. informatikai szolgáltató) körének bevonása mellett végzik.

Együttműködések

A negyed sikerének biztosítója az összehangolt marketing munka szoros együttműködésben a város, és a Magyar Turizmus Zrt. kulturális fővárossal kapcsolatos promóciós tevékenységével. Kézenfekvő a testvérvárosok, EKF városok bevonása a program illetve a kulcsprojekt marketingjébe kihasználva a már kialakult együttműködési formákat, szakmai kapcsolatokat, melyben a turisztikai szervezeteknek is jelentős szerepet tulajdonítunk. Így biztosítható, hogy Isztambul - kisebb mértékben Essen - mellett Pécs is, mint kulturális főváros valós alternatív desztinációként megjelenjen az emberek fejében.

Bizonyos tevékenységek esetén, ilyen például a LABOR, a hálózatépítés, új szakmai szervezetekhez időben történő kapcsolódás, szakmai kapcsolatok kiaknázása a valódi vonzerő kialakítása miatt kulcsfontosságú. A szakmai szervezetek munkájában való aktív részvétellel, biztosítható egyrészt egyfajta ismertség, másrészt a szakmai színvonal, pl. sikeres időszakos kiállítások megszervezése.

VI.3.3. Árképzés

A Zsolnay Kulturális Negyedben alkalmazott árak tekintetében a működtető szervezet szemszögéből vizsgáljuk a lehetőségeket. A működtető szervezetnek az árak egy részére közvetlen hatása van (pl. Zsolnay Család- és Gyártörténeti Kiállítás és Látogatóút), más esetekben csak áttételesen tud az árakra hatást gyakorolni. (pl. a bérleti díj mértékének meghatározásával). Az árképzés bemutatásánál szintén nem foglalkozunk azon tevékenységek belépődíjainak elemzésével, melyek nem közvetlenül az üzemeltető szervezet bevételét képezik, azaz a bevétel a bérleti díjból származik (pl. Pécsi Galéria).

Az árstratégia kialakításakor a Zsolnay Kulturális Negyed esetében is a lehető legnagyobb bevétel elérése az egyik fontos szempont. Mivel a projektnek ugyanakkor közművelődési, és esélyegyenlőségi funkciói is vannak, a bevétel maximalizálása csak differenciáltan

értelmezendő.

A piaci szereplők, illetve az „átlag” látogatók esetében a piaci viszonyok figyelembevételével, a preferált célcsoportok esetében pedig a lehető legnagyobb kedvezmény biztosítása mellett kerül meghatározásra az alkalmazandó ár. A negyed működtetése szempontjából ugyanakkor mindenképpen kiemelt szempont a negyed bevételeinek és kiadásainak egyensúlyban tartása.

Az üzemeltető szervezet a következő fő területekről számíthat bevételekre:

- Belépőjegyek értékesítése (PIK, Zsolnay Család- és Gyártörténeti Kiállítás és Látogatóút, a Zsolnay Kulturális Negyedben rendezett kulturális események, rendezvények)
- Területek bérbeadása (vállalkozói területek bérbeadása, kiállító és rendezvényterületek bérbeadása, kapcsolódó vendéglátó és szolgáltató területek bérbeadása, a Zsolnay Kulturális Negyed közterületeinek bérbeadása események kapcsán.)
- Eszközök bérbeadása (hangosítás, világítás stb.)
- Vendéglátás, szálláshelyek forgalma– (rezidens szállások)
- szponzoráció

Az árképzés hatékonyságának feltétele a differenciált árak alkalmazása, mellyel a szezonális csökkenthető, növelhető a kapacitások kihasználtsága, a negyeden belüli fajlagos költségek növelése is. Differenciálni több szempontból lehet célszerű: időpont szerint, célcsoport szerint, értékesítési csatorna illetve volumen szerint, annak megfelelően, hogy mi a közvetlen cél. Az árdifferenciálást persze a piaci gyakorlat, elvárás is erősen befolyásolja.

Az árpolitika kialakítására a bevétellel kapcsolatos elvárások mellett a következő fő tényezők hatnak:

- Piaci viszonyok: a hasonló szolgáltatásokat nyújtó versenytársak, helyettesítő szolgáltatások árai, az általuk követett árpolitika,
- Keresleti viszonyok: a megcélzott célcsoportok fizetőképessége, árérzékenysége, az ár hatása döntéseikre.
- Költségek: a szolgáltatások nyújtásának, a kapcsolódó infrastruktúra üzemeltetésének, fenntartásának, hosszútávon felújításának, pótlásának költségei.
- Promóciós célok: a szolgáltatások megismertetése, a forgalom növelése érdekében tett árpolitikai lépések pl. bevezető, időszakos kedvezmények, értékesítés ösztönző ármeghatározás

- Társadalmi, szociális célok figyelembevétele: megkülönböztető árképzés alkalmazása bizonyos célcsoportok tekintetében (fogyatékkal élők, nagycsaládosok, bizonyos iskolai osztályok, stb.).

VI.3.3.1. A piaci viszonyok hatása

A belépőjegyek árai tekintetében a hasonló szolgáltatásokat nyújtó helyszínek között is jelentős különbségek vannak, ugyanakkor ezek nincsenek feltétlenül hatással a kereslet-kínálati viszonyokra. Az egyik ezzel kapcsolatos tanulságos példa az ingyenesen látogatható állandó kiállítások példája, ahol az ingyenesség bevezetése sem vont magával mérhető látogatószám emelkedést. (A tervek szerint az ingyenes látogatás ezen formája a közeljövőben meg is szűnik.)

A másik példa a kiemelkedő népszerűségű, presztízskiállítások ára, amelyre a legaktuálisabb példa a Millenárison megrendezett Titanic kiállítás, amely hétvégén 3900 Ft-os belépőjegy mellett is nagyon magas látogatottsággal bír.

Egy látványosság belépődíjának meghatározásakor a témája és célcsoportja mellett tehát nagyon fontos kérdés, hogy az adott kiállítás milyen presztízzsel bír a közönség szemében.

Természetesen más megítélés alá esik egy állandó és egy időszakos kiállítás. Megfelelően kialakított rendezvénypolitikával ugyanakkor viszonylag gyakran lehet egy kiállítási helyszínt időszakos kiállításokkal attraktívvá tenni, ezzel javítva az állandó kiállítás „eladhatóságát” is.

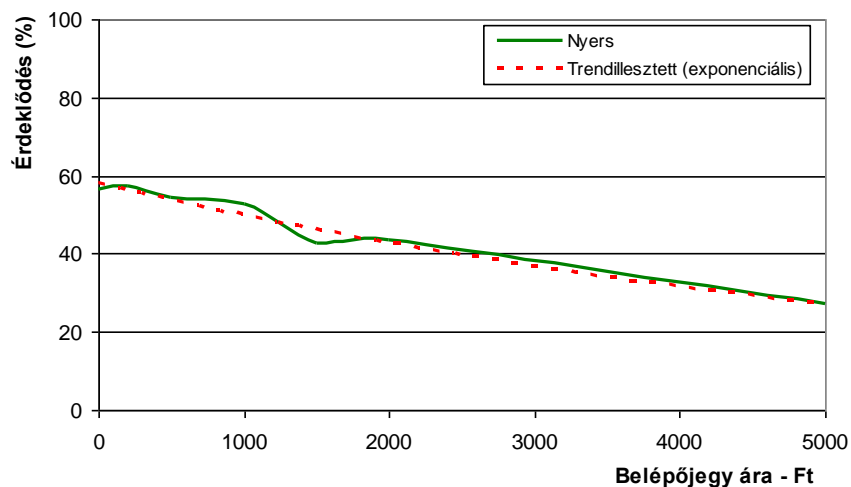
A bérleti díjak tekintetében sokkal jelentősebb hatása van az árak megítélésére a helyi piacnak. Ebben az esetben a költözni szándékozó bérlő sokkal inkább szem előtt fogja tartani a helyi árakat, és azt viszonyítja a helyszínből adódó esetleges többlet üzleti lehetőségekhez.

VI.3.3.2. Keresleti viszonyok hatása

A belépőjegyek árának megítélése tekintetében érdekes, hogy az előzetes kérdőíves megkérdezés alapján a belföldi turisták 4 %-ának elsőként a Zsolnay Gyár jut eszébe Pécsről és 89 %-uk mondta, hogy valószínűleg legalább egyszer meglátogatná a negyedet. Ez viszonylag magas érdeklődést jelent különösen, ha figyelembe vesszük, hogy a negyed milyen további attrakciókkal szolgál majd a kérdőív kitöltésekor tervezett látványosságokon túl. Akkor a következő tervezett funkciókról tudtak a belföldi megkérdezettek:

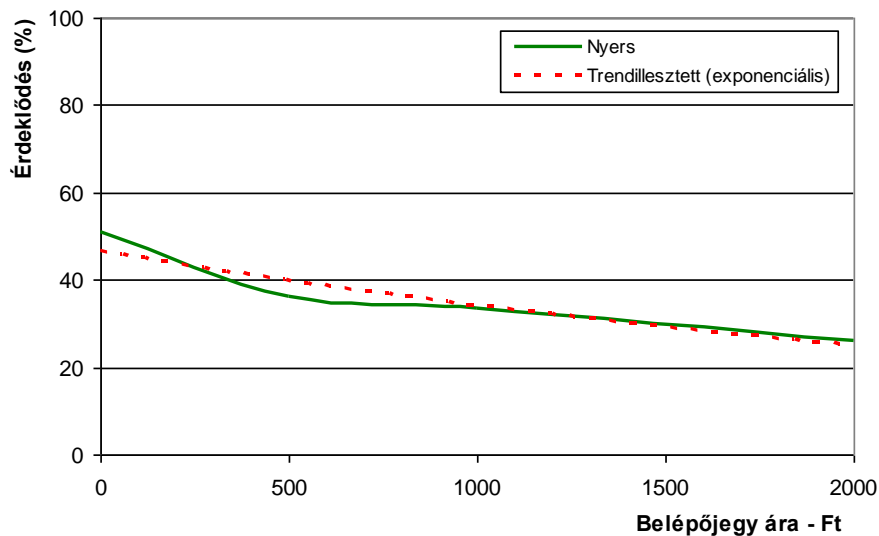
- Gyárlátogatás, a porcelánfestés megismerése
- Kézműves foglalkozás
- Ipartörténeti témapark (múzeum) meglátogatása
- Kortárs Művészeti Központ kiállításai
- Bóbita Bábszínház előadásai

Árérzékenység tekintetében érdekes tapasztalat, hogy a kérdőív alapján a pécsiek kevésbé hajlandók magasabb belépődíjat fizetni, mint az országos lekérdezés válaszadói:



26. ábra: Gyárlátogatás iránti érdeklődés változása a belépőjegy értékének függvényében, belföldi turisták

Forrás: Saját szerkesztés



27. ábra: Gyárlátogatás iránti érdeklődés változása a belépőjegy értékének függvényében, pécsi lakosság

Forrás: Saját szerkesztés

A bérbeadások esetében a keresleti viszonyok jelentősen változnak célcsoportoktól függően.

Az inkubációs funkció esetében jelenleg nem látunk jelentős közvetlenül jelentkező keresletet, ezért az árak várhatóan fontos szerepe lesz a lehetséges bérlők odavonzásában. A műhelyek, műtermek esetében az érintett célcsoport általában meglehetősen érzékeny, ez a bevezető időszakban valószínűleg viszonylag alacsony bérleti díjakat tesz csak lehetővé, amennyiben azonban a negyed forgalma eredményes működést biztosít számukra, valószínűleg a bérleti díjak is elmozdulhatnak. Az irodák bérbeadása kapcsán is a relatív alacsony bérleti díjakkal számolunk, figyelembe véve a városban párhuzamosan megvalósuló fejlesztéseket, illetve a negyed elhelyezkedését.

A vendéglátóhelyek esetében várhatóan már az elején is jelentős érdeklődés fog mutatkozni, ezért viszonylag jelentős prémiumok képzelhetők el a bérleti díjak megállapításakor.

A kulturális és közművelődési közösségi terek időszakos bérbeadása várhatóan megfelelő kereslet mellett lesz lehetséges, a tevékenység sajátosságaiból, illetve szereplőinek helyzetéből adódóan ugyanakkor nem várhatóak el jelentős többletbevételek.

VI.3.3.3. A költségek hatása

A Zsolnay Kulturális Negyed üzemeltetésével megbízott szervezetnek fontos feladata lesz, hogy a fenntartási, üzemeltetési, illetve pótlási, felújítási költségek minél jelentősebb részét teremtsse elő bevételeiből.

A belépőjegy árak nagyságának meghatározásakor a kapcsolódó költségeknek kevésbé van hatása, sőt bizonyos célcsoportok esetében a megkülönböztető árképzés még kialakított alapárhoz képest is csökkentéseket eredményez.

A bérleti díjak meghatározásakor ugyanakkor fontos kérdés, hogy melyik tevékenység esetében milyen költségek figyelembevételével alakul ki a bérleti, üzemeltetési díj, amely több, a város számára fontos kulturális és oktatási tevékenységet folytató bérlő esetén alapvetően a költségek fedezését teszi csak lehetővé (amortizáció, közös költség, rezsi).

VI.3.3.4. Promóciós célok hatása

A promóciós célok hatása elsősorban a jegyértékesítéssel kapcsolatban érvényesül. Így javasolt a csoportok látogatásának preferálása kedvezményes jeggyel, olyan kombinált jegyek alkalmazása, amely több látványosság meglátogatásakor kedvezményt ad.

Fontos elem lehet a helyi lakosság érdekeltté tétele abban, hogy a hozzá látogató barátokat, ismerősöket elhozza a negyedben, így a látogatót hozó helyi lakos kedvezményes jegyet kaphatna (Ezzel a pécsiek alacsonyabb fizetési hajlandósága is részben kezelhető lenne).

A szezonális hatások enyhítése érdekében, illetve bevezető, népszerűsítő kampányok keretében (pl. Múzeumok Éjszakája, Tudósok Éjszakája) is szükséges lehet a megkülönböztető árképzés.

VI.3.3.5. Társadalmi, szociális célokból adódó hatások

Mind a belépőjegyek, mind a bérleti díjak meghatározása esetén figyelembe kell venni azokat a társadalmi, szociális esetleg gazdaságfejlesztési szempontokat, amelyeket az üzemeltető szervezet illetve a tulajdonos kiemelten kíván kezelni. Az árképzés tekintetében is figyelembe kell venni azoknak a célcsoportoknak a lehetőségeit, amelyek projekt társadalmilag is hasznos eredményes működése szempontjából fontosak.

Miután a Családi negyed szolgáltatásaival az alapfokú oktatás-nevelés támogatása is fontos cél, ezért a megye, a régió iskoláiból – hátrányos helyzetű települések -, érkező csoportok, osztályok számára is indokolt kedvezmények biztosítása. Ilyenek lehetnek pl. még a pécsi iskoláknak adott kedvezmény, vagy egyes rendezvények számára kedvezményesen bérleti díj mellett rendelkezésre bocsátott területek.

VI.3.3.6. Az egyes tevékenységek, szolgáltatások árképzésénél alkalmazandó szempontok elemzése

Zsolnay Család- és Gyártörténeti Kiállítás és Látogatóút:

A Zsolnay Kiállítás és Látogatóút árainak kialakításakor a hasonló jellegű látványosságok árainak alakulását vettük figyelembe. Ezek a példák egyrészt a két hasonló Magyarországon működő nivós kerámiát bemutató helyszín Hollóháza és Herend, másrészt a hasonló látogatói

kört vonzó helyszínek, mint pl. a Káptalan utcai Zsolnay Múzeum.

A Hollóházi Porcelán Rt. mellett működő vállalkozói üzemeltetésű látogató központban a múzeum megtekintésén túl gyárlátogatásra és az alkotó centrumban való porcelánfestésre van lehetőség. A látogatócentrumnál jelenleg a következő árakat alkalmazzák:

- Felnőtt jegy: 600 Ft
- Diák és nyugdíjas jegy: 300 Ft

A tárlatvezetés 1500 Ft-ba kerül, csoportos kedvezményre nincs lehetőség.

Az üzemeltető elmondása szerint az árakat közeljövőben emelni fogják. A tervek szerint az árak a következőképpen alakulnak: felnőtt jegy: 800 Ft, nyugdíjas jegy: 600 Ft; diákjegy: 400 Ft.

A kombinált jeggyel látogatható Zsolnay Kiállítás és Látogatóúthoz viszonyítva a Hollóházi kiállítás egyszerűbb, nem tartalmaz olyan speciális elemeket, mint a Zsolnay Mauzóleum, vagy a Gyugyi Gyűjtemény. A hollóházi látogatók számára ugyanakkor nincs a közelben igazi alternatív látványosság, így az árra kevésbé érzékenyek, mint az Pécssett várható.

A Herendi Porcelánmanufaktúra Zrt. a három jelenleg működő nagynevű, hagyományos magyarországi porcelángyár közül talán a legjelentősebb hírnévvel bír. A herendi Porcelánium látványosságai és szolgáltatásai egyedállóak, elegáns módon reprezentálják a gyár hírnevét.

A Porcelánium szolgáltatásai meglehetősen költségigényesek, látványosak, amit az itteni magasabb árakban ismernek el a látogatók:

- Felnőtt jegy: 1500 Ft
- Diákjegy: 500 Ft
- Nyugdíjas jegy: 900 Ft
- Családi jegy: 3400 Ft

(A jegyek ára, a diákjegy kivételével, kávé, vagy ásványvízfogyasztást is tartalmaz a helyi kávéházban)

A múzeum látogatás ára:

- Felnőtt jegy: 500 Ft

- Diákjegy: 200 Ft
- Nyugdíjas jegy: 200 Ft

A kézműves foglalkozás ára 1000, illetve 1600 Ft (30, illetve 60 perces foglalkozás)

Összehasonlítva a Zsolnay Kulturális Negyed helyzetével a viszonylag magasabb árakat megalapozza a herendi porcelán jelenlegi presztízse, valamint nemzetközi szintű ismertsége, és az elegáns környezet. Fontos szempont még, hogy a 8-as főút közelében a herendi kiállításnak nincs igazi versenytársa.

A Káptalan utcában a nemrégiben felújított Zsolnay Múzeum elegáns megjelenésével méltó bemutatása lett a Zsolnay gyűjteményeknek. A múzeum a megyei múzeumokhoz hasonlóan egyéni, csoportos, vagy kombinált jeggyel is látogatható.

Az alkalmazott árak a következők:

- Felnőtt jegy: 700 Ft
- Diákjegy: 350 Ft

Napijegyek amelyekkel az adott napon valamennyi kiállítás, illetve múzeum meglátogatható:

- Felnőtt napijegy: 2000 Ft
- Diák napijegy: 1000 Ft

A két Zsolnay kiállítás közötti árkülönbséget véleményünk szerint a negyedben lévő kiállítás összetettebb volta, a gyár és mauzóleum megtekinthetősége megfelelően alátámasztja.

Ugyanakkor a Cella Septichora és az Ókeresztény Mauzóleum a kombinált belépőjegy árai magasnak mondhatóak, amit az egyediség, a világörökségi cím indokol.

- Felnőtt jegy: 1600 Ft
- Diák/nyugdíjas jegy: 800 Ft
- Családi 3200 Ft.

Az érzékenység illetve a felmérés alapján azt valószínűsítjük, hogy ilyen magas belépődíj már jelentősen befolyásolja a jegyeladásokat.

Összefoglalóan a Zsolnay Család- és Gyártörténeti Kiállítás és Látogatóút esetében a 1000-1200 Ft közötti alap jegyárat reálisnak tartjuk lehetőséget biztosítva kedvezményes jegyek értékesítésére is a következő típusokkal:

- Csoportos kedvezmények,
- Diák és nyugdíjas kedvezmény
- Családi kedvezmény
- Fogyatékkal élők számára kedvezmény
- Kombinált jegy
- Vendéget hozó pécsi lakos

Elegáns gesztusnak tartjuk a Herenden bevezetethez hasonlóan kávé, illetve ásványvíz felszolgálatát a látogatás végén, különösen a piaci bevezetés időszakában.

Nagyon fontosnak gondoljuk, hogy Pécsen és környékén élő, felnövő gyerekek megismerjék a Zsolnay családhoz és a gyárhoz kapcsolódó hagyományokat, ezért javasoljuk, hogy a Pécs környéki iskolák esetében speciális, promóciós árképzést alkalmazzanak.

Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás, planetárium

A tervezett tudományos-technikai kiállítás lehetséges jegyárainak meghatározása tekintetében több többé-kevésbé hasonló intézmény árait vettük figyelembe. Ezen intézmények esetében azzal számoltunk, hogy a célcsoport a Laborhoz hasonlóan legnagyobb részt diákokból és családokból áll.

A hasonló intézmények közül a legnagyobb hasonlóságot a Millenáris parkban működő Csodák Palotája mutatja. A CsoPa jelenleg a következő belépőjegy árak mellett működik:

- Felnőtt jegy: 1200 Ft
- Diák, nyugdíjas: 1000 Ft
- Iskolai csoport: 800 Ft
- Családi jegy: 3400 Ft

A Csodák Palotája esetében fontos szempont, hogy bár Budapesten van, látogatóinak jelentős része vidéki iskolás gyerek, így ez az árszínvonal vidéken is többé-kevésbé reális lehet.

Árak szempontjából releváns példa a nagy népszerűségnek örvendő árpádtetői Mecsextrém Park, amely elsősorban úgyszintén családi, illetve ifjúsági szabadidős kikapcsolódást nyújtó helyszín. A parkot viszonylag magas árai ellenére mintegy hatvanezren látogatták. 2007-es jegyárak:

- Napijegy: 4000 Ft (nem tartalmazza, a bobot, a lovaglást, a quad-ot és a láthatatlan kiállítást)
- Kedvezményes jegy: 2500 Ft
- Sétáló jegy 1200 Ft

Az Országos Műszaki Múzeum, amely a központi kiállítás mellett öt fiiláléval rendelkezik az ország több pontján szintén elsősorban az ifjúsági célcsoportokat célozza meg főként kiállításaiival, foglalkozásaival. A kiállítások jelentős támogatások mellett működnek, a belépőjegyek ára felnőttek számára 600 Ft, diákok és nyugdíjasok számára 300 Ft.

A budapesti planetárium 1200 Ft-os felnőtt jegyárral és 990 Ft-os diák illetve nyugdíjas jeggyel működik. A programok esetén a belépőjegy egységesen 1200 Ft.

Korábbi helyszínen évekkkel ezelőtt 250 Ft volt a pécsi planetárium belépődíja.

A hasonló intézmények jegyárait, a felmérésből becsülhető árrugalmasságot figyelembe véve 500 Ft-os jegyárakkal kalkulálhatunk.

Összefoglalóan az **Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás** esetében 600-800 Ft közötti átlagos belépőjegy árakat reálisnak tartunk, biztosítva a kedvezményes jegyek vásárlásának lehetőségét is a következő célcsoportok számára:

- Iskolai csoportok
- Diák és nyugdíjas kedvezmény
- Fogyatékkal élők számára kedvezmény
- Családi kedvezmény
- Kombinált jegy

Nagyon fontosnak érezzük, hogy a programok látogatásához külön kedvezményeket kapjanak a hátrányos helyzetű térségekben működő iskolákból ékező gyerekek. Javasoljuk erre vonatkozóan, egy speciális díjszabási rend kialakítását. (Ilyen lehetne például a régió hátrányos helyzetű kistérségeiben működő iskolák tanulói számára – előzetes egyeztetés alapján – kedvezményes programok, és kiegészítő, alkalmi fizika és természetismereti órák szervezése)

Ingtatlan területek bérbeadása

A bérleti díjak meghatározása esetében elsősorban a piaci viszonyokat kell figyelembe

vennünk a Zsolnay Kulturális Negyed üzemeltető szervezetének árstratégiája kapcsán. Azoknál a tevékenységeknél, ahol a város más területein is meglévő kapacitásokhoz hasonló kerül értékesítésre, ott elsősorban a városi árakhoz kell hasonlítani az árakat. A gyár területén jelenleg a ZSÖK Kht. által bérbe adott ingatlanok ára is figyelembe veendő, különösen abból a szempontból, hogy a Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt, mint bérlő továbbra is igényt tart bizonyos területekre. Jelenlegi árak, melyek az inflációval évente növekszenek igen alacsonyok, nem a piaci viszonyokat tükrözik:

Iroda: 626 Ft/m²/hó

Termelési terület: 419 Ft/m²/hó

Raktár: 113 Ft/m²/hó

Különösen igaz ez az irodák, vállalkozói terek esetére, ahol nincs feltétlen jelentősége annak, hogy a bérelt iroda a Zsolnay Kulturális Negyedben található, amennyiben annak színvonal, elérhetősége és az üzleti kapcsolódási lehetőségek megfelelőek.

A projekt gazdaságpolitikai célkitűzéseinek elérése érdekében ugyanakkor megfontolandó a piaci árártól való eltérés és kedvezményes díjak meghatározása, amennyiben ezek konkrét pl. foglalkoztatási kötelezettségekhez köthetők, vagy kezdő vállalkozások megerősödését támogatják.

A kereskedelmi típusú ingatlanrészek bérbeadásánál a negyed látogató forgalmának nagysága meghatározó szempont a bérleti díjak meghatározásakor. Annak érdekében, hogy mindkét fél érdekelt legyen a forgalomszám növekedésében a piaci alapon kalkulált alapidj mellett érdemes forgalomarányos bérleti díjprémiumot, illetve kedvezményt is rögzíteni, amely pl. az eladott belépőjegyek alapján ellenőrizhető mindkét fél számára.

Különösen fontos a nagy forgalmú rendezvények kereskedelmi forgalmához kötődő bevételi részesedések elszámolásának rögzítése. A legtöbb nagy forgalmú kulturális rendezvény esetében ugyanis a bevételek jelentős része nem a belépőjegyeken keresztül, hanem a vendéglátási forgalmon keresztül realizálódik.

A kulturális típusú rendezvényterek esetében általában nem reális a piacihoz hasonló bevételekkel való kalkulálás. Itt az üzemeltető szervezet elsődleges célja a fenntartási és

üzemeltetési költségek arányos részének fedezése lehet csak. Igaz ez az oktatási célú ingatlanterületek bérbeadására is, ahol a már korábban említett árképzést alkalmazzuk.

Az ingatlanok bérbeadásánál, illetve a működési feltételek kialakításánál fontos szempont, hogy az itteni „törzsközönségnek” számító egyetemisták viszonylag árérzékenyek, ezért figyelni kell a szolgáltatási kör, illetve a szolgáltatók kiválasztásánál, hogy számukra megfelelő számú, kedvező árú lehetőség álljon rendelkezésre pl. étteremből, szórakozóhelyből.

Emellett természetesen biztosítani kell azt is, hogy az elegánsabb, magasabb árfekvésű igények is kielégíthetők legyen a negyed területén.

VI.3.4. Értékesítés

Az értékesítés célja, feladata a szolgáltatás hatékony eljuttatása a célcsoporthoz, melynek elemeit, az értékesítési csatornákat, promóciós eszközöket illetve folyamatokat költséghatékonyság és eredményesség figyelembevételével kell meghatározni a célcsoportok elérésének leginkább megfelelő módon. Ugyanakkor az értékesítési rendszerrel szemben az is elvárás, hogy megfeleljen az egységes image-nek, mely a szolgáltatások, a negyed pozicionálásában alapvető.

VI.3.5. Piacbefolyásolási stratégia

A Zsolnay Kulturális Negyed sikeres működése érdekében elengedhetetlen, hogy a fejlesztések, és az itt folyó tevékenységek és nyújtott szolgáltatások széles körben ismertek és elismertek legyenek.

Ennek érdekében a marketing kommunikációs eszközök széles körét kell felhasználni a bevezetés időszakában, és folyamatosan fenn kell tartani a működés során is.

Ennek a kommunikációs munkának egyrészt meg kell ismertetnie a negyed egészét, másrészt fel kell hívni a figyelmet az egyes fontosabb látványosságokra, vagy időszakos eseményekre, rendezvényekre.

A kommunikáció feladatok szempontjából a Zsolnay Kulturális Negyedhez kötődően szükséges kommunikációs tevékenységeket öt fő csoportban foglalhatók össze:

- Zsolnay Kulturális Negyed egésze, mint különleges kulturális attrakció együttes, közművelődési helyszín és művészeti eseménytér megjelenítése
- A Zsolnay Kulturális Negyedben lévő vezető látványosságok megjelenítése
 - Zsolnay Család- és Gyártörténeti Kiállítás és Látogatóút (része a Zsolnay Mauzóleum)
- A Zsolnay Kulturális Negyedben lévő időszakos események programok bemutatása (Kortárs Művészeti Központ, Pécsi Ifjúsági Központ ilyen rendezvényei, stb.)
 - Fesztiválok
 - Időszakos kiállítások
 - Foglalkozások, előadások
- A Zsolnay Kulturális Negyedben tevékenykedő önálló működtető szervezetek programjainak megjelenítése
 - Bóbita Bábszínház,
 - Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás
 - Pécsi Galéria
 - Labor Szövetkezet, Kortárs Művészeti Központ
 - A Zsolnay Kulturális Negyed szolgáltatásainak megismertetése
 - Étterem és rendezvényterem
 - PIK tevékenységei
 - Bérelhető műtermek, műhelyek, irodák stb.
 - Inkubátorház
 - Fedett és szabadtéri kulturális rendezvény helyszínek

A fenti feladatok csak nagyon jól szervezett, összetett, az erőforrásokat jól beosztó kommunikációs munkával lehet kielégíteni, melyet a bevezetés időszakára vonatkozóan a kommunikációs tervben foglaltakkal összhangban kell megvalósítani, kihasználva a projekt előkészítése és megvalósítása során kötelezően megvalósítandó kommunikációs tevékenység elemeit.

Feladatmegosztás tekintetében az üzemeltető szervezet feladat a negyed egészével és az itteni húzó látványosságokkal kapcsolatos folyamatos kommunikáció szervezése, az időszakos események kampányszerű promóciója, az itt működő önálló működtetők kommunikációs munkájának segítése, összehangolása és a szolgáltatások szükség szerinti promóciója.

Emellett természetesen kiemelt feladat még az itteni tevékenységek összehangolása az EKF

programhoz, a városhoz és a megyéhez, régióhoz kötődő promóciós tevékenységekkel.

A piacbefolyásolási tevékenységeknek ki kell terjedni a helyi, a régiós, az országos és a nemzetközi célcsoportok elérésére. Természetesen az üzemeltető szervezet a rendelkezésére álló források szűkössége okán is különféle szintű aktivitásokat tud a különféle célcsoportok szintjén megvalósítani. A Zsolnay Kulturális Negyedet és programjait önállóan leghangsúlyosabban a helyi és regionális szinten érdemes megjelentetni, az országos, illetve nemzetközi szinten inkább a többi pécsi, illetve térségi attrakcióval karöltve érdemes a promóciós tevékenységeket folytatni. Néhány fontosabb esemény, program kapcsán ugyanakkor elképzelhető, hogy a negyednek, vagy valamely kulcs attrakciójának önállóan is érdemes országos szintű kampányt folytatnia.

A promóciós mix tervezése

A promóciós mix tervezésénél célunk, hogy az egyes célcsoportokhoz az optimális csatornákon keresztül juttassuk el a megfogalmazott üzeneteket. A különféle elemek eredményességét a használat során folyamatosan figyelni kell, és az eszközöket, valamint a hozzájuk kapcsolódó ráfordításokat a kitűzött célok, illetve lehetőségek figyelembevételével felül kell vizsgálni.

Reklámok

A reklámok közül az egyik leghatásosabb eszköz a TV reklám. A hagyományos reklámspotok jól használhatók különösen az imázs építés fázisában, illetve egy-egy kiemelt, „húzó” esemény megismertetésére, azonban magas költségei miatt alkalmazása csak korlátozottan lehetséges.

A spotokat jól kiegészítik a viszonylag kedvezőbb költséggel megvalósítható, műsorokhoz kötődő megjelenések. Az egyes speciális célcsoportokhoz (pl. iskolás diákok, művészetkedvelők, nők) kötődő műsorok szponzorálásával, helyszín biztosításával, esetleg nyeremény felajánlásával jól növelhető a negyed és a tevékenységek ismertsége.

A TV reklámok tekintetében mind a helyi/regionális, mind az országos média szereplői fontos partnerek lehetnek.

A nagy hallgatottságú, illetve speciális célcsoportoknak szóló adókon keresztül sugárzott

rádióreklámok szintén fontos elemei lehetnek a promóciós eszközválasztéknak. A téma specifikus műsorokban való megjelenés mellett itt is spotok elhelyezése a legkézenfekvőbb lehetőség. A rádióreklámnak a helyi média használatával különösen fontos szerepe lehet a helyi közönséget érintő események bevezetésében (pl. egyetemi ifjúság megnyerése) figyelembe véve a célcsoportok médiahasználati szokásait.

A sajtóhirdetések mind az imázs építés szakaszában, mind a tájékoztató, emlékeztető reklámok esetében megfelelő eszközt jelenthetnek. A helyi és országos általános és téma specifikus megjelenés mellett (kulturális, női magazinok, programajánlók, egyetemi lap stb.) külföldi látogatók megszólítása is eredményes lehet ezen az orgánumon keresztül (légitársaságok magazinjai, idegen nyelvű lapok).

A kültéri reklámok közül napjainkban az óriásplakátok és a járműreklámok váltak legelterjedtebbekké. Ezekkel az eszközökkel látványos, hangulatot sugárzó megjelenéseket lehet biztosítani, információ közlésre korlátozottan alkalmasak. Óriásplakátok elhelyezése szempontjából legfontosabb helyszínek: Budapest és a nagyvárosok nagy forgalmú pontjai; a Balaton környéke (déli part); régióbeli fontosabb turisztikai látványosságokhoz vezető utak; fontosabb turisztikai események körzete (pl. Szegedi Szabadtéri Játékok; Művészetek Völgye, várjátékok stb.); határátkelők, repülőterek; Pécs bevezető útjai.

A járműreklámok különösen az imázsépítés, illetve fontos eseményekhez kötődő kampányok idején használhatók eredményesen. A negyed vonatkozásában különösen a Pécsi Közlekedési Rt., a BKV, illetve a Volánbusz Zrt. nagyvárosokba irányuló és a Balaton környékén mozgó járatai lehetnek hasznos felületek.

A nyomtatott információs anyagok, prospektusok, térképek stb. az információátadás hosszabb távon is megmaradó formái lehetnek. Megfelelő eszközök arra, hogy megjelenítsék a Zsolnay Kulturális Negyedhez és az egyes helyszínekhez köthető élményeket, az eleganciát, ötletességet, egyaránt alkalmasak az egész negyed és az egyes funkciók önálló bemutatására .

Értékesítési csatornák

A belépőjegyek tekintetében a legfontosabb értékesítési csatorna továbbra is a közvetlen értékesítés lesz, a kulturális látványosságokhoz kötődő jegyvásárlások döntő többségét jelenleg még a helyszínen történik. Egyre elterjedtebbek ugyanakkor az elektronikus, online

vásárlási és fizetési rendszerek ezen a téren is.

Fontos figyelembe venni a lehetséges értékesítési módok között a mobil kommunikációs eszközök nyújtotta lehetőségek terjedését is. Ezek kényelmességükkel és praktikusságukkal valószínűleg egyre nagyobb tért fognak hódítani, és az ilyen rendszerek bevezetéséhez kötődően valószínűleg lehetőség nyílna szponzorációra is kész szakmai partnerek bevonására.

Az elektronikus értékesítési és az értékesítéshez kapcsolódó rendszerek lehetőségeit az Integrált Városfejlesztési Stratégia informatikai fejezete tartalmazza.

Fontos szerepe lehet a Zsolnay Kulturális Negyedhez kapcsolódó látványosságok és programok értékesítésben azoknak a beutaztató szervezeteknek, amelyek csoportos látogatásokat szerveznek Pécsre és környékére. Az ő külön kiszolgálásuk, információval való ellátásuk a felállítandó marketing szervezet feladata.

Szintén külön kezelendők a térségben működő utazási irodák (tourinform irodák) és turisztikai tájékoztató szervezetek. Ők elsősorban a helyi programszervezésben segítséget kérő látogatók megnyerése tekintetében fontos szereplők.

Mindkét szervezetszerepet esetében elengedhetetlen, hogy a lehetséges programokról részletes információ álljon rendelkezésükre, illetve szükség esetén előre megtervezett programcsomagokból is tudjanak választani, valamint megfelelően motiváltak legyenek a vendégek ide irányításában.

A Zsolnay Kulturális Negyed estében fontos célcsoport lehet az osztálykiránduláson résztvevő iskolai csoportok megnyerése. Az ő elérésük érdekében javasolt külön kommunikációt folytatni (pl. direct mail) és megfelelő csomagokat előkészíteni (látogatások, étkezés, esetleg szállás).

A bérbe adandó ingatlanrészek esetében a kereskedelmi célú ingatlanokra vonatkozóan nyílt meghirdetés útján szükséges megkeresni a legmegfelelőbb ajánlattevőket. Az eredményes munka érdekében tájékoztatni érdemes a helyi ingatlanforgalmazó szervezeteket, és megfelelő kommunikációs kampányt kell indítani az érdeklődés felkeltése érdekében.

A kulturális terek esetében a helyi művészeti civil szervezeteknek kell bemutatni az új helyszínt, az itt rendelkezésre álló infrastruktúrát és egyéb lehetőségeket. Már az építkezés,

illetve tervezés fázisában is hasznos tartani velük a kapcsolatot, hogy az ő igényeik figyelembevételével tudjon a beruházás megvalósulni.

Direkt marketing – online marketing

Napjainkban az online eszközök szerepe egyre jelentősebbé válik a kommunikáció, illetve az információszerzés tekintetében. Különösen gyakran használt a fiatalabb korosztályok körében és a szabadidős tevékenységekhez kötődő információszerzés során.

A Zsolnay Kulturális Negyed esetében elengedhetetlen, hogy jól strukturált, naprakész információval bőségesen ellátott többnyelvű honlappal rendelkezzen. Ennek a lapnak integrálni kell az itt megjelenő tevékenységekről szóló információkat. A saját oldalon blog létrehozás, blogtérrel való elhelyezés lehetőségével is élünk, mely az interaktivitást, az oldal népszerűségét fokozza. Ehhez kapcsolódóan fontosnak tartjuk a keresőoptimalizálást (SEO), hiszen közzismert tény, hogy ha az első öt (de maximum 20) találatban nem szerepel az oldalra mutató link, a keresőknek csak rendkívül alacsony aránya fogja azt letölteni. A google.hu AdWords hirdetést tartjuk a leghatékonyabbnak, más módon (pl. banner, pop-up) inkább konkrét programok hirdetése célszerű. Élni kell az ingyenes link feltétel lehetőségével az olyan gyűjtőoldalakon, mint a lap.hu, lapozz.hu, stb., illetve a fontosabb, Pécshez köthető honlapokon. Egyéb turisztikai, kulturális profilú oldalakon való hirdetések megjelentetését, pl. a vendegvaro.hu, itthon.hu oldalon, „banner”-ekkel, szponzorált linkkel reklámoznánk a negyed szolgáltatásait.

Ehhez kötődik, hogy részletes megegyezésre van szükség Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt-vel is a Zsolnay név, illetve internet cím használatával kapcsolatban egyaránt.

A negyed honlapján érdemes elhelyezni a következő tartalmi elemeket:

- Történet, a Zsolnay család bemutatása
- Az épületek bemutatása
- A rekonstrukciós munkálatok bemutatása
- A Zsolnay Kulturális Negyed részei, tevékenységei, szolgáltatásai, térképei
- Nyitva tartás, árak, jegyvásárlási lehetőségek
- Rendezvénynaptár, helyfoglalás
- Elérhetőség, térképek, parkolási lehetőség, közlekedés, tájékoztatás

mozgáskorlátozottaknak

- Fényképek, videók, letölthető kiadványok
- Webkamerás látogatás
- Interaktív programok (játékok, letölthető elemek stb.)

Néhány tevékenység esetében hatékony eszköz a folyamatosan frissített adatbázison alapuló „direct mail”, amely célcsoportra szabott, konkrét információkat képes eljuttatni. Ez az eszköz az adatbázisok megfelelő felállítása után jól használható lesz a kortárs képzőművészeti, zenei, bábszínházi események megismertetésénél.

Public Relation

A public relation keretében végzett kommunikáció célja, hogy a Zsolnay Kulturális Negyed és tevékenységeivel kapcsolatos pozitív imázst alakítson ki, és bizalmi viszonyt hozzon létre a célcsoportok és a negyed között. A különféle tevékenységekhez kötődően különféle súllyal alkalmazható a PR promóciós eszközként, de a legtöbb szolgáltatás esetében ez a „legfinomabb” módja a figyelem hatékony felkeltésének.

A nyomtatott, illetve elektronikus sajtóban megjelenő publikációk, illetve PR cikkek nagyon fontos háttérét adják az egész marketing tevékenységnek, folyamatosan az érdekességek között tudják tartani a negyed látóival a megcélzott célcsoportok számára (pl. pedagógusok – tudományos-technikai kiállítás újdonságai; egyetemisták – JESZ eseményei, művészetszeretők – Pécsi Galéria, rendezvényhelyszínek, KMK, Labor eseményei stb.). Ezt a folyamatot már a beruházás ideje alatt meg kell kezdeni az építkezés és a program-, eseménytervek bemutatásával.

A negyed kiválóan alkalmas olyan kulturális események megrendezésére, amelyek nagyban elősegíthetik az itteni tevékenység megismertetését, elismertetését. Egy Zsolnay Kulturális Fesztivál kiváló alkalom arra, hogy az itt folyó munka művészeti sokszínűségét megmutassa, és lehetőséget teremtsen az adottságok megmutatására. Az északi épületegyüttes elegáns környezet, ami tovább „szeparálható” az Alkotó, a Gyermek és Családi, illetve a Míves Negyed egységeire jó lehetőséget teremt többféle érdeklődési kör párhuzamos szórakoztatására.

A negyed fontos közszolgálati tevékenységet tölthet be például a hátrányos helyzetű

gyerekeknek tanulási, szórakozási lehetőséget adó ismeretterjesztő programok szervezésével, vagy különféle művészetpártoló és jótékonyági események szervezésével.

Nagyon fontos része a látogatókban kialakuló képnek az itt dolgozó munkatársak hozzáállása, szakértelme, viselkedése. Elengedhetetlen, hogy a különféle helyszíneken tevékenykedő személyzet felkészült, nyelveket beszélő, a feladat iránt érdeklődő legyen. Ennek hátterét megfelelő képzésekkel és motivációs lépésekkel kell megteremteni.

Értékesítés ösztönzés

Bár a Zsolnay Kulturális Negyed alapvetően kulturális, közművelődési, illetve oktatási intézményegyüttes lesz, a látogatottság és az érdeklődés megfelelő szinten tartása érdekében itt is szükség van értékesítés-ösztönzési lépésekre.

Az anyagi jellegű ösztönzők között fontos a pécsi lakosság motiválása, hogy látogató vendégeit hozza el a Zsolnay Kulturális Negyedbe, ezért javasoljuk, hogy a vendégeket hozó pécsiek kedvezményeket kapjanak.

A szezonálitási hatások csökkentése érdekében szintén szükséges anyagi ösztönzők alkalmazása, illetve pl. kiegészítő kedvezmények biztosítása az iskolai csoportok számára.

A nem anyagi jellegű ösztönzők közül fontosak lehetnek a különféle játékok, versenyek, vagy a negyedhez köthető termékek sorsolása. A visszatérő látogatók számának emelése érdekében a törzsvendég program és a hozzá kapcsolódó szolgáltatási kedvezmények is hatásosak lehetnek.

A fenti eszközök kombinálásával alakíthatók ki a részletes éves marketing programok, amelyek már az egyes részfeladatokhoz kötődően tervezik a végrehajtandó programot.

VI.3.6. Arculat, külső megjelenés

A Zsolnay Kulturális Negyeddal kapcsolatos minden külső megjelenésnek egyöntetűen kell tükröznie a negyed kulturális üzenetét, a Zsolnay hagyomány és kreatív újítás összefonódó egységét, az átértelmezett Zsolnay idézetet, mint szlogent: **„otthona a termelő iparnak és a lelket nemesítő művészetnek”**. A külső megjelenésben az alapvető üzenet mellett a célcsoporthoz illeszkedően kell az egyediséget, állandóságot közvetítenie, egyben hosszú távon biztosítani az alkalmazkodás lehetőségét.

A negyed arculati elmeinek megtervezésekor fontos figyelembe venni, hogy a Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. már használja a „Zsolnay” nevet és ahhoz egy karakteres megjelenést köt. Elengedhetetlen, hogy a tervezési folyamat elején egyeztetések és megállapodás jöjjön létre a Zrt.-vel egyrészt a név használatának feltételeiről, másrészt arról, hogy hogyan lehet a legeredményesebben a két használó érdekeit egyeztetni és a lehetséges szinergiákat kihasználni.

Az arculati koncepció megvalósítását arculati kézikönyv összeállításával kell támogatni. Ebben szükséges rögzíteni a város arculatához is illeszkedő tartalmi és formai alapelemeket, kommunikációs szabályokat, a design elemek használatára vonatkozó szabályokat.

A külső megjelenés stílusában, színeiben, formájában, tipográfiai eszközeiben illeszkedjen a Zsolnay termelésének porcelán hagyományos jegyeihez, pl. javasolt a különböző helyszínek feliratozása, „cégerek”, az irányítótáblák, egyéb információs eszközök valamilyen szintű egységesítése (esetleg eosinmázás kerámia), amellet, hogy az egész negyed, külső illetve belsőépítészeti megjelenésében is az egységességet sugározza.

A szlogen (idézet Zsolnay Miklóstól), a név már adottnak tekinthető, véleményünk szerint megfelel a negyed szellemiségének, alapvetően tükrözi a beruházás célkitűzéseit, funkcióját és minőségét is. Ehhez kapcsolódóan stílusában illeszkedő, egyedi és jól megjegyezhető egyszerű logó megtervezése szükséges, amelyet ötletpályázat útján, vagy kreatív ügynökség megbízásával választhatunk ki.

Minden nyomtatott anyagnak (boríték, levélpapír, kiadványok, jegyek, meghívók, hirdetések, stb.) egységesen, a logó felhasználásával, az arculati kézikönyvben szabályozott módon kell elkészülnie, ezzel reklámértéket is hordoznak. A nyomtatott anyagok mellett a fizikai környezetben, ajándéktárgyakban minőségi, igényes kialakításra kell törekedni. Ugyanez vonatkozik az on-line megjelenésre is, a honlapra, elektronikus levelekre, internetes hirdetésekre, stb., ezek is az egységes arculatnak maximálisan eleget téve jelenjenek meg.

A program és tevékenységstruktúra gondos megtervezése, menedzselése mellett, a fenti elemek egységes koncepció alapján történő kivitelezése teremtheti meg a Zsolnay Kulturális Negyed egyedi arculatát, növeli kulturális vonzerejét.

VI.3.7. Marketingüzenet

A Zsolnay Kulturális Negyeddal magas minőségű környezetet, életteret, kulturális központot teremtünk, ahol a hagyomány és a kreatív újítás szelleme egyaránt meghatározó erővel bír, és mely egyedi, Pécs városának történelmével, jövőjével szorosan összefonódó egységet képez. Konkrét, markáns üzenet meghatározása a célcsoportok igényeinek figyelembe vételével már kreatív ügynökségi feladat, melynek alapmotívumait a fentiekben elemeztük.

VI.3.8. Marketing költségvetés

A marketing költségek tervezésénél mind a helyi, mind a regionális, illetve országos és kisebb mértékben a nemzetközi promóciós tevékenységek lehetséges elemeit számba vettük.

A teljes marketingprogram kialakításánál figyelembe kell az egyes tevékenységek marketing munkáját, illetve a város és az EKF menedzsment által szervezett promóciós programokat, valamint a nyilvánosság biztosítása során alkalmazott eszközökkel összehangoltan kell az egyes elemek alkalmazását megtervezni. Továbbá a Magyar Turizmus Zrt. erősödő marketingtevékenységével való összhang megteremtése érdekében az együttműködés minden formáját ki kell használni. Ez jelentősen javíthatja a költséghatékonyságot is.

A Zsolnay Kulturális Negyed éves média használata, illetve annak költségei

A marketing költségek tervezésénél mind a helyi, mind a regionális, illetve országos és kisebb mértékben a nemzetközi promóciós tevékenységek lehetséges elemeit számba vettük.

A teljes marketingprogram kialakításánál figyelembe kell venni az egyes tevékenységek marketing munkáját, illetve a város és az EKF menedzsment által szervezett promóciós programokat is.

Kifejezetten a Zsolnay Kulturális Negyed promóciójára a működés éveiben mintegy 50 millió Ft költségkeretet terveztünk figyelembe véve az egyes megjelenések fajlagos költségét. Ebben honlap fejlesztés, részben üzemeltetés, keresőoptimalizálás, média használat, felületbérlés, reklámspotok, online hirdetések és gyártás költsége is benne foglaltatik. Nemzetközi promócióra nem tervezünk külön költséget, azt az EKF program kapcsán Pécs MJV és a Magyar Turizmus Rt. marketing költségvetésébe javasoljuk beépíteni az összehangolt marketing tevékenység eredményeként. (pl. Travel Channel megjelenés)

A költségvetés jelentős hányadát a régióban való megjelenés jelenti az alábbiak szerint:

Média neve	Nettó összeg
Mediterrán Rádió (Pécs)	1,845,500 Ft
Enjoy Rádió (Kaposvár)	522,300 Ft
Andtritt Rádió (Szekszárd)	929,000 Ft
Pécs TV, Uránia mozi, MMX TV	1,378,100 Ft
Kapos TV (Kaposvár)	934,000 Ft
Tolna TV (Szekszárd)	757,500 Ft
ÓRIÁSPLAKÁT (Dél-dunántúli régióban)	6,080,000 Ft
Autóbusz (Pécs)	432,000 Ft
Pécsi Hírek	552,000 Ft
Somogyi Hírlap	1,140,000 Ft
Tolna Megyei Népjúrság	660,000 Ft
összesen	14,230,400 Ft

56. táblázat: A regionális média hirdetési terv

Forrás: Saját szerkesztés

A helyi rádiókban átlagosan 65 nappal számolva napi 2-3 megjelenéssel számolunk, ezen felül programajánlók, élő játékok formájában is terveztünk megjelenést. A helyi Pécsi TV-ben 10 alkalommal PR riporttal kalkuláltunk.

A terv szerint 16 db óriásplakátot 2 hónapra bérlünk (32x190000Ft=6080000!), elhelyezésüket a régióban a turisztikai magterületekre koncentráljuk, az autóbuszokon bérelt felületeket Pécssett használjuk.

A fenti összegek rendszeres megjelenést biztosítanak, alkalmasak a folyamatos megerősítésre, biztosítják a régió lakossága körében Zsolnay Kulturális Negyed nagymérvű ismertségét, illetve elsősorban a Dél-Dunántúli turisztikai magterületeken alkalmasak a belföldi turisták érdeklődésének felkeltésére.

Az országos promóciót, annak lényegesen magasabb költsége miatt visszafogottan tervezzük, egy országos napilapban – Népszabadság - számolunk több alkalommal megjelenő hirdetésekkel, illetve maximum 30 másodperces spotokat tervezünk az MR1 Kossuth és a Danubius vagy Sláger rádiókban. A tervezett költség mintegy 30 alkalommal, nem az esti órákban ismétlődő maximum 30 másodperces spotok közvetítését teszi lehetővé a kereskedelmi adókon. Leghatékonyabbnak a rádió/tv vonatkozásban a kereskedelmi tv csatornákon történő hirdetést tartjuk, ez azonban az éves tervezett marketing költségvetésbe, fő műsoridőben maximum két-három alkalommal fér bele (RTL Klub 1,5-3,5 millió Ft/30

sec). A délelőtti órákban már lényegesen olcsóbb 100-150000 Ft egy-egy 30 másodperces spot, de természetesen ebben az időszakban közel sem érhetünk el olyan széles közönséget.

Egyre elterjedtebb és hatékonyabb eszköz az internetes megjelenés, ezért a tervezett honlap hatékony, korszerű kialakítására, működtetésére, folyamatos szakember frissítésére nagy figyelmet, és ezzel együtt nagyobb összeget kell fordítani. Ennek menedzselését, végrehajtását EKF illetve város szinten a kulcsprojektekkel összehangoltan célszerű végezni, de indokolt saját szakember („webmester”) alkalmazása, aki a megjelenítendő tartalmak összeállításáért, honlap fejlesztéséért, linkbeszerzésért, igények megfogalmazásáért, kapcsolattartásért, statisztikák készítéséért, blog írásért stb. felel.

Az online megjelenés költségeinek első tétele az igényes, felhasználóbarát honlap kialakítása, melynek költsége a tapasztalatok alapján egyszer jelentkező kb. 1 millió Ft. A keresőoptimalizálás havi díja 40 000 Ft-ra tehető, illetve az „adwords” és egyéb alkalmi hirdetésekre – melyek költsége a rákattintások számán alapul és igen változó - is terveztünk éves szinten 2,5 millió Ft-ot.

A külföldieknek szánt kommunikációs csatorna az évente hat alkalommal 5 idegen nyelvű lapban behúzva megjelenő „Discover Hungary” turisztikai lap, ahol maximum negyedoldalas hirdetéssel (kedvezményes árral) kalkuláltunk.

Kihasználva azt a tényt, hogy a fővárosiak a belföldi turizmusban jelentős részarányt képviselnek – a költségkorlát tudatában - a BKV legforgalmasabb járatainak egyikén időszakosan terveztünk reklámfelület bérlést,

Média Neve	Nettó összeg
MR1 Kossuth Rádió	1,700,000 Ft
Danubius/Sláger Rádió	4,200,000 Ft
RTL Klub, TV2	20,000,000 Ft
Népszabadság	2,200,000 Ft
Discover Hungary*	1,740,000 Ft
Honlapkészítés	1,000,000 Ft
Online hirdetések – (adwords, banner)	2,500,000 Ft
Keresőoptimalizálás	480,000 Ft
BKV hirdetés	2 400,000 Ft
összesen	36,220,000 Ft

57. táblázat: Az országos média hirdetési terv

Forrás: Saját szerkesztés

Feladat	Költségek												Összesen
	2010				2011				2012				
	1. né	2. né	3. né	4. né	1. né	2. né	3. né	4. né	1. né	2. né	3. né	4. né	
Lokális promóció	5 306	5 306	3 032	1 516	5 306	5 306	3 032	1 516	5 306	5 306	3 032	1 516	45 482
Országos promóció	10 941	10 941	6 252	3 126	10 941	10 941	6 252	3 126	10 941	10 941	6 252	3 126	93 780
Internetes promóció	1 393	1 393	796	398	1 393	1 393	796	398	1 393	1 393	796	398	11 940
Összesen	17640,28	17640,28	10 080	5 040	17 640	17 640	10 080	5 040	17 640	17 640	10 080	5 040	151 202

58. táblázat: Marketingköltségek negyedéves bontása (eFt)

Forrás: Sajat szerkesztés

VI.3.9. Marketing Információs Rendszer:

A marketing információs rendszer célja, hogy megfelelő adatokkal, információkkal szolgáljon a vendégforgalom minőségi, mennyiségi jellemzőiről, megalapozza a szolgáltatásfejlesztési tevékenységet, és lehetőséget adjon a piaci trendekből adódó feladatokra való megfelelő felkészülésre.

A marketing információ rendszernek így adatokat kell gyűjtenie az egyes attrakciókhoz kötődő látogatószám alakulásáról, annak összetételéről és a szezonális hatásokról. Meg kell vizsgálnia a látogatók fogyasztási szokásait, költségeik jellemzőit. Elemezni kell a látogatók elégedettségét, véleményét, azt, hogy hogyan helyezik el a Zsolnay Kulturális Negyedet a hasonló látványosságok rangsorában.

Összehasonlító adatokat kell beszerezni a város és a régió összes látogatottságáról, az egyes főbb látványosságok forgalmáról és az ahhoz kapcsolódó trendekről.

Vizsgálni kell a versenytársak hasonló jellemzőit és az azokhoz kapcsolódó trendeket esetleg költség adatokat.

A lehetséges trendek elemzéséhez folyamatosan adatokat kell szerezni a hazai és nemzetközi folyamatokról, módszeresen gyűjteni kell az azokhoz kapcsolódó elemzéseket.

Az információs rendszerből kinyert adatok képezik az alapját az éves tervezési és értékelési munkának.

VI.4. CSELEKVÉSI ÜTEMTERV

VI.4.1. Műszaki megvalósítás ütemezése

Az előkészítés, a műszaki megvalósítás és a kapcsolódó tevékenységek ütemezését a [VIII. melléklet](#)ként csatolt GANTT diagram foglalja össze.

Az ütemezés a műszaki megvalósítást három szakaszra bontja, amelyek a következők:

Tervezési és engedélyezési szakasz – melybe beleértendő a különböző engedélykérelmek és a közreműködő szervezet felé benyújtott pályázat elbírálása. A tervezők közreműködése ugyanakkor kiterjed a későbbi mérnöki munkaszakaszokra is.

- A szakasz jelenleg folyamatban van, elkészültek az engedélyes tervek, a bontási és építési engedély hatósági beadása 2008. október - novemberében megtörtént, az – építési engedély megadása 2009. május-június elején várható.
- A közreműködő szervezethez a pályázatot 2008. november 25-én kerül benyújtásra, a támogatási szerződés megkötésének várható időpontja 2009. július.
- A kivitelező kiválasztására közbeszerzési eljárás keretében megtörtént.

Az időtábla az egyes szakaszokhoz feszes, de reális időtartamot rendel, ami azonban feltételezi az egymásra épülő elemek zavarmentes alakulását. Ennek következtében bármelyik elem megcsúszása, vagy valamely váratlan elem megjelenése komoly feszültséget jelenthet a teljes folyamatra.

- Az ütemezés csúszásának egyik veszélyforrása például a hatóságok és szakhatóságok tevékenységének hivatalos időigénye. A jogszabályban rögzített időtartamok kismértékben csökkenthetők, de növekedhetnek is: hiánypótlási felszólítás, időhúzás, fellebbezés, hibás határozat, szakhatósági észrevétel, szabályozási tervi problémák miatt. (A műemléki besorolás miatt az I. fokú építési hatóság a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal, míg Pécs MJV PH szakhatóságként működik közre az engedélyezésben.)

Az időtartamok betartása, esetleg csökkentése valamennyi résztvevő jogszabályoknak megfelelő, de hatékony és rugalmas együttműködését igényli. Ebben a folyamatban döntő

szerepe lehet a megbízói oldalnak, mely a folyamat előkészítését, koordinálását, a problémák kiszűrését kell, végezze hatékony és hozzáértő módon.

Vállalkozásba-adási szakasz – melynek kezdete a lebonyolító szervezet, a műszaki ellenőr kiválasztása, lényegi eleme a kivitelező szervezetek pályáztatása, és befejezése a kivitelezésre szóló szerződéskötés

- A lebonyolító (és a műszaki ellenőr) kiválasztása mindenképpen meg kell, előzze a tenderterv elkészültét. Ilyen módon részt tudnak venni az ajánlati terv véglegesítésében, illetve a legkisebb idővesztéssel lehet a kivitelezés közbeszerzési eljárását (eljárásait) előkészíteni és meghirdetni.
- A lebonyolítás és a műszaki ellenőrzés ebből a szakaszból átnyúlik a teljes megvalósítás, és az üzembe helyezési és használatbavételi eljárások befejezéséig, illetve a garanciális időtartam lezárultáig.
- A közbeszerzési eljárás meghirdetésének és a szerződés megkötésének feltétele a folyamat megfelelő finanszírozása.

Megvalósítási szakasz – mely a tényleges építkezés időtartama, beleértve az üzembe helyezési és használatbavételi eljárásokat. A szakaszon belül megkülönböztethető az un. mérnöki közreműködés (lebonyolítás, műszaki ellenőrzés, tervezés és művezetés), illetve a kivitelezési munkák (magas és mélyépítés, technológiai szerelések).

- A szakasz tényleges kezdete a munkaterület átadás, melynek előkészítése a lebonyolító feladatát jelenti már (a teljes munkaterület átadás tervezett időpontja 2009. június 20).
- A kivitelezés időtartamát nem lehet irreálisan rövidre szabni, mert az könnyen a minőséget veszélyezteti. A hagyományos építésű, zömmel védett épület építéstechnológiában, munkaszervezésben lassabb munkavégzést feltételez.
- A kerámia elemek újragyártásának, restaurálásának technológiai folyamata időigényes. Ezért a Mauzóleum felújításának I. üteméhez szükséges kerámiák legyártását a manufaktúra már elvégezte. A feladat léptéke és jellege megengedi bizonyos ütemezés bevitelét a folyamatba. Ennek mértéke és jellege a körülményeket

értékelő építetói döntés, de a szerződéses kötelek (Gyugyi gyűjtemény kiállítása), az EKF kulturális rendezvényi szempontjainak előtérbe helyezése határozza meg. Az ütemezés ugyanakkor figyelembe veszi a térbeli összefüggéseket, tehát az egyes negyedekre bontva, egymással összefüggő létesítmények szakaszos átadása tervezett, hogy azok adjanak befejezettség érzetet az adott körzetben.

- A kivitelezés nagy területen, sok épületben, eltérő munkafázisokban készül. Elvben megvan a lehetősége a gyors és hatékony munkavégzésnek, azonban ez jelentős kivitelezői kapacitás egyidejű felvonultatását igényli. Ez szempont a közbeszerzési eljárásnál, mert csak erre felkészült kivitelezőnek van esélye a határidők betartására.
- Elsőként, már 2009 decemberének végére a Sikorski ház (E24) készül el. Az átadás és használatbavétel feltétele, hogy önmagában is működőképes legyen, tehát rendelkeznie kell a szükséges infrastruktúrával. Ez bonyolult és nagy szakértelmet igénylő feladat a tervezőknek és a lebonyolítóknak, de ezen túl kellő rugalmasságot igényel a kivitelezőtől és a közreműködő szakhatóságoktól, közművektől is.
- A kivitelezési munkákat követő üzembe helyezési és használatbavételi eljárások előkészítése, és lefolytatása a lebonyolító feladata. A szervezési hiányosságok meghiúsíthatják az eljárást, és még látszólag kész épületek is használhatatlanok lehetnek hosszabb időre. A feltáratlan kivitelezési hibák, vagy elvtelen kompromisszumok viszont károsíthatják az építetőt, és minőségi, garanciális problémákat vetnek fel.
- Az időtábla folyamatos munkavégzést feltételez, melyben az időjárás komoly bizonytalansági tényező. A kivitelező feladata olyan organizációs tervet készíteni, mely lehetőséget ad a rossz időjárási viszonyok alatti munkavégzésre (belső munkák, ideiglenes védelem, temperálás, stb.). Az organizációs tervben kell tisztázni a térbeli munkaszervezés (megközelítés, anyagszállítás, tárolás, lehatárolás), az ideiglenes közmű ellátás (új közművek szakaszolása, kiváltások), és a munkások ellátásának (öltözés, mosdás, étkezés) kérdését is.

A tervezett eljárásokat, és a szükséges lépéseket az un. FIDIC „Sárga könyvben”, valamint a 16/2004 (V.21.) kormányrendeletben leírtakat figyelembe véve állítottuk össze.

A megvalósítás legfontosabb tervezett mérföldkövei:

A projekt részletes ütemezése a VIII. mellékletben található.

- A támogatási kérelem (pályázati dokumentáció) véglegesítése, illetve elkészítése, beadása – 2008.11.25.
- FIDIC mérnök szerződésének kezdete: 2008.11.28.
- Kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás meghirdetése: 2009.03.25.
- A támogatási kérelem elbírálása, támogatási szerződés megkötése: 2009.06.
- Szerződéskötés kiválasztott kivitelezővel: 2009. 06.20.
- Munkaterület átadása - 2009.06.20.
- Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. átköltözésnek befejezése 2009.06.30.

Az egyes komplexumok munkaszakaszai a terület átadása és a használatbavételi engedély közötti időszak feltüntetésével közöljük.

- Míves Negyed épületeinek átadása:
 - Mauzóleum (I. és II. ütem): 2009.06.20- 2010.07.30
 - E 24: 2009.06.20 - 2009.12.31.
 - E 9-10-11-12-13-14-15-16-18-19: 2009.06.20- 2010.07.30
- Alkotó Negyed épületeinek átadása:
 - E 78, E 27-28: 2009.06.20 - 2010.07.30
 - E 26: 2009.06.20 - 2010.11.30
- Családi Negyed épületeinek átadása:
 - E 30: 2009.06.20 - 2010.06.30
 - E 31 (felújítás, új építés): 2009.06.20 - 2010.06.30
- Egyetemi Negyed épületeinek átadása:
 - E 2-22-25 (északi terület): 2009.06.20 - 2010.11.30

- E 32-33-34-74-182 (déli terület): 2009.06.20 - 2010.11.30
- Generál munkálatok:
 - Bontási engedéllyel rendelkező épületek bontása 2009.06.20 - 2009.08.31
 - Külső közművek építése 2009.06.20 - 2009.12.31
 - Útépítés, csapadék 2009.06.20. - 2010.07.31.
 - Kertépítés, karbantartás 2009.06.20 - 2010.11.30
- **Üzembe helyezések lezárása, teljes használatbavétel 2010.11.30.**

A projekt megvalósításához szükséges, nem építési jellegű tevékenységek időtávja a következők szerint alakul:

- Projektmenedzsment: 2009.01.01 - 2010.11.30
- Külső projektmenedzsment szolgáltatás 2009.08.01 - 2010.11.30
- Tervezői szakfelügyelet 2009.08.01 - 2010.11.30
- FIDIC mérnök szakértés 2008.11.28 - 2010.11.30
- Jogi és közbeszerzési tanácsadás 2009.03.13 - 2010.12.31
- Nyilvánosság biztosítása 2009.07.01 - 2010.11.30
- Könyvvizsgálat 2009.06.01 - 2010.11.30
- ESZA típusú tevékenységek:
 - Zsolnay Örökség Menedzser Program 2009.09.01 - 2010.11.30
 - ”Közös Értékeink” 2009.09.01 - 2010.11.30
 - „Védjegyünk a Zsolnay” 2009.09.01 - 2010.11.30
 - „Szecesszió jegyében” 2009.09.01 - 2010.11.30
- **Projekt pénzügyi zárása: 2010.12.30.**

A projekt üzemeltetéséhez szükséges eszközbeszerzések közbeszerzési eljárásának ütemezése 2009. július 1. és 2009. szeptember 31 között zajlódik le a projekt útvonaltervében

megállapítottak szerint.

A projekt részét képező ESZA típusú tevékenységek közbeszerzési eljárása 2009. nyarán lezajlik.

VI.4.2. A projekt további előkészítéséhez és megvalósításához kapcsolódó eljárások ütemezése

A támogatási szerződés megkötésének folyamata, kapcsolódó feladatok

Az eljárások ütemezésével kapcsolatos főbb elemeket egyrészt a 16/2006. (XII.28) MeHVM-PM együttes rendelet, másrészt a 255/2006 (XII.8.) Kormányrendelet, valamint a ROP Irányító hatóság által összeállított eljárásrendek és útmutatók alapján valósul meg.

A projekt kiválasztás, illetve jóváhagyás határideje a támogatásról, vagy elutasításról hozott döntésről történő értesítésig – ide nem számítva az esetleges hiánypótlás idejét – kiemelt projektek esetében a projektjavaslat beérkezésétől számított 75 nap.

Kiemelt projekt esetében a közreműködő szervezet a hiánypótlásra 15 napnál hosszabb határidőt, és a hiánypótlás elmulasztása esetén újabb határidőt is megállapíthat.

A közreműködő szervezet a támogatási szerződés megkötéséhez szükséges dokumentumok kézhezvételét követő 15 napon belül az általa aláírt támogatási szerződést a kedvezményezettnek megküldi.

Közbeszerzési eljárások ütemezése

Az előkészítéshez kötődő közbeszerzési eljárások részben lezárultak.

- Kiválasztásra került a projekt jogi és közbeszerzési eljárásait lebonyolító szervezet. A kiválasztási folyamat 2009. március 13-án zárult le.
- Szintén kiválasztásra került a FIDIC mérnök. A közbeszerzési eljárás 2008. szeptember 25. és 2008. november 28. között zajlott le.

A tervezői szakfelügyelet és könyvvizsgáló közbeszerzése a kivitelezői közbeszerzési eljárás után 2009. nyarán zajlik le. A további közbeszerzési eljárások részleteit a közbeszerzési terv tartalmazza.

A projekt megvalósításához kapcsolódó jelentési kötelezettségek, monitoring

A kedvezményezett a támogatási szerződés megkötésétől kezdve hathavonta legalább egy alkalommal előrehaladási jelentést nyújt be a közreműködő szervezethez.

A monitoring tevékenységek eredményes elvégzésének érdekében a kedvezményezett, valamint a támogatások lebonyolításában résztvevő szervezetek a projekttel kapcsolatos minden dokumentumot elkülönítetten tartják nyilván, és legalább 2020. december 31-ig megőrzik.

Az 1 milliárd forintot meghaladó támogatással megvalósuló projektek esetében a kedvezményezett a közbeszerzési eljárás megindítása előtt legalább 30 nappal a beszerzés 12 hónapnál nem régebbi költségkalkulációját, az előzetes összesített tájékoztatót, ajánlati, részvételi, illetve ajánlattételi felhívást és dokumentációt a közreműködő szervezet részére megküldi.

A közreműködő szervezet a beruházás megvalósításának zárásától számított 5 évig előírhatja a kedvezményezett számára éves fenntartási jelentések benyújtását.

A projekt előrehaladási jelentések dátumai a következők:

- I. PEJ 2009.09.01
- II. PEJ 2009.12.01
- III. PEJ 2010.03.01
- IV. PEJ 2010.06.01
- V. PEJ 2010.09.01
- VI. PEJ 2010.12.01

VI.4.3. Pénzügyi ütemezés

A projekt pénzügyi ütemezésénél költségek kifizetésének felmerülését döntően 2009. és 2010. évre terveztük.

Az előkészítéssel kapcsolatos elszámolható költségek 2009. I. félévében merülnek fel. Ezek a projekthez kötődő ingatlanvásárlás, az engedélyezési és az egyéb szaktervek elkészítéséből

tevődnek össze. A tervezett költségvetés szerint ezek a költségek 2,3 milliárd forint kifizetési igényt jelentenek.

A beruházással kapcsolatos költségek folyamatosan jelentkeznek 2009. I. félévétől. Ezekhez a költségekbe a beruházási költségek kifizetésén túl az eszközbeszerzések és a kapcsolódó szolgáltatások köthetőek 8 887 millió forint értékben. Külön költségként jelentkeznek 2009. III. negyedétől az ESZA típusú költségekhez kapcsolódó tételek (40 mFt). A beruházás negyedéves ütemezést befolyásolják az építőipar tevékenységét meghatározó időjárási körülmények, másrészt az egyes felújított épületek feladatai. Leghamarabb szükséges az E 24-es Sikorski ház felújítása a Gyugyi Gyűjtemény kiállítása miatt, a 2010-es események sikeres megrendezéséhez pedig a Családi Negyed illetve a parkoló, gyalogos híd után alig egy hónappal később a Míves és az Alkotó Negyed átadására kerül sor. Az Egyetemi Negyed használatba vétele 2010 decemberre tervezett.

A projektmenedzsment és a megvalósításhoz kötődő szolgáltatások (jogi szolgáltatás, könyvvizsgálat, nyilvánosság biztosítása, általános költségek, FIDIC műszaki felügyelet) folyamatosan jelentkeznek a projekt lezárásáig összesen 485 millió forint költségként.

A projekt lezárása 2010. év IV. negyedében valósul meg.

A vállalkozó szerződés részletesen kitér az egyes épületekhez kötődő kivitelezési időtartamra, és határidőkre. Ezeket az időtartamokat a lehetséges eszközökkel be kell tartatni úgy, hogy ez a minőségi követelményeket ne veszélyeztesse.

A saját forrás (önerő, ÖTM támogatás) biztosítására vonatkozó tervet a [XIV. melléklet](#) negyedéves bontásban mutatja.

	2008 IV	2009 I	2009 II	2009 III	2009 IV	2010 I	2010 II	2010 III	2010 IV	összesen
Műszaki tervezés (engedélyes tervek), szükséges tanulmányok (művészettörténeti, faanyagvédelmi szakvélemény, stb.)	0	108 823	0	253 919	0	0	0	0	0	362 742
A kivitelezési munkákhoz kapcsolódó tervezési feladatok	0	0	0	22 500	33 750	33 750	33 750	33 750	22 500	180 000
Ingatlanvásárlás	0	860 000	0	0	0	0	0	0	0	860 000
Bontás	0	0	34 268	34 268	0	0	0	0	0	68 535
Építés	0	0	975 935	2 361 165	1 869 948	1 450 407	1 342 921	450 337	104 877	8 555 590
Eszközbeszerzés	0	0	0	98 460	98 460	16 540	16 540	35 000	35 000	300 000
ESZA	0	0	0	2 667	8 000	8 000	8 000	8 000	5 333	40 000
Projekt menedzsment	0	15 852	15 852	15 852	15 852	14 531	14 531	14 531	14 531	121 533
Jogi szolgáltatás költsége	0	4 545	13 636	13 636	13 636	13 636	13 636	13 636	13 636	100 000
Könyvvizsgálat költsége	0	0	1 389	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	2 778	25 000
Nyilvánosság biztosítása	0	0	0	5 294	5 294	5 294	5 294	5 294	3 529	30 000
Általános költségek	0	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	870	10 000
Lebonyolítás, FIDIC műszaki felügyelet	8 277	24 831	24 831	24 831	24 831	24 831	24 831	20 693	20 693	198 650
Tervezői szakfelügyelet	0	0	0	3 750	5 625	5 625	5 625	5 625	5 625	31 875
Nettó költség összesen	8 277	1 015 356	1 067 215	2 841 814	2 080 868	1 578 086	1 470 600	592 337	229 372	10 883 925
Vissza nem igényelhető ÁFA	0	0	0	0	0	0	0	16 000	0	16 000
Bruttó költség összesen	8 277	1 015 356	1 067 215	2 841 814	2 080 868	1 578 086	1 470 600	608 337	229 372	10 899 925

59. táblázat: A projekt teljes pénzügyi ütemezése negyedéves bontásban (ezer Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

	2008 IV	2009 I	2009 II	2009 III	2009 IV	2010 I	2010 II	2010 III	2010 IV	összesen
Műszaki tervezés (engedélyes tervek), szükséges tanulmányok (művészettörténeti, fananyagvédelmi szakvélemény, stb.)	0	92 292	0	215 348	0	0	0	0	0	307 641
A kivitelezési munkákhoz kapcsolódó tervezési feladatok	0	0	0	19 082	28 623	28 623	28 623	28 623	19 082	152 658
Ingatlanvásárlás	0	731 000	0	0	0	0	0	0	0	731 000
Bontás	0	0	29 062	29 062	0	0	0	0	0	58 124
Építés	0	0	828 737	2 005 077	1 587 908	1 231 646	1 140 412	382 400	90 651	7 266 830
Eszközbeszerzés	0	0	0	83 691	83 691	8 270	8 270	29 750	29 750	243 422
ESZA	0	0	0	2 267	6 800	6 800	6 800	6 800	4 533	34 000
Projekt menedzsment	0	13 444	13 444	13 444	13 444	12 324	12 324	12 324	12 324	103 072
Jogi szolgáltatás költsége	0	3 855	11 565	11 565	11 565	11 565	11 565	11 565	11 565	84 810
Könyvvizsgálat költsége	0	0	1 178	3 534	3 534	3 534	3 534	3 534	2 356	21 202
Nyilvánosság biztosítása	0	0	0	4 490	4 490	4 490	4 490	4 490	2 993	25 443
Általános költségek	0	1 106	1 106	1 106	1 106	1 106	1 106	1 106	737	8 481
Lebonyolítás, FIDIC műszaki felügyelet	7 020	21 059	21 059	21 059	21 059	21 059	21 059	17 549	17 549	168 475
Tervezői szakfelügyelet	0	0	0	3 180	4 771	4 771	4 771	4 771	4 771	27 033
Nettó költség összesen	7 020	862 757	906 152	2 412 906	1 766 992	1 334 188	1 242 953	502 912	194 719	9 230 598
Vissza nem igényelhető ÁFA	0	0	0	0	0	0	0	13 600	0	13 600
Bruttó költség összesen	7 020	862 757	906 152	2 412 906	1 766 992	1 334 188	1 242 953	516 512	194 719	9 244 198

60. táblázat: A projekt támogatásának pénzügyi ütemezése negyedéves bontásban (ezer Ft)

Forrás: Sajat szerkesztés

	2008 IV	2009 I	2009 II	2009 III	2009 IV	2010 I	2010 II	2010 III	2010 IV	összesen
Műszaki tervezés (engedélyes tervek), szükséges tanulmányok (művészettörténeti, fananyagvédelmi szakvélemény, stb.)	0	11 119	0	25 944	0	0	0	0	0	37 063
A kivitelezési munkákhoz kapcsolódó tervezési feladatok	0	0	0	2 299	3 448	3 448	3 448	3 448	2 299	18 391
Ingatlanvásárlás	0	86 000	0	0	0	0	0	0	0	86 000
Bontás	0	0	3 501	3 501	0	0	0	0	0	7 003
Építés	0	0	98 516	238 304	188 763	146 412	135 517	45 475	10 776	863 763
Eszközbeszerzés	0	0	0	9 846	9 846	8 270	8 270	3 500	3 500	43 232
ESZA	0	0	0	400	1 200	1 200	1 200	1 200	800	6 000
Projekt menedzsment	0	2 408	2 408	2 408	2 408	2 207	2 207	2 207	2 207	18 461
Jogi szolgáltatás költsége	0	464	1 393	1 393	1 393	1 393	1 393	1 393	1 393	10 217
Könyvvizsgálat költsége	0	0	142	426	426	426	426	426	284	2 554
Nyilvánosság biztosítása	0	0	0	541	541	541	541	541	361	3 065
Általános költségek	0	133	133	133	133	133	133	133	89	1 022
Lebonyolítás, FIDIC műszaki felügyelet	846	2 537	2 537	2 537	2 537	2 537	2 537	2 114	2 114	20 297
Tervezői szakfelügyelet	0	0	0	383	575	575	575	575	383	3 065
Nettó költség összesen	846	102 662	108 631	288 116	211 271	167 143	156 247	61 013	24 206	1 120 134
Vissza nem igényelhető ÁFA	0	0	0	0	0	0	0	1 600	0	1 600
Bruttó költség összesen	846	102 662	108 631	288 116	211 271	167 143	156 247	62 613	24 206	1 121 734

61. táblázat: A projekt önerejének ütemezése negyedéves bontásban (ezer Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

	2008 IV	2009 I	2009 II	2009 III	2009 IV	2010 I	2010 II	2010 III	2010 IV	összesen
Műszaki tervezés (engedélyes tervek), szükséges tanulmányok (művészettörténeti, fananyagvédelmi szakvélemény, stb.)	0	5 412	0	12 627	0	0	0	0	0	18 039
A kivitelezési munkákhoz kapcsolódó tervezési feladatok	0	0	0	1 119	1 678	1 678	1 678	1 678	1 119	8 951
Ingatlanvásárlás	0	43 000	0	0	0	0	0	0	0	43 000
Bontás	0	0	1 704	1 704	0	0	0	0	0	3 408
Építés	0	0	48 681	117 785	93 276	72 349	66 993	22 462	5 325	426 871
Eszközbeszerzés	0	0	0	4 923	4 923	0	0	1 750	1 750	13 346
ESZA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt menedzsment	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jogi szolgáltatás költsége	0	226	678	678	678	678	678	678	678	4 973
Könyvvizsgálat költsége	0	0	69	207	207	207	207	207	138	1 243
Nyilvánosság biztosítása	0	0	0	263	263	263	263	263	176	1 492
Általános költségek	0	65	65	65	65	65	65	65	43	497
Lebonyolítás, FIDIC műszaki felügyelet	412	1 235	1 235	1 235	1 235	1 235	1 235	1 029	1 029	9 879
Tervezői szakfelügyelet	0	0	0	186	280	280	280	280	186	1 492
Nettó költség összesen	412	49 937	52 432	140 792	102 606	76 755	71 399	28 412	10 444	533 190
Vissza nem igényelhető ÁFA	0	0	0	0	0	0	0	800	0	800
Bruttó költség összesen	412	49 937	52 432	140 792	102 606	76 755	71 399	29 212	10 444	533 990

62. táblázat: A projekt önerő támogatásának ütemezése negyedéves bontásban (ezer Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

VI.5. A PROJEKT KÖRNYEZETI HATÁSAINAK ELEMZÉSE – KÖRNYEZETI HATÁSÖSSZEFOGLALÓ

VI.5.1. Bevezetés

Az „Európa Kulturális Fővárosa – Pécs, 2010” c. projekthez kapcsolódó környezetvédelmi feladatrészt alapvetően három fő munkarészre osztható:

- Környezetvédelmi hatósági folyamat lefolytatása azon kulcsprojektek esetében, amelyeknél jogszabályi kötelezettség alapján ez szükséges,
- A pályázathoz szükséges környezeti hatásösszefoglaló elkészítése mindegyik kulcsprojektre vonatkozóan,
- Környezetvédelmi feladatok kidolgozása a gazdasági elemzések lefolytatásához.

Jelen környezeti hatásösszefoglaló célja a környezet jelenlegi állapotának bemutatása, valamint annak előzetes becslése, hogy a létesítmény telepítése, illetve üzemelése várhatóan milyen hatással lesz a környezet állapotára, az egyes környezeti elemekre. Feladata ugyanakkor a beruházáshoz kapcsolódó környezetvédelmi engedélyeztetés előzményeinek és jelenlegi állásának bemutatása is.

A Zsolnay Kulturális Negyed tervezett objektumai létesítéséhez az illetékes Dél-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséggel (továbbiakban, mint Felügyelőség) történő előzetes egyeztetés alapján környezeti audit készült. Az audit eredményeit a hatásösszefoglaló jelenlegi helyzetet leíró fejezete tartalmazza.

A környezeti auditot az előzetes vizsgálat szakasza követte. Az előzetes vizsgálati eljárásról a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314/2005. Korm. rendelet) rendelkezik. A COWI Magyarország Kft. által, a 314/2005. Korm. rendelet szerint összeállított előzetes vizsgálati dokumentációt, Pécs Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési Főosztálya (7621 Pécs, Széchenyi tér 1.) 2008. január 31-én nyújtotta be a Felügyelőséghez.

Az előzetes vizsgálat alapján a Felügyelőség a 3191-12/2008 sz. határozatában az alábbiakat állapította meg:

- a beruházásnak jelentős környezeti hatása nincs,
- a tevékenység megkezdéséhez építési hatóságügyi engedély beszerzése szükséges, és
- a létesítéssel és üzemeltetéssel kapcsolatos előírásait a Felügyelőség a szakhatósági állásfoglalásában adja meg.

A Zsolnay Kulturális Negyed (ZSKN) kulcsprojekt építési engedélyezési feladatainak elvégzésének lehetőségét a MCXVI Építésműterem Kft. közbeszerzési pályázaton nyerte el. Az építési engedélyezési tervdokumentáció környezetvédelmi munkarészének kimunkálásával az MCXVI Építésműterem Kft. a COWI Magyarország Tervező és Tanácsadó Kft. (továbbiakban, mint COWI Magyarország Kft.)-t bízta meg. Az építési engedélyezési tervdokumentáció környezetvédelmi munkarészét a COWI Magyarország Kft. és a Mecsekérc Környezetvédelmi Zrt. készítette.

VI.5.2. A tervezett tevékenységek

Eozin termékek előállítása a jelenlegi technológiával

A tervezett fejlesztések során a ma üzemelő Zsolnay Gyár átköltözik a mai terület keleti részébe, következésképp az ipari kibocsátások túlnyomó része a területen megszűnik. A Zsolnay Kulturális Negyed területén egyedül az Eozin üzem működik tovább, a Míves Negyedbe integrálva. A Zsolnay Gyárral történt egyeztetés alapján az üzem a jelenlegivel megegyező technológiával üzemel tovább, csak a technológiát kiszolgáló rendszerek módosulnak. A technológia működtetésére a Zsolnay Gyár környezetvédelmi engedéllyel rendelkezik, ezért az alábbiakban csak egy rövid technológiai leírást adunk.

A különféle agyagokból, kaolinból és homokból álló masszát, a dekor mázakat és a festékeket saját receptek alapján állítják elő. Ezek speciális voltak miatt kereskedelmi forgalomban nem kaphatók. A felhasznált alapanyagok és segéd-anyagok szállítási volumene hozzávetőlegesen 50 raklap/év.

A nyersgyártás öntéssel történik. A 2-4 alkalommal történő cserép és mázas égetéseket villamos kemencében végzik. A mázolás, a mattítást és a festékfújtatást szórópisztolyos technikával valósítják meg. Színégetés után az eozin festéket le kell mosni a termék felületéről. Dekorált vázák esetében a festés minden fázisa kézzel történik. Majd égetés után

festékekkel történő kontúrozás és színezés, végül a színégetés következik.

Új tevékenységek

Az újonnan létesülő tevékenységek közül jellegükben, környezeti hatásukban három fő csoportot különböztethetünk meg:

- az egyes épületekben állandó létszámmal folytatott kulturális, oktatási- és közművelődési tevékenységek, melyekhez tartozik az esetenként viszonylag nagy létszámban szervezett rendezvények,
- valamint az ezen tevékenységeket kiszolgáló, működtető-, karbantartó tevékenységek.

A tevékenységekre jellemző számszerű adatokat a hatásösszefoglaló munkarész megfelelő fejezeteiben ismertetjük.

VI.5.3. Jelenlegi állapot

VI.5.3.1. A fejlesztés területe

A Zsolnay Gyár Pécs keleti részén, a Budai-külvárosban helyezkedik el. Pécs történelmi belvárosától kb. 1,5 km-re, a 6. főközlekedési út bevezető szakasza (Zsolnay Vilmos út) és a Felsővámház utca között lévő területen, illetve a Zsolnay Vilmos út és a pécsváradi vasútvonal között, a Basamalom utcától keletre található. A terület dél felé lejt, a terület déli határán húzódik az a természetes tereplépcső, amely a Mecsek hegylábi területét elválasztja a kelet felé összeszűkülő Pécsi-medencétől. Északról a Mecsek-oldali hagyományos, kisvárosi beépítésű területekkel érintkezik, míg a Zsolnay út mentén jellemzően kereskedelmi-szolgáltató övezetekkel határos. A vasút alapvetően elválasztja a délre fekvő, kisebb részében lakóövezettel, nagyobbbrészt zöldterületekből álló zónától.

A terület közműhelyzetéről átfogó, a teljes területre kiterjedő közművizsgálat, geodéziai és dendrológiai felmérés készült.

Pécs Megyei Jogú Város megbízásából a CONTACT DIENST Műszaki szolgáltató és Kereskedelmi Kft. 2008. májusban elkészítette a **Pécs Európa Kulturális Fővárosa 2010 „Zsolnay Kulturális Negyed előkészítése”, meglévő épületállomány közművizsgálatai, geodéziai és dendrológiai felmérése** című dokumentációt.

A dokumentáció tartalmazza a Zsolnay Kulturális Negyed északi és déli területének meglévő közműhálózatát műszaki leírásokkal, rajzmelléletekkel, a közműszolgáltatók nyilatkozataival.

Az Építési engedélyezési tervdokumentáció Generál dokumentációja részletesen tartalmazza a telken belül tervezett távhő ellátás, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés, vízellátás és a telken kívüli közmű kapcsolatokat.

A Generál dokumentáció közmű fajtánként konkrétan bemutatja, hogy mely épületekhez milyen közművek, hol és milyen gépészeti szerkezettel kapcsolódik. Közmű fajtánként átfogó műszaki leírásokkal, tervlapokkal, illetve helyszínrajzokkal.

A külső és telken belüli közművek kapcsolatáról 2009. február 9-én a tervezők és FIDIC mérnök bevonásával Menedzsment Központ egyeztetést tartott. Meghatározásra került, hogy a

- A Míves negyed belső – udvari csapadék vizei a Felsővámház utcai tervezett külső – városi csapadékcsatornába (5-0-0 NA80 b.), annak megvalósulása után beköthetők a 15. sz utcai aknájába az É-11 épület Ny-i oldalán való kivezetéssel, ezzel megoldással a korábbi belső Cs-2-0 csatorna 7-9 aknák közti (70,0 m) szakasza az É-30 felé elmarad.
- Az É-30 jelű épület É-i oldali csapadékvizei a beköthetők a tervezett Felsővámház utcai megvalósuló csatornába az emlékeztető szerint pontosított 10. sz utcai tisztító aknába.
- Az É-30 D-i és Ny-i oldali tetővízi lefolyócsövei az épület melletti mintegy meglévő terepi - 3,5 - 4,0 m szintkülönbség miatt nem köthetők be É-felé a Felsővámház utcai meghatározott csatornába az É-31 épület drén átemelő vizeivel együtt, azokat a korábbi tervezett nyomvonalon a Major utcai bejárattól D-felé megvalósuló útépítés - csapadék csatornájába lehet bekötni. (Előírányzott vízmennyiség: Q=15,0 l/s NA 200 KGPVC kiállással az É-27 - Kukatároló alatt). A Major utca alsó szakaszának csapadék csatornája és a Felsővámház utca csapadék csatornája a Közterek II-ben (EKF városrész) kerül megtervezésre.
- Az Alkotó negyed csapadékvíz csatornája (Cs-3-0) K-i irányú lejtés módosítással

elvezethetők. Nem kerül kivezetésre a Major utca felé.

- Az Egyetemi negyed csapadékvizeit a D-i ingatlanhatáron kívüli oldalon a vasúti ingatlan mellett kiépített, NA 30 kőanyag (30 ka) csapadécsatorna szállítja a Basamalom utcán keresztül a Balokány-árok irányába.
- A kiviteli terv készítését megelőzően a meglévő külső rendszer állag, valamint hidraulikai felülvizsgálata (csőméret) szükséges.
- Az É-33 épület Ny-i oldal külső meglévő elvezető csatorna is vizsgálandó, a tervezett Basamalom utcai parkoló csv. elvezetésével együtt!
- Továbbá, az Alkotó negyedből kivezetésre kerülő (É-26 épület alatt) csapadékvizek a Zsolnay út keresztezésével kerülnek a meglévő NA 0 b. csatornával a Balokány-liget ingatlanán keresztül a befogadóba. A Balokány-ligeti előirányzott fejlesztései kapcsán esetlegesen szükségessé váló meglévő NA 60. tárgyi csatorna nyomvonal módosításával egy időben (de különben is) a csatornaszakasz hidraulikai felülvizsgálata is szükséges! A Balokány-árok (befogadó) felülvizsgálata, felújítása a Pécs Holding Zrt.-vel – kezelő – tervezési szinten folyamatban van.
- A külső befogadók elfogadási feltétele a jogszerűsített rendszerek Zöldhatósági jogerős határozata (Balokány-árok, Balokány-ligeten keresztülvezető rendszer, 30ka). Az engedélyek megszerzése a kiviteli terveket készítő, nyertes ajánlattevő feladata.

VI.5.3.2. *Domborzat, földtan, talaj*

Pécs városa Baranya megye területén, a Dél-Baranyai dombságon helyezkedik el. A Dél-Baranyai dombság 1.250 km² területű, a Mecsektől dél-délkeletre kiterjedő, 130-250 m tszf-i átlagmagasságú dombsági, kis részben síksági kistáj, amelynek felszínébe egyrészt északnyugaton a Pécsi-síkság alacsonyabb, másrészt északkeleten a Geresdi-dombság magasabb, de igen kis kiterjedésű kistájai öblösödnek be, továbbá felszínéből délen a Villányi-hegység szigetként magasodik fel. Alaphegységi szerkezete bonyolult. A domborzat a szerkezeti vonalak mentén, pleisztocén völgybevágódások hatására, pannóniai üledékeken kialakult hordalékkúpos hegylábi felszínből formálódott a mai dombsági térszinné.

A talajok zömmel a kis lejtőszögű, löszel fedett felszíneken képződtek. Kivételek a Mecsek

hegységgel szomszédos tájrészek, valamint a Szabari-hegy, ahol az agyagbemosódásos barna erdőtalajok harmadidőszaki üledékeken alakultak ki. Együttes részarányuk a kistájban 12%. Az uralkodó talajtípus a barnaföld. Területi részarányuk 55%. Mechanikai összetételük vályog, vízgazdálkodásukra a közepes vízvezető, az erős víztartó képesség a jellemző. Ahol a sztyeppesedési folyamatok előtérbe kerültek, a barnaföldeket csernozjom barna erdőtalajok váltják fel. Területi részarányuk 12%. Kedvezőbb talajszerkezeti sajátásaik következtében vízgazdálkodási jellemzőik is kedvezőbbek a barnaföldekénél. A csernozjomok részaránya a kistájban 11%. Ezen belül a mészlepedékes csernozjomoké jelentéktelen (1%). A hidromorf talajképződmények részaránya 10%. A réti talajok előfordulása nem számottevő (1%). A táj öntés réti taljai vályog mechanikai összetételűek, kedvező vízgazdálkodásúak.

A kistáj nyersanyagkincse főleg építőipari nyersanyagokra korlátozódik (kő, homok, agyag, lápföld). A Villányi-hegységtől délre futó szerkezeti vonalon híres gyógyforrások termálvizét hasznosítják (Harkány, Siklós).

A Zsolnay Gyár területe a Mecsek hegység déli előterében helyezkedik el. A területen az eredeti barna erdőtalaj már csak foltokban található meg, hiszen beépítések során több tereprendezést, bevágást és feltöltést is végrehajtottak. A talajfeltáró fúrások alapján a feltöltést salakos vagy építési törmelékes anyagokkal végezték. A feltöltés vastagsága változó, 0-1,2 m közötti, de egyes esetekben nehezen különíthető el az alatta lévő finomszemcsés, iszapos rétegektől. Olyan jelek is vannak, hogy egyes helyeken a feltöltés az eredeti humuszos feltalajra történt, de a régi, esetleg több mint 100 évvel ezelőtti beavatkozások mára már stabilizálódtak. A felszínközeli rétegek általában barnás vagy sárgásszürke finomhomokos iszapok, iszapos agyagok.

Az esetleges talaj- és talajvíz-szennyeződés feltárására a COWI Magyarország Kft. az Ötvös és Társa Bt-t bízta meg. A feltárás fúrásos mintavételezéssel történt, 12 helyen, 0,5 m és 3 m mélységben. A 0,5 m-es minta gyakorlatilag a térburkolat alatti szelvényt jelenti, a 3 m-es minta az esetleges terjedésről ad tájékoztatást.

A talaj tekintetében a szerves komponensek általában kimutatási határ alatti koncentrációt mutattak. Egyetlen helyen, 0,5 m mélyen volt a TPH koncentráció 25 mg/kg, ami gyakorlatilag még háttér értéknek felel meg.

A talaj szennyezettsége az előzetes vizsgálatot megalapozó feltárások alapján nem jelentős, de a tereprendezések során figyelembe kell venni. A fémek esetében néhány mintában a 10/2000. (VI. 2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet szerinti (B) határérték feletti koncentrációt mutattak ki.

CAS szám		A	B	Minta jele	Mért koncentráció	Ki
7440-50-8	Réz	30	75	PZS-1/0,5	89	K2
7440-38-2	Arzén	10	15	PZS-1/0,5	16,3	K1
				PZS-5/0,5	16,4	
				PZS-7/3,0	16,0	
7439-97-8	Higany	0,15	0,5	PZS-1/0,5	1,93	K1
				PZS-2/3,0	2,31	

63. táblázat: A talajmintákban mért komponensek értékei (mg/kg)

Forrás: Saját szerkesztés

A PZS-1 fúrásban a törmelékes feltöltés vastagsága 0,9 m. A határértéket meghaladó réz és higany koncentrációk ebben a feltöltésben találhatóak. A 3 m-ből vett minta semmilyen koncentráció túllépést nem mutat. A feltöltés származási helye ismeretlen. A gyár jelenleg és tudomásunk szerint korábban sem használt higanyt tartalmazó vegyszert, festéket.

A PZS-2 fúrásban a viszonylag magasabb higany tartalom a 3,0 m-ből vett mintában található. Származása ismeretlen, itt a felszínközeli minta nem mutat szennyezettséget.

Az arzén tartalom a Mecsek hegylábi területein mért koncentrációhoz képest alacsony, még akkor is, ha egészen kis mértékben meghaladja a (B) határértéket. A viszonylag jobban vizsgált urán- és szén lelőhelyek közelében lévő hegylábakon a természetes háttér koncentráció átlaga 40 mg/kg körül van. Az eloszlás alapján úgy látszik, hogy az adott területen az arzén a feltöltéshez kötődik, ami a széntüzelésből származó salak miatt nem meglepő.

Egyéb szennyezettség a talajban nem került kimutatásra.

VI.5.3.3. Vízhminőség, vízgazdálkodás

Felszíni vizek

A tervezési terület tágabb környezetének bemutatása

A Dél-Baranyai-dombság kistáj keleti részét a Karasica Villány feletti szakasza a Dunába, nyugati részét a Bükkösdi-víz és a Pécsi-víz, valamint az Eperszegi-csatorna a Fekete-vizen át

a Drávához csapolja le. A Karasica nevezetesebb mellékvize a Vasas-Belvárdi-víz és a Villány-Pogányi-vízfolyás. A kistáj keleti felének kismértékű vízhiánya, nyugati felének vízfeleslege van.

A terület fő befogadója a Pécsi-víz. A Tüskés-réten végzett vízrendezések a vizsgált területnek a lefolyási viszonyaira is befolyással vannak. Erre utal a csapadék- és tisztított szennyvizek befogadójának, az Új Balokány-ároknek a neve is. A vizsgált terület vizeit közvetlenül a vasútvonal északi talpárka fogadja. A tapasztalatok szerint a lefolyó csapadékvizeket képes elvezetni.

A tervezési terület jelenlegi állapotának bemutatása

A gyár területén a csapadékvizet burkolt csatornahálózat vezeti el, a nyílt árkos szakaszok hossza mindössze néhány méter. A csapadékvíz elvezetés engedélye a szennyvízkezelés engedélyével együtt került kiadásra.

Az É-13 és É-14 épületek tetővize a területen belül elszikkad.

A nyugati csapadékcsatorna a gépjármű javító műhelytől kezdődően a műhely előtti burkolt terület és a pirogránit üzem belső udvarának esővizeit vezeti le. Ebbe a csatornába került bekötés-re az É-27 épületben lévő ülepitő túlfolyó vize is. Másik ágon a Zsolnay Vilmos úton a járda alatt vezeti le egy csatorna a hosszanti épületek esővizeit. A csatorna a főutat keresztezve a Balokány-fürdő területén vezet keresztül a befogadóba.

A déli területről az udvartérről, a Basamalom utcai épületoldalról és az ipari vízrendszer kútjának túlfolyójáról (kezdetben folyókán, később zárt csatornában) induló ágak a vasútvonal mellett haladnak a befogadóig. Ez az ág veszi fel és vezeti el az ipari szennyvízkezelőben derített és ülepitett tisztított szennyvizet is.

A csapadékvizek befogadója is az Új Balokány-árok, annak 0+668 km szelvénye.

A csapadékcsatornák a vízvezetést általában biztosítják. A területen kívülről azonban – a Felsővámház utcából – az északi portán keresztül nagy csapadékoknál előfordul olyan mértékű befolyás, ami a gyár területén is problémát okoz. A gyár területén azonban lehetnek jelenleg nem ismert csatornák, vagy bizonytalan nyomvonalak.

A szennyvizek elvezetése kétirányú. A gyár belső szennyvízhálózata a szétválasztást követően

a kommunális szennyvizeket közcsatornára csatlakozással vezetik el.

A szennyvíztelep a gyártástechnológiából származó ásványi lebegőanyag tartalmú ipari szennyvizet fogadja és kezeli. Egyes technológiákból (fondfűjő, fajansz máz, eozin lemosó, ammónium-bifluoridos máz leválasztó és gipszforma készítő) a szennyvíz előkezelőn keresztül érkezik.

Az É-78 és É-27 épületekből az É-27 épületben elhelyezett tisztító berendezésen keresztül közvetlenül az Új Balokány-árokba történik kivezetés. Ez a berendezés gyakorlatilag azonos a szennyvíztisztító teleppel.

A szennyvíz fogadására az épület mellett az udvaron egy 12 m³ térfogatú, földbe süllyesztett vasbeton medence szolgál. Innen 2 db szivattyú továbbítja a szennyvizet a tisztítóba, az ülepítés hatásfokának növelésére vegyszer adagolást (Magnaflor 1597) végeznek. A flokkuláló keverő tartály 2 m³-es. A flokkuláló, keverő berendezés után egy kombinált műtárgyba kerül a szennyvíz. Ez egy 24 m³-es pelyhesítő ülepítőből és egy 4,6 m³-es csöves ülepítő-derítőből áll. A szennyvíz tartózkodási ideje 12,8 perc.

A kiülepedett iszapot 2 db 8-8 m³-es iszapgyűjtőben gyűjtik. Innen membránszivattyúval termelik a kazettás szűrőprésbe. A szűrletvizet a rendszer elejére, a szívó-gyűjtő térbe vezetik vissza. Az iszapot kihordó szalaggal juttatják konténerbe.

A tisztított szennyvizet a Balokány-ligeten keresztül az Új Balokány-árokba juttatják. Az átvezetést szolgalmi jog biztosítja. Ebbe a vezetékbe jut az É-27 épületben lévő hasonló berendezés tisztított szennyvize is.

A szennyvíztisztító hatásfoka a mérések szerint 95 %-os. Az alulterhelés a hatásfokot 80 % körüli értékre csökkentette, de a kibocsátási határértékeket így is tartani tudták.

A kibocsátott szennyvíz minőségét önkontroll rendszer keretében a gyár a Pécsi Vízmű Rt. laboratóriumában vizsgálhatja. A szennyvíztelep a kibocsátási határértéket:

- lebegőanyag: 200 mg/l

betartja, általában 20 mg/l alatti a kibocsátás.

A vizsgálatba bevont komponensek:

Komponens	28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerinti határértékek	Mért koncentráció
Kémiai oxigénigény (KOI _k)	80	30 mg/l alatt
Biokémiai oxigénigény		10 mg/l alatt
pH		7,3 – 7,7
Összes lebegőanyag	70	13-20 mg/l
Összes oldott anyag		1900-2600
Pb	0,5	0,05-0,3 mg/l
Cr	0,1	0,03 mg/l alatt
Ni	0,1	0,03 mg/l alatt
Cu	0,1	0,04 – 0,1 mg/l
Cd	0,07	0,03 mg/l alatt
Zn	2	0,07-0,11 mg/l
Co	0,1	0,03 mg/l alatt

64. táblázat: Az önkontroll rendszer keretében mért komponensek és a mért értékek

Forrás: Sajat szerkesztés

A felszíni víz minősége az előzetes vizsgálat keretében az elvezető csatorna burkolt szakaszának végén, az Új Balokány-árokba torkolásnál került elemzésre. A vizsgálat időszakában jelentős csapadék nem volt, így a vízminőség a felszín alól származó (forrás túlfolyás) és a kibocsátott szennyvíz keveredésére jellemző. Ilyen szempontból mértékadónak is tekinthető.

A vizsgálat alapján a nitrogénháztartás mutatói miatt a víz az MSZ 12749 szabvány szerint erősen szennyezettnek minősült. Ez a szennyeződés csak közvetve származik a vizsgált telephelyről. A felszín alatti vizeknél a szennyeződés eredete részletesebben ismertetésre kerül, általában véve elmondható, hogy a talajvíz és a szarmata rétegvíz is igen magas nitrát tartalmú. Ezt a vizet a gyár ipari vízként használja, így nemcsak a forrás túlfolyásból, hanem a tisztított szennyvízből is származik nitrát terhelés, annak ellenére, hogy a vízfelhasználás során nem kerül nitrát (vagy más nitrogénforma) a vízbe.

A gyár tehát nincs káros hatással a felszíni vízre.

Felszín alatti vizek

A tervezési területtől északra húzódik az ún. „Mecsekaljai diszlokációs öv”. A feltolódási zóna mentén erősen mállott gránit, fillit, majd szarmata mészkő érintkezik a felsőpannon képződményekkel. A területen a legfontosabb képződmény a miocén szarmata mészkő, amely a gyár területén felszínközélen, északra pedig a felszínen (Havi hegy) található. A lakott területen lévő felszíni kibúvásnak meghatározó szerepe van a vízminőségben. A diszlokációs övvel párhuzamosan egy vető húzódik közvetlenül a terület déli határán, melynek mentén a szarmata összlet a mélybe zökkent. Ez a jelenség dél felé többször ismétlődik, a szarmata rétegek egyre mélyebben találhatók miközben kifejlődésük agyagosabbá válik.

A tervezési terület déli határán kezdődő Pécsi-medence valójában egy kelet-nyugati irányú tengellyel mutatkozó – a geológiai korszámítás szerint fiatal – szinklinális jelenlétének eredményeként alakult ki. A hegység neogén végi fokozatos kiemelkedésével kimélyült árok keletről nyugatra tartóan folyamatosan mélyülő tendenciájú és földtani, vízföldtani értelemben szintén nyugati irányba nyitott helyzetű.

A tervezési terület fő vízadó képződménye a szarmata mészkő. A már említett vető mentén fakadó források a gyár már hosszú ideje használja. Erre a vízbázisra települtek délre nagyobb távolságban a város nagyobb élelmiszeripari üzemei, de nyugat felé több más vízhasználat is, így a közeli Balokány-fürdő (amíg működött), a Hullámfürdő, Vasútállomás stb.

A szarmata mészkőre általában agyagos – a Pécsi-medence keleti részére ez jellemző – felsőpannon rétegek települtek. A gyár fűtő kútjában a pannon már csak 8 m vastag és észak felé kiékelődik, de délnyugati irányban a mészkőfelszín lejtése miatt ismét vastagabb. A kút fúrásakor iszapos agyagot, agyagot harántoltak. Ez a mészkőnek az adott helyen viszonylag jó természetes védettséget biztosít, de a viszonylag közeli kibúvás miatt ennek alig van jelentősége. A pannonban nincs vízadó képződmény, de az iszapos részeken tárol talajvizet, az áramlás viszont itt igen lassú.

A legfelső rétegek általában törmelékes, márgás pleisztocén agyagok. Vastagságuk nem elegendő ahhoz, hogy a nagy felszínesítés mellett talajvizet tároljanak.

Az egyes vízfajták elkülönítése a területen meglehetősen nehéz. A szarmata mészkő vize (egyesek szerint karszt-, más megközelítésben rétegvíz) meghatározó szerepű mind

mennyiségében, mind nyomásviszonyaiban. A vizsgált területen nyomásviszonyaiban gyakorlatilag nem különíthető el a talajvíztől, a vízminőségben viszont az erősen agyagos fedő miatt látszólag önálló talajvízes területek is jelentkeznek. Ezért bizonytalan, hogy van-e egységes talajvíztest a területen. Valószínű, hogy ez valójában csak a Pécsi-medence területén alakult ki, míg attól északra, legalábbis ezen a területen a beszivárgó víz közvetlenül a szarmata mészkőbe jut, ezért jelentkezett a fúrásokban is nyomás alatti víz.

A víz áramlási iránya a források felé mutat, azaz általában délkeleti, de a terület nyugati részén előfordulhat a déli áramlási irány is. Ez egyébként szinte tökéletesen megfelel a felszínmorfológiának is. A források ugyanis érdekes módon egy felszínen vízvásztóra merőlegesen fakadnak, a Lámpás-patak és a Balokány-árok vízvásztója a 2. forrásnál van.

A telephely vízellátását két oldalról biztosítják.

A szociális vízigény kielégítését közműről oldják meg. A vízfogyasztás 1100 m³/hó, azaz 36 m³/d körül ingadozik, a 2006. évi fogyasztás 13660 m³, azaz 54-55 m³. A telep bérlői a vizet almérőkön keresztül kapják. A közműtől vásárolt vízből egy kis mennyiség ipari felhasználásra kerül.

Az ipari vízellátás saját vízbázisról történik. Az engedélyezett vízkivétel 102500 m³/év, azaz 410 m³/d. A jelenlegi (2006) ipari felhasználás mindössze 27 m³/d. A kút szennyeződésmentes környezetben található, a Zsolnay út melletti támfalnál a gyárudvaron. A környezete aszfalozott, a kútfej lezárás szennyeződésmentes, a kútaknát viszont nagyvízes időszakokban a víz a kútfejen keresztül eláraszthatja. A vízáadó réteg a forrásokkal azonosan szarmata mészkő. Jelenleg tartalékkút.

A forrásokat kőagyag galéria köti össze. A forrásfoglalások módja: aknakút. A források túlfolyó vizét a vasúti talpárkon keresztül vezetik az Új Balokány-árokba.

Mint általában a hegylábi területeknek, ennek a szennyeződés érzékenységi besorolása is bizonytalan. Pécs városa a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelet által módosított 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján fokozottan érzékeny és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekszik. Az azóta már hatályon kívül helyezett 33/2000. (03.17.) Korm. rendelethez készült felszín alatti érzékenységi besorolások térképe szerint egyéb, a MÁFI Dél-dunántúli Terület Szolgálatának térképe szerint pedig szennyeződésre

erősen érzékeny területről van szó. Az utóbbi feldolgozás jogilag kevésbé megalapozott, de méretarányában sokkal pontosabb.

A vízbeszerzési jellegű adatokat figyelembe véve, a kormányrendelet szerint felszín alatti érzékenységi besorolást „felszínközeli jó vízadó”-val jellemezhetőnek tekinthetjük, ami mindenképpen érzékenynek minősülő kategória. Ezt a földtani felépítés mellett – sajnálatosan – a vízminőség is alátámasztja. Jelentősége ennek abban van, hogy az esetleges beavatkozásoknál szigorú határértékek érvényesülnek, illetve kerülni kell az olyan beavatkozásokat, amelyek a fedőréteg kompenzálás nélküli megsértésével járnak.

Az esetleges talaj- és talajvízszennyeződés feltárása fúrásos mintavételezéssel történt, 12 helyen, 0,5 m és 3 m mélységben. A 0,5 m-es minta gyakorlatilag a térburkolat alatti szelvényt jelenti, a 3 m-es minta az esetleges terjedésről ad tájékoztatást. Vízmintát a 12 fúrásból 5 esetben sikerült nyerni. Ezen kívül a fűrt kútból és a forrás túlfolyóból történt vízmintavétel.

A felszín alatti vízben kimutatott, a 10/2000. (VI. 2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet szerinti (B) határérték feletti koncentrációk (µg/l):

CAS szám		A	B	Minta jele	Mért koncentráció	Ki
	Foszfát	200	500	PZS-1/TV PZS-2/TV PZS-3/TV PZS-4/TV PZS-5/TV	10800 6200 570 4300 2400	K2
	Ammónium	250	500	PZS-1/TV PZS-2/TV	7800 1750	K2
	Nitrát	10000	25000	PZS-3/TV PZS-4/TV PZS-5/TV PZS-FO PZS-FK	106000 128000 104000 122000 130000	K2
7440-38-2	Arzén	5	10	PZS-1/TV	18,7	K1

65. táblázat: A felszín alatti vízben kimutatott, a 10/2000. (VI. 2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet szerinti (B) határérték feletti koncentrációk (µg/l):

Forrás: Sajat szerkesztés

Az eredmények a terület felszíni szennyeződésre érzékenységet mutatják, a szennyeződések viszont jelentős részben kommunális szennyvízből eredeztethetők. Nem várt eredményt hozott viszont a PZS-1 és PZS-2 fúrás az ammónium vonatkozásában. Itt az ammónium tartalom elvileg friss szennyeződésre utalna. Ez a terület viszont teljesen burkolt, a PZS-2-nél

lévő régi gyártmányfejlesztés már hosszú ideje nem működik. Az viszont kétségtelen, hogy a vizsgált területnek ez az egyik mélypontja, ahová a csapadékvíz is összegyülekezhet, esetenként a közlekedést is gátolva. Ugyanitt fordult elő, hogy a fúrások helyét ismeretlen műtárgyak miatt 1-2 m-rel meg kellett változtatni. A PZS-1 fúrásnál valószínűleg egy tüzivíz tároló – gyakorlatilag vízzel tele –, a PZS-2 fúrásnál feltételezhetően egy csapadék csatorna volt az ok. A műtárgyakban pangó víz eredményezhet a közeli felszín alatti vízben ilyen koncentrációkat. Természetesen itt a nitrát tartalmak alacsonyok.

Az ugyancsak a PZS-1 fúrásban kimutatott arzén tartalom nyilván a törmelékes feltöltéssel van kapcsolatban. Kedvező eredmény, hogy a higany a felszín alatti vízben már nem jelentkezett.

Összességében a felszín alatti víz minősége megfelel egy belterületi talajvíz jellegnek, kedvezőtlen viszont, hogy a szarmata mészkőben is ilyenek a koncentrációk. A fűrt kút talpmélységét figyelembe véve feltételezhető a szennyeződött víz áramlása a mélyebbre került vízáradó öszlet felé is, ez a szennyezettség azonban nincs összefüggésben a vizsgált tevékenységgel.

Infrastruktúrából adódó szennyező források:

- Csapadék csatornák: általában ismertek, de vannak elfeledett vagy bizonytalan nyomvonalú szakaszok, aknák.
- Szennyvíz csatornák és a szennyvíz telep: a szennyvíz jellegéből adódóan a hatás-fok lecsökkenése vagy nyers szennyvíz túlfolyás a lebegőanyag tartalmat növelné meg a vízelvezetés nyomvonalán, de számottevő akkumulálódó szennyeződés nem valószínűsíthető.
- Közlekedés: a vizsgált területen a teherforgalom viszonylag csekély, a területen belül található parkolók burkolt felületűek, sem ezeken, sem az utakon nem láthatók szennyeződés nyomai.

VI.5.3.4. Levegőminőség

Meteorológiai és klimatikus viszonyok

Pécs térségének éghajlati viszonyai területileg is változatosak, amelyek szorosan összefüggenek a földrajzi helyzettel és a domborzati, beépítettségi viszonyokkal.

A léghőmérséklet alakulását a domborzat, a beépítettség is jelentősen befolyásolja. Az évi középhőmérséklet a Jakabhegy-Tubes-Misina-Árpádtető-Vasas vonaltól északra 9,0-9,5°C, a Mecsek déli lejtőin 9,5-10,0°C, míg a várostól délre fekvő dombsági területeken 10,0-10,5°C között alakul.

A területnek helyet adó kistájon a csapadék évi összege keleten és délkeleten 650 mm körüli, nyugaton 670 és 690 mm közötti, északon kevéssel 700 mm feletti. A vegetációs időszakban keleten 370-400 mm, nyugaton 400-420 mm csapadék hullik.

A térség szélviszonyait alapvetően befolyásolják a domborzati és beépítési viszonyok. A szélmérések adatai szerint az uralkodó szél 1500 m magasságig északias, amely mellett azonban nagy arányban fordulnak elő a nyugatias szelek is. Leggyakrabban a nyugat-délnyugat-észak szektor irányából fújnak a szelek. Ez arra utal, hogy az atlanti és mediterrán áramlatok mellett a kontinentális áramlást jelző keleties szelek erősen megritkulnak.

A vizsgált terület tágabb környezetének légszennyezettsége

„A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról” szóló 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 21/2001. Korm. rendelet) alapján az ország területét és településeit a légszennyezettség mértéke alapján a környezetvédelmi és a közegészségügyi hatóság javaslatának figyelembevételével zónákba kell sorolni. A zónák kijelölésére „a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről” szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendeletben (a továbbiakban: 4/2002. KvVM rendelet) került sor. A rendelet az egyes zónákban 11 szennyező anyagot értékel, ezekre A, B, C, D, E, F csoportokba, valamint a talajközeli ózon esetében O-I és O-II csoportokba tipizálja a zónát.

A 4/2002 (X. 7.) KvVM rendeletben Pécs és környéke légszennyezettségi zónában (öt kiemelt jelentőségű szennyezőanyagot vizsgálva) a kén-dioxid koncentrációja az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg, a nitrogén-dioxid koncentrációja a légszennyezettségi határérték és a tűrőhatár között van, a szén-monoxid koncentrációja az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg, a szilárd légszennyező anyagok a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között vannak, a benzol koncentrációja az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja

meg.

A vizsgált 11 légszennyezőanyag Pécssett jellemző értékei alapján a szennyező anyagokénti kategóriákat az 1. táblázat mutatja.

Zónacsoportok a szennyező anyagok szerint						
Légszennyező anyag	SO ₂	NO ₂	CO	PM ₁₀	benzol	Talajközeli ózon
Levegőminőségi zóna	F	C	F	D	F	O-I
Koncentráció (µg/m ³)	< 50	40-60	< 2500	14-70	< 2	> 18 00030
Légszennyező anyag	PM ₁₀ Arzén (As)	PM ₁₀ Kadmium (Cd)	PM ₁₀ Nikkel (Ni)	PM ₁₀ Ólom (Pb)	PM ₁₀ benz(a)-pirén (BaP)	
Levegőminőségi zóna	F	F	F	F	B	
Koncentráció (ng/m ³)	< 2,4	< 2	< 10	< 0,1531	0,4-0,6	

66. táblázat: Pécs és környéke légszennyezetségi zónái

Forrás: Pécs Megyei Jogú Város Települési Környezetvédelmi Program (2005 - 2010)

A fentiek alapján a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet 7. § (7) értelmében a nitrogén-dioxidra vonatkozó integrált intézkedési programot kellett készíteni. Pécs és környéke zóna levegőminőség javításáról szóló intézkedési programot 2004-ben készítette el a DD-KTVF. Fontos megjegyezni, hogy az intézkedési program elkészítésének idejében szilárd (PM₁₀) légszennyező anyagok tekintetében is „C” zónabesorolás volt érvényben, ezért a program ezen szennyezőanyagokra is kitért.

A légszennyező anyagok immissziós határértékei „a légszennyezetségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről” szóló 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben kerültek meghatározásra.

Légszennyező anyag	Légszennyezetségi egészségügyi határértéke (µg/m ³)			Veszélyességi fokozat
	Órás	24 órás	Éves	
Szén-monoxid	10.000	5.000	3.000	II.
Nitrogén-oxidok	200	150	70	II.
Nitrogén-dioxid	100	85	40	II.
Szállópor (PM ₁₀)		50	40	III.
Kén-dioxid	250	125	50	III.

67. táblázat: Légszennyező anyagok immissziós határértékei

³⁰ A vegetáció védelmére, 2010. évre 18 000 µg/m³ x óra

³¹ µg/m³

Forrás: 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet

Helyi zónabesorolás

A többször módosított Pécs Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 29/2004. (11. 26.) rendeletben levegőtisztaság-védelmi zónák kijelölésére került sor. A szabályzat öt levegőtisztaság-védelmi zónát különböztet meg:

- Kiemelten érzékeny zóna
- Átlagos érzékenyséű – I. zóna
- Átlagos érzékenyséű – II. zóna
- Átlagos érzékenyséű – III. zóna
- Nem érzékeny zóna

A tervezési terület az „átlagos érzékenyséű – III.” levegőtisztaság-védelmi zónába tartozik, a zónában a levegőterhelést okozó tevékenységek közül csak a közepes mértékben levegőterhelést okozó létesítmények alakíthatók ki.

A légszennyezettség jelenlegi állapota

A légszennyezettség állapotát 4 db monitoring állomás (Szabadság út, Boszorkány út, Légszeszgyár u. és Buzsáki úti, a Dél-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség által üzemeltetett automata mérőállomások (Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat)) mérési eredményei alapján az 1998-2006 közötti időszakban vizsgáltuk.

Szállópor (PM₁₀) esetében a monitorállomások által mért szállópor szennyezettségek éves átlag eredményeit tekintve a Pécs, Szabadság úti állomáson 1998-hoz viszonyítva a TSPM és PM₁₀ szennyezettség tendenciája csökkenő, míg a Pécs, Légszeszgyár úti monitoring állomáson ingadozó, változó átlagos szennyezettségek vannak.

Nitrogén-dioxid és NO_x esetében a monitoring állomások által mért szennyezettségek éves átlagértékeit tekintve a monitorállomásokon döntően növekvő tendencia volt megfigyelhető 2005-ig. A 2006-os NO₂ és az NO_x értékek a Légszeszgyár utca kivételével minden állomáson csökkentek (kivétel a Buzsáki úti állomást, ahol az NO_x 2006-ban 2005-höz képest

stagnált). A mért napi értékek sok helyszínen határértéket meghaladó szennyezettséget mutatnak.

A légszennyezettség oka

NO_x légszennyezőanyag esetében meghatározó az ipari eredetű kibocsátás, de jelentősnek mondható a közlekedési emisszió is. A szilárd emissziók terén a lakossági vegyestüzelés emissziója a legjelentősebb. Az ipari emissziók NO_x és szilárd kibocsátásának döntő részét a Pécsi Hőerőmű adja.

Az NO_x szennyezettség területi eloszlásában az I. és III. negyedéveket összehasonlítva a belvárosban alakulnak ki a magasabb szennyezettségek, amelynek fő okozója a közlekedés. A fűtési időszakban kialakuló magasabb szennyezettségeket a közlekedés mellett megjelenő helyi fűtési emissziók eredményezik. Ezek az eredmények összhangban vannak a mért szennyezettségi adatokkal, hiszen a városon átmenő 6-os út mellett lévő két monitoring állomás nitrogén-oxidok mérési eredményei a legmagasabb szennyezettségi eredményeket adják. A fűtési időszakban az egyedi fűtési területeken a lakossági eredetű nitrogén-oxidok emisszió a meghatározó, a nem fűtési időszakban viszont a közlekedés szerepe jelentős.

A porszennyezettség alakulásában jelentős anomália van a mért és a modellezett eredmények között. A modellezés csak a pontforrásokból és közlekedésből származó szilárd emissziót képes kezelni, a diffúz eredetű porszennyezetést nem. Az I. és III. negyedév szennyezettség eloszlását összehasonlítva látható, hogy a fűtési időszakban a vegyes-tüzelésből származó szilárd emisszió hatásai jelentősek.

A nyári időszakban az ipari és közlekedési eredetű szilárd kibocsátások alacsony szennyezettséget eredményeznek. Ennek ellenére a mért porszennyezettségek alapján alig van különbség a fűtési és nem fűtési időszakok porszennyezettségi eredményei között. Egyes mérőhelyeken inkább a nem fűtési időszak szennyezettségi adatai magasabb szennyezettségeket mutatnak. Ennek oka az ún. diffúz porszennyezés (pl. bányászati tevékenység, a közlekedési utak felületéről felvert por, stb.).

A tervezési terület közvetlen környezetének légszennyezettségi állapota

A tervezési terület közvetlen környezetében a Légszeszgyár úton található, a Dél-Dunántúli

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség által üzemeltetett automata mérőállomás (Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat).

A mérőállomás a SO₂, NO₂, NO_x valamint PM₁₀ paraméterek értékeit rögzíti, melyekből képzett éves átlagértékek 2006-ban egyik szennyező anyagra sem haladják meg a vonatkozó határértékeket.

Légszennyező anyag	Éves átlagérték		Határérték
	2005	2006	
Kén-dioxid	10	9	50
Nitrogén-dioxid	36	40	40 (tűrőhatár: 25%)
Nitrogén-oxidok (mint NO ₂)	57	64	70
Szén-monoxid	846	970	3000
Szálló por (PM ₁₀)	15	33	40

68. táblázat: Légszennyező anyagok éves átlagos értékei a Légszeszgyár úti mérőállomás mérési adatai alapján

Forrás: 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM rendelet

Az ezekből számított éves átlagértékek – az SO₂ kivételével - 2006-ban egyedül a Légszeszgyár úti mérőállomáson emelkednek, a város más részein a mérőállomások (Szabadság úti, Buzsáki úti mérőállomások) csökkenő – SO₂ esetében növekvő – értékeket jeleznek 2005-ről 2006-ra.

A 2006 évi a közlekedéssel kapcsolatba hozható légszennyezők emelkedett éves átlagértékei valószínűleg forgalmi tényezőkre vagy helyi viszonyokra vezethetők vissza: a Rákóczi út mérőállomás előtti szakaszán gyakran forgalmi torlódások alakulnak ki, valamint a mérőállomás helyszínén a viszonylag sűrű beépítettség és a többszintes épületek gátolják az útszakasz légcserejét, ennek következtében a kibocsátott szennyezőanyagok tartózkodási ideje megnő, megrekednek, feldúsulnak a légszennyezők.

A tervezési terület környezetében ezzel szemben a forgalom jelentősebb torlódások nélkül, viszonylag egyenletes ütemben halad. A tervezési terület környezete légszennyezettségének jellemzésénél a Légszeszgyár úti állomás által 2006-ban rögzített adatokat ennek figyelembevételével kell értelmezni.

Míg az NO₂ esetén csak néhány esetben fordult elő határérték túllépés, az NO_x napi átlagos értéke jellemzően a novembertől januárig terjedő időszakban többször meghaladta a vonatkozó határértékeket.

A szálló por (PM₁₀) napi határértékek túllépik ugyan az 50 µg/m³ határértéket, de a 25%-os tűrőhatáron belül maradnak. A kéndioxid és a szén-monoxid mért értékei pedig jellemzően jóval a határérték alatti értékeket vesznek fel.

A vizsgált területen lévő pontforrások

A Zsolnay Porcelángyár Rt. gyártási technológiái közül légszennyező anyag kibocsátás csak az őrlőműnél van. Az alapanyagok beadagolásának kiporzását elszívó ernyővel biztosítják. Az elszívó ernyőhöz egyedi fejlesztésű nedves mosóberendezés tartozik. Az elszívón egy 10000 m³/h ventilátor működik, amelynek 15 m magas kürtője levegővédelmi működési engedéllyel rendelkező, bejelentett pontforrás. A gondos üzemeltetésnek köszönhetően 2000 óta határérték túllépés nem történt.

A Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. háztartási és díszmű áru, valamint építési kerámiák gyártását végzi a területen. A technológiához számos bejelentésre kötelezett légszennyező pontforrás tartozik, amelyeket a Társaság a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően bejelentett, illetve éves bevallási kötelezettségének eleget tesz. A pontforrások főleg a porcelángyártás gáztüzelésű égető kemencéihez tartoznak, ezeken az égéstermékek kibocsátása a jellemző. A gáztüzelésű kemencék közel folyamatos üzeműek, de kisebb tételek gyártásához kisebb térfogatú elektromos kemencéket alkalmaznak. A kibocsátott légszennyező anyagok koncentrációi a vonatkozó határértékeket nem lépik túl, így azok káros légszennyezést nem okoznak.

VI.5.3.5. Zaj- és rezgésterhelés

Pécs város zajhelyzetét alapvetően a közúti közlekedés határozza meg. A különböző vizsgálatok (ÁNTSZ felmérése 2003, DDKvVF ellenőrzései, a beruházások tervezése, hatásvizsgálata 1997-2004) megállapításai szerint a forgalmi eredetű zajszintek a városon áthaladó országos közutak nyomvonalai mentén, valamint a gyűjtő és összekötő utak mentén is magasak. A városon áthaladó 6. számú I. rendű főút, valamint az 57., 58. és 66. számú II. rendű főutak városi szakaszai igen nagy forgalmat bonyolítanak. Hasonlóan nagy forgalmúak a városrészeket összekötő gyűjtő-összekötőutak, amelyek jelentős terhelést okoznak a mellettük fekvő lakóterületeken.

A Pécs - Szentlőrinc - Budapest irányban haladó vasúti fővonal melletti lakóterületet nappal 65-70 dB, éjjel 60-65 dB zajterhelés éri, míg a Mohács irányba haladó mellékvonalak melletti területeken 60 dB-es zajterhelés mérhető. Az utóbbi időben a vasúti a személyszállítás, de főként a teherszállítás jelentősen csökkent. Bár ennek hatása a vasútvonalak mentén kedvező, azonban ezzel párhuzamosan jelentősen megnőtt a közúti szállítás, így a közutak mentén jelentős zajterhelés növekedés tapasztalható.

Az ipari zajviszonyok szempontjából kedvező, hogy több nagyobb és zajos üzem megszűnt, vagy jelentősen csökkentette termelését és/vagy megszüntette az éjszakai műszakot. Az üzemek többsége elvégezte vagy folyamatosan végzi a szükséges zajcsökkentési intézkedéseket. Az új üzemi létesítmények, vállalkozások csak a megengedett határértékek teljesülése esetén kapnak telephelyengedélyt. Ennek köszönhetően az ipari eredetű zajterhelés Pécsen nem meghatározó.

Helyi zónabesorolás

A többször módosított Pécs Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 29/2004.(11. 26.) rendeletben zaj elleni védelmi zónák kijelölésére került sor. A szabályzat által kijelölt négy zaj elleni védelmi zóna:

- fokozottan érzékeny,
- átlagos érzékenyséű I.,
- átlagos érzékenyséű II.,
- nem érzékeny.

A vizsgált terület az „átlagos érzékenyséű II.” zónába, a körülötte lévő lakóterület az „átlagos érzékenyséű I.” zónába tartozik.

A fenti rendeletben meghatározásra került az egyes zónákban az építőipari kivitelezési tevékenységtől, az üzemi létesítményekben folytatott tevékenységből, valamint a közlekedésből származó zaj megengedett hangnyomásszintjei. A különböző tevékenységektől származó zaj terhelési határértékei az alábbi táblázatokban kerülnek bemutatásra.

Zóna neve	Megengedett egyenértékű A-hangnyomásszint, Laeq, dB
-----------	--------------------------------------------------------

	nappal 6-22 óráig	éjjel 22-6 óráig
fokozottan érzékeny	45	35
átlagos érzékenyséű I.	50	40
átlagos érzékenyséű II.	55	45
nem érzékeny	60	50

69. táblázat: Üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől származó zaj terhelési határértékei

Forrás: 29/2004.(11. 26.) Önkormányzati rendelet

Zóna neve	Megengedett egyenértékű A-hangnyomásszint, Laeq, dB					
	Ha az építési munka időtartama					
	1 hónapnál kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
	nappal 6-22 óráig	éjjel 22-6 óráig	nappal 6-22 óráig	éjjel 22-6 óráig	nappal 6-22 óráig	éjjel 22-6 óráig
fokozottan érzékeny	60	45	55	40	50	35
átlagos érzékenyséű I.	65	50	60	45	55	40
átlagos érzékenyséű II.	70	55	65	50	60	45
nem érzékeny	70	55	70	55	65	50

70. táblázat: Építőipari kivitelezésből származó zaj terhelési határértékei

Forrás: 29/2004.(11. 26.) Önkormányzati rendelet

Zóna neve	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB)							
	üdülő-, lakóépületek és közintézmények közötti forgalomtól elzárt területeken; pihenésre kijelölt közterületeken		kiszolgáló út; átmenő forgalom nélküli út mentén		gyűjtőút; összekötő út, bekötőút, egyéb közút, vasúti mellékvonal és pályaudvara, repülőtér, illetve helikopterállomás, -leszállóhely mentén		Autópálya, autótűt, I. rendű főút, autóbussz-pályaudvar, vasúti fővonal és pályaudvara, repülőtér, illetve helikopterállomás, -leszállóhely mentén	
	nappal 6-22 óráig	éjjel 22-6 óráig	nappal 6-22 óráig	éjjel 22-6 óráig	nappal 6-22 óráig	éjjel 22-6 óráig	nappal 6-22 óráig	éjjel 22-6 óráig
fokozottan érzékeny	45	35	50	40	55	45	60	50
átlagos érzékenyséű I.	50	40	55	45	60	50	65	55
átlagos érzékenyséű II.	55	45	60	50	65	55	65	55
nem érzékeny	60	50	65	55	65	55	65	55

71. táblázat: A közlekedésből származó zaj terhelési határértékei

Forrás: 29/2004.(11. 26.) Önkormányzati rendelet

A Zsolnay Gyár (jelenleg több néven, ill. cégformában) nyugati, ill. déli részének kulturális célú újrashasznosítása által érintett területek részben Pécs nagyobb kiterjedésű, összefüggő (de szabályozási tervi szempontból több kisebb területegységre osztott) lakó- és intézményterületei, közlekedési területek és az eredeti gyárterület keleti része – amelyen a porcelángyártás ma működő üzemszélei (korszerűsítve) kapnak helyet – között fekszenek.. Nyilvánvaló, hogy a kulturális célú hasznosításhoz a gyári terület nyugati és déli (a főúttól délre eső) részén a szabályozást módosítani kell. E munkának nem feladata a módosítás részletes zajvédelmi megalapozása, de a telepítendő funkciók számára való alkalmasságot, ill. a feltételeket a telken belül – szakmai kritériumok alapján – vizsgáljuk.

Az eredeti porcelángyártási funkciókban három fő üzemszék és a szennyvízkezelő-rendszer gépháza működik.

- Alapmázás üzemszék (a terület északkeleti részén): Hagyományos, nehéz szerkezetekből konstruált épületben működő, komplex gyártástechnológia. Domináns zajforrásai a nagyszámú technológiai kürtő (elszívók, kemencék kürtői), kisebb súllyal a nyugati részen lévő fali ventilátorok. Ezek (környezeti) zajáról részletes (pl. hangteljesítményszintben megadható) adatok nincsenek, de ilyen jellegű felmérés nem is szükséges, mert az eredő zaj biztonsággal a vonatkozó határérték alatt marad. Esetenként kiszűrődhet munkazaj az utcai, nyitott ablakokon; az e munka kapcsán végzett mérések tanúsága szerint az így kijutó zaj korrekt megmérésének (a forgalmi zajtól való elkülönítésnek) nincsenek meg a feltételei.
- Az üzemszék legnagyobb része csak nappal üzemszék, éjszaka (esetenként) egyedül a Riedlehammer gyorségető-kemence működik. Az éjszaka keltett zaj a Felsővámház utca és a Vadász utca házainál (112 és 111 sz. vizsgálati hely) megmérhető, de biztonsággal a 40 dB szintű határérték alatt marad (rendre 33, ill. 35 dB).
- Eozin-üzemszék (a gyári terület belsejében): Ugyancsak hagyományos, nehéz szerkezetekből emelt épületekbe telepített technológia, néhány technológiai kürtővel. A teljes üzemszék környezeti zaja biztonsággal megfelel a jelenlegi előírásoknak. Az üzemszék csak nappal működik.
- Pirogránit üzemszék (a gyári terület nyugati, a Major utca felé eső részén): Az előzőkhöz

hasonlóan hagyományos szerkezetű (összefüggő) épületekbe telepített technológia, néhány kürtővel és fali szellőző-nyílással (ventilátorral). A termelés a nappali időszakban folyik. Az üzemszám környezeti zaja ugyancsak biztonságosan megfelel a vonatkozó előírásoknak: a hozzá közeli részeken sem nappal, sem éjszaka nem lehet (a megfelelő határértéknél nappal alig, éjszaka jóval kisebb alapzajt) meghaladó értékeket mérni.

- Szennyvíz-kezelő gépház (a déli terület egy épületének része): A gépházba telepített technológiai elemek által keltett zajból kiszűrődő összetevő vizsgálatának feltételei ugyancsak teljesen hiányoznak: a legközelebb eső családi házas területeket (Nárcisz utca) a változó magasságú vasúti töltés is árnyékolja. Az ellenőrző mérések szerint a legközelebbi házaknál a határértékek minden napszakban biztonságosan teljesülnek. Bérlok (több épületben, ill. terület-részen): Több cég bérel a gyári területen főként raktározási, vagy egyéb, de zajjal nem járó (pl. művészeti jellegű) tevékenység céljára épületet. Kuriózusként említendő, hogy még gépjárművezető-képzésre szolgáló tanpálya is van a belső gyári területen; ennek zaja a mindent uraló forgalmi zajtól (a telekhatáron kívüli részeken) sehol sem különíthető el.

A környezeti zaj határértékeit (általánosan) a 8/2002. (III. 23.) KöM – EüM együttes rendelet (a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról) foglalja rendszerbe. Az ipari és egyéb létesítmények által (a fő funkcióval és az épületeket kiszolgáló gépészeti rendszerekkel valamint a telken belüli járműmozgásokkal) keltett zaj üzemi zaj; az erre vonatkozó határértékeket a rendelet 1. melléklete rögzíti. A Zsolnay Vilmos úttól északra eső valamennyi olyan lakott terület, amelyen a gyár valóságos vagy potenciális zajával számolni kell, a szabályozási tervlapon Lk-val (a jelmagyarázat szerint kisvárosias lakózóna), a főúttól délre eső részen pedig Lke (kertvárosias lakózóna). Ezek egységesen a határérték-rendelet „lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű)” kategóriájába tartoznak, a terhelési határértékek pedig: nappal (06-22 h): 50 dB; éjszaka (22-06 h): 40 dB.

A zajt keltő létesítményt a kialakult gyakorlat szerint akkor kezelhetjük egy zajkeltőnek, ha egy telken, vagy több, de közös (külső) természetes létesítményi határral egybefoglalt telken fekszik. Itt a kulturális célú terület nyilvánvalóan két részre tagozódik, a kettőt pedig a város egyik fő forgalmi tengelye választja el, igen jelentős közlekedési zajjal. Ez a zaj – minthogy

az út forgalmának igen nagy hányada belső városi forgalom – a nagyobb léptékű forgalmi korszerűsítés, az autópálya és a csatlakozó utak kiépülése után sem fog olyan mértékben csökkenni, hogy ne maradjon abszolút domináns. A külső szomszédság szempontjából mindig csak egy rész veendő számításba (azaz a déli rész közelében nem kell az északi rész zajával, ill. fordítva sem számolni).

Az általános zajvédelmi szabályozás és az MSZ 13111-85 jelű környezetvédelmi ágazati szabvány (Üzemek és építkezések zajkibocsátásának vizsgálata és a zajkibocsátási határérték meghatározása) alapján az illetékes környezetvédelmi szakhatóság, a Dél-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség a Zsolnay Gyár területén működő Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. számára a 1009-4/2005. számú határozatában megállapította a teljesítendő zajkibocsátási határértékeket. A határozat északi és nyugati irányban (a lakóépületek házszám szerinti megjelölésével) egységesen a terhelési határértékekkel azonos kibocsátási határértékeket írt elő.

A határértékeket meghatározó helyzet a főúttól északra eső területen érdemben változni fog. Eddig az egységes gyárterület folytán egy zajkeltővel lehetett számolni, a jövőben a gyár és a kulturális részek jogi és területi értelemben követhető módon elkülönülnek. Azon a részen, ahol mindkettő (valóságos vagy potenciális) zajával számolni kell, a kibocsátási határértékek alacsonyabbak lesznek (vagy lehetnek) a terhelési határértékeknél: nappal 47 dB, éjszaka 37 dB várható. A megállapítás joga a környezetvédelmi hatóságé.

A Kulturális Negyednek a főúttól délre eső részétől délkeletre fekvő (családi házakkal beépített) lakóterületen a helyzet nem változik: e rész változatlanul egy zajkeltőként kezelhető (az északi rész zaja pedig itt nem jelenik meg), várhatóan a terhelésivel azonos kibocsátási határértékek maradnak meg (a területi funkció változása nem hat ki a határértékekre).

A gyár ma működő részei a szakhatósági és azt követő egyéb vizsgálatok szerint a hatályos országos és helyi zajjelölésnek megfelelnek. E helyzet a gyári funkcióknak a keleti háromszögbe való áttelepítése, a korszerűsítés kapcsán nem változhat (ez szabályozási kötelezettség, és a porcelángyári üzemépületek, technológiai rendszerek tervezési folyamatának is része a komplex környezetvédelmi tervezés, benne mindenre kiterjedő akusztikai munkarésszel). A gyári részek tervezésében az új „szomszéd”, a Kulturális

Negyed funkcióihoz tartozó védettséget (határértékeket) is érvényesíteni kell.

A Kulturális Negyedet terhelő zaj domináns forrása a már a szabályozási rész kapcsán is említett Zsolnay Vilmos út közúti forgalma. A 2010-re prognosztizált forgalmi adatok szerint történt számítás és az eredményeket megerősítő mintavételes műszeres ellenőrzés szerint a gyári épületek Zsolnay Vilmos úti homlokzatainál a nappali átlagos forgalmi zaj meghaladja a 72 dB-t. A Zsolnay Vilmos út forgalmának zaja terheli a Major utcai részt. Itt a zaj a homlokzat részleges önárnyéka miatt eleve mintegy 3 dB-lel kisebb, és az úttól való távolság növekedtével természetesen tovább csökken. Így a 27. számú épületnél 60-69 dB nappali átlagzajjal kell számolni.

A Felsővámház utca felé néző, az úthoz közeli homlokzatokat a Zsolnay Vilmos úti homlokzatoknál mintegy 9 dB-lel kisebb zaj terheli, azaz a nappali átlagérték 63 dB körül van. Mint arra a forgalmi adatok kapcsán utaltunk, ezek az értékek 2010-re való prognózisból adódnak, de a forgalomfejlődésből adódó többlet csak néhány tized dB (azaz ma is hasonló a zaj).

A déli részen, a terület délnyugati sarkában számolni kell vasúti zajjal és rezgésekkel is. A vasúti zaj átlagértéke (jelenleg a forgalom nem lévén jelentős) nem nagy. Itt inkább a szerelvények elhaladása idején fellépő csúcsértékek lehetnek zavaróak; ezek a vasúthoz közeli homlokzatrészeknél elérhetik a 86-90 dB-t.

A vasúti rezgések felmérése egy, a Balokány-ligethez kötődő tervezési feladat kapcsán mintavétel-szerűen megtörtént; az épületeket veszélyeztető rezgésektől nem kell tartani. Arról, hogy a vasúti rezgésektől a közeli zárt terekben milyen hangok keletkeznek, megfelelő ismereteink nincsenek, mivel e kérdés egyszerű vizsgálatára alkalmas, zárt, az egyéb zajoktól mentes épületek a tervezési területen, a vasúthoz közeli részeken jelenleg nem találhatóak. A tervezés további fázisaiban bonyolult és időigényes vizsgálatok adhatnak olyan eredményeket, amelyek megalapozhatják a funkciók elrendezését vagy esetleg speciális épületszerkezeti megoldások szükségességét.

VI.5.3.6. Hulladékgazdálkodás

A Zsolnay Gyár területén a megszűnt tevékenységekből származó hulladékokat elszállították,

ilyen maradékokról nincs információ. Azbeszt tartalmú anyagokat ma már nem használnak, de néhány évtizede még nagy mennyiségben használták csővezetékek kiépítésénél és tetőfedésre. Ilyen anyag van az É-29, -30, -71, -78, -80, -82 és -94 épületeken: eternit-pala tető. A szennyvíz-elvezetésben is azbesztcement csöveket használtak. A bontások, átalakítások kapcsán ezekből veszélyes hulladék keletkezik.

Hasonló problémát okozhat egyes épületrészek belső vakolata és padozata. Így a volt galvanizáló helyiség és az olajraktárak, valamint minden olyan üzemsz, csarnok, ahol veszélyes anyagokkal dolgoztak vagy azokat tárolták. Ezekre a bontási tervek során külön figyelmet kell fordítani.

A hulladékok tárolása a munkahelyeken acélhordókban, műanyag ballonokban vagy műanyag zsákokban történik a hulladék fajtájától, tulajdonságaitól függően. A nyilvántartások szerint veszélyes hulladékot csak arra feljogosított szervezeteknek adnak át ártalmatlanításra: MOL Rt., Dorogi Hulladékégető Kft., Filantróp Környezetvédelmi Kft., Ferranova Kft., METAL-ART Nemesfémipari Rt., Pyrus Környezetvédő Szolgáltató Kft., Ezüst Visszanyerő Kft.

Az inert hulladékok egyes technológiákból (gipszforma készítés, csomagolás), a parkfenntartásból, és az épület átalakításokból származnak. A város inert hulladék lerakóiban kerülnek ártalmatlanításra.

A kommunális hulladékot a szervezett szemétszállítás keretében a BLOKOM Kft. szállítja el.

Az audit vizsgálata szerint a gyár működése során a hulladékkezelés megfelelő volt, a környezet nem szennyeződött.

VI.5.3.7. Élővilág

A kistáj a florisztikai tagolás tekintetében a Pécsi flórajárásba (Sopianicum) tartozik. A tervezett tevékenység közvetlen környezetében nem található „az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről” szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet alapján kijelölt terület (Natura 2000). Pécs közigazgatási területén található a „Mecsek” (területazonosító: HUDD10007) különleges madárvédelmi terület, a „Mecsek” (területazonosító: HUDD20030) és a „Pécsi-sík” (területazonosító: HUDD20066) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület. A legközelebbi országos jelentőségű védett terület a

néhány őshonos fajjal rendelkező arborétum, a Pintér-kert. Ezen kívül a Melegmány-völgy TT, valamint a Jakab-hegy TT található Pécs közigazgatási területén. A 31/2006. (09.30.) számú rendelettel módosított 29/2004. (11.26.) számú, 2006. október 15-én hatályba lépett Önkormányzati rendelettel jóváhagyott Pécs Építési Szabályzata melléklete szerint a Zsolnay Gyár parkja helyi jelentőségű természetvédelmi terület.

A Mecsek déli lejtőjére jellemző, szubmediterrán jellegéből adódóan sajátos növényvilág a beépítés miatt a Zsolnay Gyár parkjában ma már nyomokban sem fedezhető fel. A vizsgált terület nagy része gondozott park, néhány kisebb, ma nem használt területtől eltekintve jó állapotban van. A parkban számos idős fafaj található, sok helyen jellemző a fákra felfutó borostyán (*Hedera helix*). A számos cserjefaj mellett sok fiatal, még cserje méretű bálványfa (*Ailanthus altissima*) és néhány ház falára felfutott a japán vadszőlő (*Parthenocissus tricuspidata*) van a teljes területen.

A fauna nem jellegzetes, csak azok a fajok fordulnak elő, amelyek a belterületre általában jellemzőek. Ezek között vannak védettek is, elsősorban az énekes madarak, illetve néhány lepke vagy futrinka.

A terület védettségi szintjének emelése nem indokolt.

VI.5.3.8. Társadalom

„Az Európa Kulturális Fővárosa – Pécs, 2010 tárgyú EU támogatásra számot tartó projekt előkészítése” c. projekt során – jelen munkával párhuzamosan – elkészítésre kerül Pécs integrált városfejlesztési stratégiája, amely részletes elemzést nyújt Pécs társadalmi jellemzőiről.

VI.5.3.9. Területhasználat

A tervezési terület korábban a vegyes tulajdonú, Pécs Megyei Jogú Város, a ZSÖK Kht. és a Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. tulajdona volt. A tervezési terület újonnan kialakult tulajdonviszonyait a IV.1.2. fejezetben tárgyaljuk.

Pécs Településrendezési Tervének 2008. évi 5/2 sz. módosítása a Zsolnay Kulturális Negyed tervezési elképzeléseit figyelembe véve változtatta meg a szabályozást a fejlesztési területen. A módosítás feloldja a változtatási tilalmat a negyed területén.

A módosítás keretében megváltozott a Zsolnay Kulturális Negyed déli területének övezeti besorolása így mind a két terület „kultúra” besorolás alá esik.

A szabályozás lehetővé teszi a saroktelkek esetében a 75%-os beépítettséget. A negyed északi területén a szabályozás szerint lehetséges a 15 méter magas épületek megjelenése. A szabályozási módosítások a vázlatterv javaslatait elfogadták. A rendezési terven feltüntetésre került a két negyed közötti gyalogos átjáró.

VI.5.3.10. Épített környezet

Az épített környezet védelméről szóló helyi előírásokat a többször módosított Pécs Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 29/2004.(11. 26.) rendelet tartalmazza.

2007. márciusában a Zsolnay Gyárban tartott helyszíni bejárás alkalmával az épület állományt szemrevételezés útján kategóriákba sorolták aszerint, hogy a későbbiekben milyen szinten szükséges foglalkozni építészeti szempontból az épületekkel, illetve milyen szintű felmérési dokumentációt szükséges készíteni a továbbtervezés előtt. A KÖH irodája útmutatásai szerint a következő kategóriák kerültek meghatározásra a bontásokról szóló döntések meghozatala kapcsán:

I. kategória: A teljes felmérést, feltárást, dokumentálást igénylő épületek, ahol esetleg a bontás során még értékes Zsolnay-kerámiák, építőanyagok is előkerülhetnek.

II. kategória: Azok a XX. század második felében épült épületek, melyek egyértelműen bontásra kerülhetnek, mivel értéket nem képviselnek, ezért minimális dokumentálást igényelnek.

III. kategória: Azok a XX. század második felében épült épületek, melyek egyértelműen bontásra kerülhetnek, a bontást megelőzően, a környező műemlék épület állagmegóvásának és funkcionális továbbműködésének megoldásait dokumentálni kell.

IV. kategória: Az előző három kategóriába nem sorolható épületek, melyek dokumentálása egyedi elbírálást igényel.

Épület száma	Jelenlegi státusz	Besorolás			
		I.	II.	III.	IV.

Épület száma	Jelenlegi	Besorolás			
E1 Porta	Nem védett				X
E2	Nem védett	X			
E8	Védett	X			
E9	Védett	X			
E10	Védett	X			
E11	Nem védett			X	
E12	Védett	X			
E13	Védett	X			
E14	Védett	X			
E15	Védett	X			
E16	Nem védett			X	
E17	Védett	X			
E18	Nem védett			X	
E19	Védett	X			
E20	Nem védett		X		
E22	Nem védett				X
E24	Védett	X			
E25	Nem védett			X	
E26	Védett	X			
E27	Nem védett			X	
E28	Védett!!!	X			
E29	Nem védett	X			
E30	Védett	X			
E31	Nem védett			X	
E32 agy	Védett	X			
E33 agy	Nem védett	X			
E34 agy	Nem védett				X
E39 agy	Nem védett		X		
E43 agy	Nem védett		X		
E46 agy	Nem védett		X		
E48	Védett	X			
E52	Nem védett		X		
E53 agy	Nem védett		X		
E66 babaház	Nem védett				X
E71	Nem védett		X		
E72 agy	Nem védett			X	
E73	Nem védett				X
E74 agy	Nem védett				X
E75	Nem védett		X		
E77	Nem védett		X		
E78	Nem védett			X	
E80	Nem védett		X		
E81 agy	Nem védett				X

Épület száma	Jelenlegi	Besorolás			
E82 agy	Nem védett				X
E83 agy	Nem védett		X		
Veszélyes a .tár	Nem védett		X		
Veszélyes a .tár	Nem védett		X		
Felvonulási ép.	Nem védett		X		
Kémények	Védett	X			
Déli ter. Kapu	Nem védett	X			
Garázs	Nem védett		X		

72. táblázat: Az épületek kategória-besorolása

Forrás: Zsolnay Örökség Kezelő Kht.

VI.5.4. Várható környezeti hatások

VI.5.4.1. Domborzat, földtan és talaj

Várható hatások a telepítés során

A talaj és a felszín alatti víz szempontjából a telepítés abban az esetben jelent érzékelhető hatást, ha az a fedőréteg – talaj – megbontásával jár. Különösen fontos az ilyen beavatkozás, ha szennyezett területen történik.

Az épületbontások után természetesen bekövetkezik a tereprendezés, ami jelen esetben parkosítást jelent, azaz a területre termőföldet – humuszt – kell juttatni. Ennek a talaj szempontjából kifejezetten kedvező hatása van, a felszín alatti víz szempontjából gyakorlatilag közömbös, kivéve, ha a parkosítást megelőzően nagy mennyiségű tápanyagpótlást alkalmaznak. A terület felszíni érzékenysége alapján a megengedhető nitrogénterhelés 170 kg/ha.

A másik fő tevékenységcsoport, ami a talaj bolygatásával jár, a közművek cseréje. A területen jelenleg a gyár által üzemeltetett közművek találhatók, melyek minősége, állapota és a kapacitása nem megfelelő. A közműfejlesztés részletei a IV.1. fejezetben kerülnek ismertetésre.

Az ivóvíz ellátásban a vízigény változik, ez azonban nem a telephely vízkivételi terhelését változtatja, hanem a közmű igénybevételét és elsősorban nem a létesítési, hanem az üzemelési fázisban. Az É-27, É-78 és É-1 épületek bontásakor, valamint a közmű vezetékek nyomvonalának kiásásakor talajminta megvétele és fém-, félfém komponensekre történő

elemzése javasolt. A laborvizsgálati eredmények ismeretében kell dönteni a talajcsere elvégzésének szükségességéről.

Veszélyes hulladék elszállítását, ártalmatlanítását csak engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti. (Lerakással történő ártalmatlanításra alkalmas legközelebbi hely a Marcaliban lévő lerakóban van.) A veszélyes hulladékok gyűjtését, kezelését, szállítását a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint kell végezni.

A technológiai vízkivételben érdemi változás nem várható, csak a felhasználási helyek átcsoportosítása történik meg a jelenleg még egységes telephelyen belül. Ez is járhat vezeték áttelepítéssel, fejlesztéssel. Ugyanaz vonatkozik a földmunkákra, mint amit az előzőekben írtunk.

A bontás során az esetlegesen szennyezett vagy környezetszennyező építési anyagok (eternit-pala, szennyezett vakolat, stb.), csővezetékek (azbesztcement csővezetékek) tárolását (zárt, szigetelt gyűjtőedényekben) úgy kell végezni, hogy a talaj-, felszín alatti vizek szennyeződése elkerülhető legyen.

Az építés során gondoskodni kell a talaj esetleges elszennyezésének megakadályozásáról, az üzemanyagtárolás és az építkezés során alkalmazott veszélyes anyagok (festékek-, szigetelő anyagok és göngyölegei), valamint a keletkező veszélyes hulladékok tárolását különös gondossággal kell végezni.

A munkagépek, szállítójárművek burkolt felületen parkoljanak. Burkolat nélküli felületen a munkagépek a munkavégzéshez, lerakodáshoz, felrakodáshoz feltétlenül szükséges időn túl ne tartózkodjanak. A földmunkagépek üzemanyag tárolóinak kialakítását, és a tárolási hely kijelölését is a szennyeződés elkerülésének szempontjai szerint kell elvégezni.

A kivitelezést csak megfelelően karbantartott és ellenőrzött gépekkel lehet végezni, amelyekből szénhidrogén, vagy egyéb szennyezés nem kerülhet a talajra.

Amennyiben szükséges, a földmunkavégzésnél a kiporzás csökkentése érdekében locsolást kell alkalmazni.

A fenti intézkedések betartása esetén a telepítés talajra gyakorolt hatása előzetesen

elviselhetőnek becsülhető.

Várható hatások az üzemelés során

Maga az üzemelés nem jár olyan tevékenységekkel, amelyek a talajt, vagy a felszín alatti vizet közvetlenül veszélyeztetik. A csapadékvíz, szennyvíz elvezetésére teljesen új közmű rendszer kerül kiépítésre ezért a csapadékvíz és a szennyvíz elvezetése során a talaj-, talajvíz elszennyeződése nem várható.

A létesítmény üzemeltetése során nem kerülnek felhasználásra olyan anyagok, melyek környezetre, ezen belül a talajra, felszín alatti vízre jelentős veszélyt jelentenek.

A tevékenység normál esetben a talaj állapotát nem befolyásolja, a hatás előzetesen semlegesnek becsülhető.

VI.5.4.2. Vízvédelem

Felszíni vizek

Várható hatások a telepítés során

Szennyvízkezelés Az ipari szennyvízkezelés a tervezői adatszolgáltatás alapján átalakításra kerül. A jelenlegi szennyvíztelepet megszüntetik és egy új telepet alakítanak ki a gyár megmaradó területén. (A pontos hely a jelen tervezési időszakban még nem ismert. A régi telep megszüntetése azonban csak akkor lehetséges, ha az új helyen a telep üzemeltetésre kész. Tisztítatlan ipari szennyvíz ugyanis nem bocsátható ki.) Az új telep kialakításakor figyelemmel kell lenni az előkezelőkre is. Ezeket a technológiák áttelepítésekor ugyancsak át kell telepíteni.

Az É-78 és É-27 épületekből az É-27 épületben elhelyezett tisztító berendezésen keresztül közvetlenül az Új Balokány-árokba történik kivezetés. Ez a berendezés gyakorlatilag azonos a szennyvíztisztító teleppel. A berendezés a pirogránit üzem megszűnésével funkcióját veszti, megszüntetése szükséges.

Új szennyvíz előkezelő, zsírfogó épül a tervezett egyetemi menzánál. A szennyvízkezelés átalakítása külön vízjogi engedélyezési eljárást igényel.

Csapadékvíz elvezetés A kibocsátási pontot kivéve a terület teljes csapadékvíz elvezető

rendszere át-építésre kerül. Kiemelt szerepe van a parkoló területeknek, ahonnan az elfolyó csapadékvizeket olajfogó műtárgyakon keresztül vezetik ki majd ki. A tervezett átalakításokkal a csapadékvíz elvezetés meg fog felelni a környezetvédelmi követelményeknek.

A földmunkák során léphet fel az elfolyó csapadékvízben a szokásosnál nagyobb mértékű átmeneti zavarosodás, a lebegő és görgetett anyag megnövekedése. Azt feltétlenül meg kell akadályozni, hogy az esetleg a pirogránit üzem elől kitermelt salakos, szennyeződött feltöltés a csapadékvízzel lemosódhasson.

A kivitelezési munkák befejezése után a csapadékvíz elvezetést és a befogadó Új Balokány-árkot ellenőrizni szükséges, az esetleges feliszapolódásokat a mederből el kell távolítani.

A fenti intézkedések betartása esetén a telepítés felszíni vizekre gyakorolt hatása előzetesen elviselhetőnek becsülhető.

Várható hatások az üzemelés során

Az üzemelés során a terület új funkciójának gyakorlatilag semmilyen hatása nincs a felszíni vizekre, annak ellenére, hogy a technológiai szennyvízkibocsátás megszűnik. Ez ugyanis a kibocsátási pontban valójában nem jelent érdemi változást. A felszín alatti vízből származó terhelés pedig, amint azt már korábban jeleztük, valójában nem ennek a területnek a használatától függött eddig sem, így a felszíni víz minőségében változás nem várható.

A kialakításra kerülő parkolókból érheti szennyeződés a felszíni vizet üzem- vagy kenőanyag elcsöpögése miatt. Ezt olajfogó műtárgy beépítésével meg lehet akadályozni. Az üzemeltetés során gondoskodni kell az olajfogók rendszeres karbantartásáról illetve a szénhidrogén-eltávolítás hatásfokának rendszeres ellenőrzéséről.

Felszín alatti vizek

Várható hatások a telepítés során

A talajra kifejtett kedvezőtlen hatások a felszín alatti vizekre is hatnak, ezért az V.5.5.1.1. fejezet alatt ismertetett intézkedések a felszín alatti vizek védelme miatt is szükséges. Az intézkedések betartása esetén a telepítés felszín alatti vizekre gyakorolt hatása előzetesen elviselhetőnek becsülhető.

Várható hatások az üzemelés során

Maga az üzemelés nem jár olyan tevékenységekkel, amelyek a felszín alatti vizet közvetlenül veszélyeztetik. A talajra a telepítés során kifejtett hatásoknál már említettük viszont, hogy új közművek kerülnek telepítésre. A Kulturális Negyed ugyanis új tevékenységként jelenik meg, különösen ami a vendéglátást illeti.

A korábbi fejezetekben becsült vízigények közül a közművi igény természetesen a szennyvízkezelésben is jelentkezik. Alapvetően szociális jellegű az igény, így az elvezetés a vendéglátóhelyekről származó szennyvizet kivéve közcsatornán elvezethető. A vendéglátásból származó szennyvíz csak zsírfogón keresztül lesz a közcsatornán elvezethető.

A közmű vezetékek cseréjének hatásaival a talajra kifejtett hatásoknál a létesítéssel kapcsolatban már foglalkoztunk. Itt ismételten felhívjuk a figyelmet arra, hogy az átalakítások, fejlesztések során olyan hálózatot kell kiépíteni, amely közmű vállalat általi üzemeltetésre alkalmas.

Az előbbieken alapján az üzemeltetés – a rendszerek megfelelő minőségű kiépítése, valamint a parkfenntartásnál a tápanyag visszafogás korlátainak betartása esetén – a felszín alatti vizekre nem lesz jelentős hatással.

VI.5.4.3. Levegőminőség

Várható hatások a telepítés során

A telepítés során elsősorban a bontási, építési műveletekkel összefüggő anyagszállítás, földmunkák és a gépek üzemeltetése során várható levegőterhelés.

Az újrahasznosításra szolgáló elképzelések alapján számított összes bontott szerkezet 16-17 ezer m³. Tekintettel a feladatok feszített ütemezésére, reálisan számolhatunk három hónappal, összesen 75 munkanappal. Ebből adódik napi mintegy 230 m³. Ez a mennyiség 20 nehéz teherautó fordulójával szállítható el. Ebben az időszakban jelentkezhet föld-elszállítása (deponálás) és (esetleg tiszta föld) visszaszállítása. Kivitelező szakemberektől kapott információk szerint a területnagyság, az épületek közötti, esetenként szűk munkaterület nem igényel, ill. nem enged meg többet, mint nehéz teherautó napi 20-25 fordulója. Felfelé kerekítve számíthatunk tehát napi 50 nehéz, nyerges teherautóra, és a biztonság növelése

érdekében további 10, háromtengelyű (de nem nyerges) nehéz teherautóra. Ehhez természetesen adódik a becslés szerint napi 50 kis teherautó és 100 személyautó forgalom. A hosszabb időszak (egy év) átlagában a személyautók az előző 250-szeresével, a kis teherautók 200-szorosával a többi 100-szorosával jelenik meg. Ez a forgalom biztonsággal ellátja a kivitelezés nagy volumenű, majd a magasépítési műveletek kisebb volumenű szállítási igényeit is. A terület teljes (gazdasági) forgalma a Zsolnay Vilmos úti bejáratokon át bonyolítható le.

A fent ismertetett bontási-építési műveletek során elsősorban a bontási-építési tevékenységekből származó porszennyezésre és közlekedésre jellemző légszennyező anyagok keletkezésére kell számítani.

Ennek hatékony csökkentése érdekében a következőkre kell figyelmet fordítani:

- az azbeszttartalmú palatetők bontásakor a szabadba kerülő por mennyiségét minimalizálni kell, a bontás környezetében csak a bontást végző dolgozók tartózkodhatnak. A vonatkozó jogszabályokban előírt megfelelő munkavédelmi felszerelésekről, eszközökről a munkavégzés során gondoskodni kell,
- a túlzott porszennyezés elkerülésére az anyagszállító tehergépkocsik által szállított anyagokat takarni kell,
- a munkagépeknek és a nehéz tehergépjárműveknek teljesíteniük kell a kibocsátásra vonatkozó jogszabályok követelményeit,
- a deponált földanyagot újrafelhasználásig kiporzás elleni védelem érdekében rendszeres időközönként locsolni kell.

A telepítés levegőminőségre gyakorolt hatásai ideiglenesek, időben és térben korlátozottak, a fentiek betartása esetén a kifejtett hatás nem jelentős, előzetesen elviselhetőnek becsülhető.

Várható hatások az üzemelés során

Az üzemelés során jelentkező hatások egyrészt a Zsolnay Gyár gyártási folyamatnak a területen maradó Eozin gyártási folyamatának a légszennyező anyag kibocsátásának, másrészt az újonnan betelepülő kulturális tevékenységeknek és azok járulékos hatásaival kell számolnunk.

Az Eozin üzem légszennyező anyag kibocsátásának hatása a tervezett kulturális funkciókra

A vizsgálatok eredményei az alábbiak szerint foglalhatók össze:

- az eozingyártási technológiához 5 db légszennyező pontforrás tartozik;
- a pontforrásokon elvégzett szabványos emisszió mérések határérték túllépést nem állapítottak meg;
- a vizsgált területre vonatkozatható immissziós mérőállomás adatait vizsgálva megállapítható, hogy a térség levegőminősége – elsősorban a fűtési idényben – a közlekedési- és az erőművi légszennyezés következtében alapvetően legalább közepesen szennyezett minőségű (ebbe természetesen a gyár pontforrásainak légszennyező hatása is közrejátszik, de az alacsony emissziós értékek miatt a többinél csekélyebb mértékben);
- a modellezés során a nagyobb biztonságot eredményező alapadatok figyelembevételével kerültek elvégzésre a transzmissziós számítások;
- a modellezés eredményei alapján megállapítható, hogy a „közösített pontforráson” kibocsátott légszennyező anyagok a pontforrástól 97 m-es távolságban érik el a maximális koncentrációs értékeiket (6 m-es észlelési pont magasságban);
- ezek a maximális koncentrációs értékek azonban alatta maradnak mind az órás, mind pedig az éves egészségügyi határértékeknek;
- összességében kijelenthető, hogy az eozingyártási technológia levegőminőségre gyakorolt hatása – a vizsgált paraméterek mellett – már annak közvetlen környezetében sem jelent egészségügyi veszélyt.

Újonnan létesülő tevékenységek hatása

A létesítmények fűtése távfűtéssel kerül megoldásra, így a tervezési területen a fűtés nem okoz légszennyezettséget. A fűtési energia előállítása a Pécsi Hőerőmű közvetlen környezetében ugyan légszennyezettséget okoz, az emelkedett légszennyező anyag kibocsátás az erőmű teljes kibocsátásához viszonyítva azonban elenyésző.

Egyéb jelentős légszennyezettséget okozó pontforrást, épületforrást vagy diffúz forrást nem

terveznek létesíteni.

A közlekedésből származó járulékos szennyezés

A közlekedésből származó járulékos szennyezés megítéléséhez, megvizsgáltuk a terület környezetének jelenlegi légszennyező anyag terhelését. A Zsolnay Kulturális Negyed északi és déli része között húzódik a Zsolnay Vilmos út, amely a 6-os főút bevezető szakasza. A rajta keresztülhaladó forgalom igen magas, a Magyar Közút telepített mérőhely 2006-os adatai szerint 32226 egységjármű/nap. Az utóbbi évek mérései alapján megállapítható, hogy a forgalom folyamatosan növekszik, az előrejelzés szerint 2010-re napi 36403 egységjárműre becsülhető.

A negyedben tartott nagyobb rendezvény esetén az ide érkező látogatók száma mintegy 1500 fő. Az előzetes számítások alapján erre évente mintegy 10 alkalommal kerül sor, ennél nagyobb létszámú eseményre évente mindössze néhány esetben lehet számítani. A látogatók számának mintegy 60 %-a, 900 fő személygépkocsival érkezik és várhatóan 40% (600 fő), akik a menetrend szerint közlekedő helyi autóbusszal közelítik meg a helyszínt.

A Zsolnay Vilmos út forgalmát így mintegy 300 db személygépkocsi és 10 db (5 db menetrendszerinti csuklós autóbusz és 5 db különjáratban közlekedő szóló autóbusz) növeli. A rendezvényeket kiszolgáló, a létesítmény üzemeltetéséhez kapcsolható tevékenységek forgalmát is figyelembe véve a nappali forgalom (napi két fordulót feltételezve) mindösszesen 823 egységjármű, ami a 2010-re előrejelzett napi forgalomnak alig több, mint 2 %-a.

A jelenlegi állapot ismertetésekor megállapításra került, hogy a Légszeszgyár úti mérőállomás környezetében a NO₂ és az NO_x napi átlagos mennyisége a november-január hónapokban néhány esetben határérték feletti értékeket vesz fel. Megítélésünk szerint a Zsolnay Vilmos út környezetében a kedvezőbb forgalmi viszonyok és a kedvezőbb beépítettség miatt erre ritkábban kerül sor.

A november-január hónapokra szervezett rendezvények napjain a forgalmi-, és meteorológiai tényezők kedvezőtlen együttállása esetén, elsősorban az NO_x napi átlagértéke a jelenleginél kis mértékben magasabb értékeket vehet fel, esetleg az alaphelyzetben is határérték feletti értékeket a rendezvény többlet légszennyezése némileg feljebb mozdíthatja.

Egy teljes naptári évben azonban mindössze 10 esetben fordul elő 1500 fős rendezvény, ennél nagyobb létszámot vonzó programot pedig mindössze évi néhány (maximum 5) alkalommal szerveznek. Ebből a november-januári időszakban maximum 4 alkalommal fordulhat elő, hogy az egyébként is határérték feletti NO_x érték a megrendezett EKF program hatására lényegesen megnövekedik.

A fent számított, az EKF rendezvényein várható, igen alacsony, 2 %-os forgalomnövekedés alapján megállapítható, hogy a légszennyező anyagokra számított éves átlag immisszió értékek növekedése nem lesz számottevő.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a negyed üzemeltetésével kapcsolatos az Eozin üzem működtetéséből, valamint a közlekedési és egyéb tevékenységekből származó többlet légszennyezés csak ideiglenesen jellegű, a légszennyezésből eredő hatás előzetesen elviselhetőnek becsülhető.

VI.5.4.4. Zaj- és rezgésterhelés

Várható hatások a telepítés során

A telepítés során a zajterhelés elsősorban a bontásból, illetve az építő-, szállító-, rakodógépek mozgásaiból ered. A bontási és az építési tevékenységekből származó forgalomnövekedés a szállítási- és építési/bontási műveletek mennyiségi adatai alapján az alábbi táblázat szerint került becslésre.

útszakasz	építési forgalom, csúcsidőszak, ford./nap	építési forgalom, éves átlag, ford./év
Év	2009	2009
Személygépjármű	100	25000
Kis tehergépjármű	50	10000
Szóló autóbusz	0	0
Csuklós autóbusz	0	0
Közepes tehergépjármű	20	2000
Nehéz tehergépjármű	10	1000
Járműszerelvények, speciális gépjármű lassú gépjármű	50	5000
Motorkerékpár	0	0
ÁNF	328	53300

73. táblázat: Az építési forgalom növekedése a csúcsidőszakban és a növekedés éves átlaga
Forrás: Saját szerkesztés

A forgalmi adatok figyelembevételével a zajterhelés növekedése a közúti zaj hatásának

leginkább kitett Zsolnay úti épületek homlokzatánál a csúcsidőszakban 0,12 dB, a nappali átlagos forgalmi zaj növekedése pedig 0,04 dB. A Major u-i épületeknél a zajterhelés növekedése az önárnýékolás hatása miatt még ennél is kisebb.

A munkagépek zaja csak az úthoz közeli épületeknél okozhat problémát, de azt is csak ideiglenes jelleggel. Az anyagszállítás általában a meglévő közutakon történik, és megfelelő szervezéssel, útvonalválasztással, az éjszakai szállítás, éjszakai építés elkerülése esetén jelentős zajnövekedésre nem kell számítani. Az építési zaj csökkentésére az alábbi lehetőségeket javasolt figyelembe venni:

- kis zajteljesítményű gépek, berendezések alkalmazása,
- a keletkező zaj terjedésének korlátozása,
- zajszegény építési technológia és eljárás választása.

A 12/1983.(V.12.) MT. rendelet 6.§ (1) bekezdése b., pontja értelmében jelentős építési munka megkezdése előtt a kivitelező zajkibocsátási határérték megállapítását köteles kérni a környezetvédelmi hatóságtól. Nem kell zajkibocsátási határérték megállapítását kérni, ha a zajterhelési határérték teljesül, és erről a tervező, illetőleg a kivitelező nyilatkozik.

Az építkezés volumenét, valamint a telepítés körülményeit figyelembe véve az építési munkáktól származó zajterhelés előzetes becslés alapján elviselhetőnek tekinthető.

Várható hatások az üzemelés során

Az üzemelés során alapvetően kétféle eredetű zajterheléssel kell számolni: a negyed működéséhez kapcsolható közlekedési zaj, valamint a negyed területén az egyes funkciókból származó zaj.

Közlekedésből származó zajterhelés

Az üzemeltetés során a rendezvényeket látogatók és a kiszolgáló tevékenységet ellátó személyzet közlekedéséből származó zajterheléssel kell számolnunk. Az alábbi táblázatban bemutattuk a létesítmény működtetése által előidézett nappali forgalmat és a Zsolnay út csúcsnapi forgalmát.

Útszakasz	üzemelési forgalom, ford./nap, nappal	Zsolnay út, csúcsnapi összforgalom
Év	2010	2010

Személygépjármű	300	25987
Kis tehergépjármű	50	3147
Szóló autóbusz	10	950
Csuklós autóbusz	10	575
Közepes tehergépjármű	5	836
Nehéz tehergépjármű	2	610
Járműszerelvények, speciális gépjármű lassú gépjármű	1	417
Motorkerékpár	0	161
ÁNF	412	36111

74. táblázat: A várható üzemelési forgalom nappal és éjszaka

Forrás: Saját szerkesztés

A forgalmi adatok alapján számított zajtöbblet a Zsolnay Vilmos út mentén elhelyezkedő épületeknél nem haladja meg nappal a 0,05 dB, éjjel a 0,11 dB értéket. Tehát a Zsolnay Kulturális Negyed működéséből adódó forgalomnövekedés és az ebből származó várható többlet zajterhelés nem tekinthető jelentősnek, előzetesen elviselhetőnek becsülhető.

Az egyes tevékenységekből származó zajterhelés

A rendelkezésre álló ismeretek birtokában, az engedélyezési tervtípus igényelte mélységben elvégzett akusztikai vizsgálatok eredményei azt mutatják, hogy a Zsolnay Kulturális Negyed a beruházói és az azt megjelenítő tervi elképzeléseknek megfelelően a környezeti zajelőírások megtartásával üzemeltethető lesz.

A vizsgálati hely		gépezeti zaj, dB		terhelési határérték, dB		kibocsátási határérték, dB	
		nappal	éjszaka	nappal	éjszaka	nappal	éjszaka
száma	leírása						
1.	Alsóbalokány utca 75., K-i homl., földszinti magasság	39	35	50	40	50	40
2.	Major utca 21., udvari homl., tetőtéri magasság	40	36	50	40	50	40
3.	Felsővámház utca 70., D-i homl., emeleti magasság	38	34	50	40	50	40
4.	Felsővámház utca 65., D-i homl., földszinti magasság	39	35	50	40	47*	37*
5.	Vadász utca 1., D-i homlokzat, III. emeleti magasság	40	34	50	40	47*	37*
6.	Nárcisz utca 1., ÉNy-i homlokzat, tetőtéri magasság	38	18	50	40	50	40
7.	(tervezett) Balokány Hotel, K-i homl., III. em. magasság	32	17	50	40	50	40

* A Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. új, a blokk K-i részében működő (részben áttelepített) gyárrészeinek zaját is figyelembe véve;
Az Eozin-üzemrész zaja a Kulturális Negyednél jelenik meg.

75. táblázat: Pécs, Zsolnay Kulturális Negyed, üzemi (gépezeti) zaj, összesítés

Forrás: Saját szerkesztés

A Kulturális Negyed épületeinek, ill. külső (de részben épületekkel körülhatárolt) területeinek használatával, az esetlegesen nagyobb hangerejű rendezvényekkel keltett zaját az ilyen eseményekről alkotott konkrét elképzelések ismeretében, műszeres vizsgálatokkal, a feltételek meghatározásával lehet az előírásoknak megfelelően korlátozni. Maguk az épületek – szerkezeteik révén – a szokásos rendezvények számára megfelelő helyet, a szomszédság zavarmentességét biztosítják.

Az ablakok (egyéb homlokzati nyílászárók) akusztikai méretezését mind a kijutó hangok korlátozását, mind a belső funkciók védelmét szolgáló követelményeknek megfelelően a későbbiekben (a tendertervben) részletesen el kell végezni.

A területen belüli járműmozgások (szabályozási értelemben üzemi) zaja a környék általános forgalmi zaja mellett teljesen jelentéktelen, sem az észlelhetőség, sem a mérhetőség küszöbét nem fogja elérni.

Az üzemi zajban domináns gépészeti zajt a tervi elképzelések alapján részletes ellenőrzésre kerültek, a kapott eredmények számszerűen igazolják a határértékek megtartását, ill. megtarthatóságát.

Az engedélyezési terv akusztikai feladatainak része volt az előadói (prózai, zenei célú) terek, egyéb okok miatt a zaj ellen védett, vagy zajos terek és szerkezeteik konstrukciójában az épület- és teremakusztikai szempontok érvényesítése. Az erre vonatkozó ismertetés egyes épületek (építészeti) műszaki leírásában megjelenik.

VI.5.4.5. Hulladékgazdálkodás

Várható hatások a telepítés során

Általános előírások

A telepítés során számos, műemléki védettséget nem élvező épület, valamint épülettoldalék lebontásra kerül, ezenkívül jellemzően szükséges a megmaradó épületek felújítása, átalakítása. Ezen munkálatok során a keletkezett bontási-építési hulladékokat a környezet veszélyeztetését kizáró módon kell gyűjteni, elkülönítve kell tárolni szállításra alkalmas konténerekben és jogosultsággal rendelkező vállalkozóval kötött szerződés alapján lehet elszállíttatni. A keletkezett mennyiségeket és elszállításukat naprakészen az építési naplóban kell vezetni.

Különös figyelmet kell fordítani az építkezés alatt keletkező veszélyes hulladékokra, melyeket a 98/2001. (VI. 15.) Kormányrendeletnek megfelelően szintén elkülönítve, szelektíven kell gyűjteni és ártalmatlanításukról szerződés alapján, arra jogosult szakcég bevonásával kell intézkedni.

Vizsgálati eredmények

Potenciális szennyező forrást a területről készült állapotértékelés a galvanizáló helyiségben ((E2 épület egyik helyisége), az olajraktárban (E75) valamint az azbeszttartalmú anyagokból épített létesítményeknél jelzett.

A vizsgálati eredmények alapján az E2 épület padozatának bontásából és az oldalfalokról levert mintegy 8,96 t bontási törmelék veszélyes hulladékként (EWC 17 01 06*) kell elszállítani és ártalmatlanítani. Ugyanígy az olajtároló bontása során a padozat bontása során keletkező mintegy 19,8 t betontörmelék veszélyes hulladék (EWC 17 01 06*), csak erre feljogosított céggel lehet elszállítani és ártalmatlanítani.

Az azbeszttartalmú bontási hulladékok veszélyes hulladékok, egészségkárosító hatásuk miatt pedig a bontást különös körültekintéssel, a kiporzás minimálisra csökkentésével szabad végezni, az elszállítás csak teljesen zárt rakodóterű szállítójárművel történhet.

Az építkezés-bontás várhatóan keletkező hulladékok fajtáit az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

A hulladék megnevezése	EWC kód
Betontörmelék	17 01 01
Téglák	17 01 02
Cserép és kerámiák	17 01 03
Veszélyes anyagot tartalmazó, szennyezett beton	17 01 06
Beton, téglá, cserép és kerámia frakció vagy azok keveréke	17 01 07
Fa	17 02 01
Üveg	17 02 02
Szénkátrányt tartalmazó bitumen keverékek	17 03 01
Aszfalttörmelék	17 03 02
Vas és acél	17 04 05
Kábelek	17 04 11
Föld és kövek	17 05 04
Szigetelőanyagok	17 06 04
Azbeszttartalmú építőanyagok	17 06 05
Vegyes bontási hulladék	17 09 04

76. táblázat: Az építkezés-bontás során várhatóan keletkező hulladékok fajtája

Forrás: Saját szerkesztés

A fenti hulladékok közül a bontási műveletek során keletkező bontási hulladék mennyisége

megközelítőleg 25 000 t, az építési hulladékok mennyisége kb. 1000 t. A bontásra tervezett épületek egy része eternit palával fedett, mely veszélyes hulladéknak minősül, ennek mennyisége (a bontási hulladékokon belül) mintegy 1300 t.

Várható hatások az üzemelés során

Az Eozin termékek gyártási technológiája nem változik, ezért a keletkező hulladékok mennyiségében sem lesz változás. A Kulturális Negyed az Eozin üzem körül kerül kialakításra, ezért fontos az alapanyagok, hulladékok szállításának biztonságos megoldása.

A szállítás egyik útvonala a Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. E44-es épületébe vezet, a másik az E5-E3 épület közötti alagútba. Ezen az útvonalon szállítják az alapanyagokat a Zsolnay Gyárból az üzembe, illetve a kommunális és a veszélyes hulladékokat az Eozin üzemből a Zsolnay Gyár területén kialakított gyűjtőhelyekre. A hulladékok szállítási gyakorisága kb. 1 raklap/hét mely úgy került meghatározásra, hogy az egyidejűleg gyűjtendő mennyiség minimális legyen (a tárolásra szűkösen rendelkezésre álló hely miatt). A szállítás harmadik útvonala az E18 és E5-ös épület között lévő hídon történik. A hídon keresztül zajlik a gipszformák betárolása az Eozin üzembe illetve az ott keletkező gipszhulladék átvitele a Manufaktúra területére, valamint a nyers-gyártási hulladék elszállítása. Továbbá ezen az útvonalon tervezik a készáru átadását is.

A Kulturális Negyedben folytatott tevékenységek minimális zavarása érdekében a szállításokat reggel 6-8 óra közötti időpontra ütemezik. Napközben csak előre nem látható esetekben lesz szállítás.

A Zsolnay Kulturális Negyedben keletkező kommunális hulladékot két központi hulladék gyűjtőhelyen gyűjtik, melyet továbbra is a BÍOKOM Kft. fog elszállítani szervezett szemétszállítás keretében.

A különböző létesítményekben (pl. Művészeti Kar műhelyei, laborjai) keletkező veszélyes hulladékok (pl. a festőműhelyekben használt festékek (EWC 20 01 27*) és oldószerek (EWC 20 01 13*) maradványai és göngyölegei) mennyisége nem számottevő. Az étkezdékből évi mintegy 7 t sütőzsiradék (EWC 20 01 26*) és a zsírfogók karbantartásakor keletkező 1-2 t zsírhulladékot (EWC 20 01 26*) a vonatkozó 98/2001. (VI. 15.) kormányrendelet előírásainak megfelelően szelektíven, fajtanként elkülönítve kell gyűjteni.

VI.5.4.6. *Élővilág*

Várható hatások a telepítés során

A Zsolnay Kulturális Negyed kialakítása jelentős bontási, építési munkálatokkal jár együtt. Ezek során a parkban található élővilág, jellemzően a növényzet sérülhet, amennyiben a munkálatok során a növényeket elkerítésekkel, takarásokkal nem óvják. Az építkezés, parkrendezés alatt fakivágást csak elkerülhetetlen esetben végezzenek.

A telepítés élővilágra gyakorolt hatása előzetesen elviselhetőnek becsülhető.

Várható hatások az üzemelés során

A működés során a Zsolnay Gyár parkja folyamatos gondozás alatt fog állni, a park területén a gépjárműforgalom minimális lesz.

A Zsolnay Kulturális Negyed működésének élővilágra gyakorolt hatása előzetesen semlegesnek becsülhető.

VI.5.4.7. *Társadalom*

Várható hatások a telepítés során

A Zsolnay Kulturális Negyed megvalósítása jellemzően a környéken élő lakosságot érinti, elsősorban az építkezéssel és a szállítási munkálatokkal összefüggő zajterhelés révén. A telepítés fázisa a lakosságot zavaró hatása miatt előzetesen elviselhetőnek minősíthető.

A Zsolnay Kulturális Negyed megvalósítását, ütemezését érintő közlekedési változásokat az Építési engedélyezési dokumentáció Külső közlekedési kapcsolatának útépitési engedélyezési terve tartalmazza. Az építési engedélyt a közlekedési létesítményekre a Nemzeti Közlekedési Hatóság a napokban adja ki. A dokumentáció tartalmazza az érintett útszakasz forgalmi vizsgálatát és elemzését, a tervezett állapotot, forgalomtechnikai kialakítást, pályaszerkezeti kialakítást és a közművek kialakítását.

A beruházás időszakában a közlekedési változások kezelésére tett intézkedések:

Az organizációs ütemterv szerint, a kiemelt létesítmények az aktualizált üzembe helyezési időpontjaihoz igazodva valósulnak meg. Így a kiválasztásra kerülő generál kivitelező már a Közbeszerzési Pályázatban és a Megbízói Követelményekben is tájékoztatva lesz az ütemezett kivitelezés tényéről, arról, mikor, melyik területet használhatja, konténereit hogyan telepítheti.

A bontási engedélyekkel rendelkező épületeket kell első fázisban a kivitelezőnek elbontania. Az így felszabadult területek részben kerülnek csak beépítésre, így az építési terület fellélegzik, nagyobbá válik. Ezzel párhuzamosan meg kell kezdeni a telken belüli közművek kiváltását, az új közművek megvalósítását.

A 6-os főút tehermentesítésére az építési területet egységekre kell bontani. A Zsolnay Kulturális Negyed jelenleg három, tehergépjármű közlekedésre alkalmas bejárattal rendelkezik. Az északi területen a Felsővámház utcai északi bejárattal és a Zsolnay útról elérhető kapuval, valamint a déli területen a Zsolnay útról nyíló kapuval.

Koncentrált felvonulási terület alakítható ki a Sikorski-ház, Pécsi Galéria és Bóbita Bábszínház tengely mentén, anyagtárolókkal, belső közlekedő utakkal. A terület a létesítendő Major utcai kapun, illetve a meglévő északi kapun keresztül szolgálható ki.

Szintén önálló terület lehet külön-külön az Alkotó Negyed és a Míves Negyed fennmaradó része. Az Alkotó Negyed a meglévő déli kapun, a Míves Negyed a meglévő északi kapun közelíthető meg.

Újabb önálló terület az Egyetemi Negyed északi és déli területe. Az itt található épületeken műszakilag hasonló felújítási munkákat kell elvégezni, így indokolt a két területet (északi és déli) együtt kezelni. Mindkét terület önálló, meglévő kapukon megközelíthető.

A Zsolnay úton átívelő gyalogoshíd megépítésekor, az acélszerkezet beemeléseinek időszakában részben a Tüskésréti úton, részben a Felsővámház utcában ideiglenes forgalomelterelésre lesz szükség. Ennek módjáról és időtartamáról a generál kivitelezőnek az elkészítendő organizációs ütemtervében kell nyilatkoznia.

Várható hatások az üzemelés során

A Zsolnay Kulturális Negyed kulcsprojektet az EKF program részeként kerül megvalósításra, de társadalmi hatásai ennél jóval messzebbre mutatnak. Nő a város, a régió és az ország nemzetközi ismertsége, turisztikai vonzereje. A negyed funkciói révén javítja a helyi lakosság életminőségét. Az itt zajló kulturális események, programok, szórakozási lehetőségek színesítik Pécs kulturális életét, növekszik a kulturális javak elérhetősége és színvonala. A társadalom széles rétegeinek nyílik lehetősége ismerkedni az új kommunikációs technológiákkal. A negyed struktúrája következtében új kulturális fogyasztási szokások

alakulnak ki, az oktatási funkciók betelepítésével várhatóan az egyetemi ifjúság aktívabban részt vesz a város kulturális és gazdasági életében. Az ipartörténeti értékekkel párhuzamosan megerősödik a kortárs művészetek és az alkalmazott művészetek társadalmi státusza is. A gazdaságfejlesztési és szolgáltatási funkciók (inkubátorház) támogatást nyújtanak az induló pécsi vállalkozásoknak, elsősorban a kulturális, kreatív ágazatokból. Így nagyobb számban települnek le a városban a fiatal generációk tehetséges, vállalkozó szellemű tagjai. Megvalósul a városfejlesztési koncepció belváros keleti irányú kiterjesztésének egyik kulcsprogramja, hozzájárulva az egész keleti városrész fejlődéséhez, rendezéséhez, ami megnyilvánul az ingatlanérték későbbi növekedésében. Várhatóan újabb beruházásokat generál a városrészben, bővül a városrészben elérhető szolgáltatások köre, javul a városrész megközelíthetősége.

A Zsolnay Kulturális Negyed működésének társadalomra gyakorolt hatása előzetesen értékteremtőnek becsülhető.

VI.5.4.8. Épített környezet

Várható hatások a telepítés során

A műemléki környezet területén a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és a kapcsolódó rendeletek előírásait kell betartani.

A bontásra kerülő épületek listája a VI.1.1 fejezetben található. Bontásra csak olyan épület kerül, ami műemléki védelem alatt nem áll, értéket nem képvisel, és a bontás során minden esetben figyelembe veszik az értékes épületek állagmegóvási szempontjait. A hatás előzetesen javítónak becsülhető.

Várható hatások az üzemelés során

A Zsolnay Kulturális Negyedben az értékes épületek új funkciót kapnak, használatuk során fokozott figyelmet kell fordítani az állagmegóváásra. A hatás előzetesen semlegesnek becsülhető.

VI.5.4.9. Környezeti hatások értékelése

A tervezett projekt környezetre gyakorolt hatásait az összefoglaló hatásmátrix összesíti. A hatásmátrix kitöltésénél a következő minőségi kategóriákat alkalmaztuk.

- **Megszüntető (M):** A kategória azokat a változásokat foglalja magába, ahol egy környezeti elem vagy rendszer valamilyen önállónak tekintett minősítési egysége vagy az elem és rendszer egésze vagy az elem/rendszer valamilyen önálló összetevője (pl. karsztvíz-készlet, egy adott faj, populáció, folyószakasz) megszűnik létezni.
- **Károsító (K):** A kategória két tényező együttes megjelenését tételezi fel. Az egyik a vonatkozó határérték, előírás stb. meghaladása és ezzel az illető elemnek egy rosszabb minőségi osztályba kerülése. Itt nem feltétlenül jogi formába öntött határpontok meghaladásáról van szó. A második feltétel a változás visszafordíthatatlansága vagyis, hogy a változás következményeit csak emberi beavatkozás korigálhatja.
- **Terhelő (T):** A kategóriába soroláskor két világosan megkülönböztethető esetet veszünk figyelembe. Az elsónél az előzőekben leírt irreverzibilitás fennáll ugyan, de a változás nem jelenti semmilyen határérték vagy más minősítési korlát átlépését. (Pl. a befogadó minőségi besorolásában változást nem okozó olyan szennyvízbevezetések, amelyek meghaladják a kibocsátási határértékeket.) A másodiknál a korláttúllépés megtörténik, de a hatás erre irányuló beavatkozás nélkül visszafordítható.
- **Elviselhető (E):** Amennyiben kimutathatók nem kívánatos változások, de ezek nem befolyásolják az adott vizsgálati egység semmilyen lényeges tulajdonságát. Itt nem lehet szó tartós vagy gyakori határérték túllépéséről.
- **Semleges (S):** Az a hatás tartozik ide, melynek léte igazolható, de az okozott változás olyan kicsi, hogy nem érzékelhető.
- **Javító (J):** A javító hatások közé azokat a változásokat soroljuk, amelyek egy környezeti elem/rendszer valamilyen mennyiségi vagy minőségi jellemzőjét pozitív irányba mozdítják el. Minden olyan javulást ide sorolunk, amikor új érték nem keletkezik, hanem a meglévő értékek növekednek.
- **Értékteremtő (É):** A kategória feltételezi új, környezeti szempontból értékesnek tekintett elemek/rendszerek, illetve ezek önálló részeinek megjelenését a hatásterületen, vagy a meglévő elemek és rendszerek tulajdonságaiban beálló olyan változásokat, amelyek ezeket értékesebbé teszik. Ez utóbbi a minőségi besorolás kedvező irányba történő elmozdulását jelenti általában. Az új értékek megjelenése a

környezet gazdagodását jelenti. Új érték lehet például a vizek esetében az üdülésre alkalmas vízfelület megjelenése.

- Nem releváns (N)

Hatásviselők / önállóan kezelt hatótényezők	Építés	Működés
Talaj, felszín alatti vizek	E	S
Felszíni, vizek	E	S
Levegőminőség	E	E
Zaj és rezgés	E	E
Hulladék	E	S
Élővilág	E	S
Épített környezet	É	S

77. táblázat: Összefoglaló hatásmátrix

Forrás: Saját szerkesztés

VI.5.5. Monitoring

V.5.5.1. A fenntartható fejlődés indikátorainak meghatározása

Az indikátor képzési módszerek közösek abban, hogy általában négyféle kiindulási alap mutatót használnak:

- input mutatók (bemenet vagy forrásmutatók): a projekt által felhasznált erőforrások mérése;
- output mutatók (kimenet mutatók): a tevékenységek konkrét eredményének mérése;
- eredmény mutatók: a közvetlen résztvevőket illetve igénybevevőket érintő változásokról nyújtanak információt;
- hatás mutatók: a közvetlen és azonnali hatáson túlmenően bekövetkező következmények mérése.

Kulcsprojekt szinten elsődleges cél az építés során felmerülő input és output, majd az üzemeltetés kapcsán létrejövő input és output mutatók környezeti teljesítmény indikátorainak meghatározása, amelyek folyamatos, egymástól el nem választható kölcsönhatásban vannak, rendszert képeznek, különválasztásuk az eredmények értékeléséhez, objektív mérések létrehozásához szükségesek.

A fenntarthatóság környezeti dimenziója az új, vizsgált létesítmény(ek) a természet élő és élettelen rendszereire gyakorolt hatásait jelenti, beleértve az ökoszisztémákat, a talajt, levegőt

és vizet. A környezeti teljesítmény lefedi a bemenetekkel (pl. anyag, energia, víz) és kimenetekkel (pl. légnemű és cseppfolyós kibocsátások, és hulladékok) kapcsolatos teljesítményét. Ezenfelül információt tartalmaz a biodiverzitással, környezetvédelmi normáknak és előírásoknak való jogi megfelelésről és egyéb kapcsolódó témákra vonatkozó teljesítményről is, mint például a környezetvédelemre fordított kiadások, valamint a szervezet termékeinek és szolgáltatásainak környezetre gyakorolt hatásai.

Az építészeti problémákhoz kapcsolódó európai tematikus hálózat CRISP (Construction and City Related Sustainability Indicators - Építés és Város Vonatkozású Fenntarthatósági Indikátorok) néven működik, mely aktívan foglalkozik az építéssel és várossal kapcsolatos fenntarthatósági indikátorok témájával. A hálózat célja, hogy koordinálja azokat a kutatási munkákat, melyek az ilyen indikátorokat definiálják, értékelik és alkalmazzák a városi építési projektek (épületek és az épített környezet) fenntarthatóságának mérésére. A fenntartható építés indikátorai pedig olyan változók, amelyek a fenntartható építés adott szempontjait, kritériumait segítenek mérhetővé tenni.

Városi környezetben a környezeti teljesítmény, indikátorok adatfelvétele az alábbi építészeti, környezeti szempontok szerint javasolható:

- Anyagok;
- Energia;
- Víz;
- Talaj;
- Műemléki környezet;
- Légnemű és cseppfolyós kibocsátások, hulladékok;
- Termékek és szolgáltatások;
- A jogszabályoknak való megfelelés;
- Közlekedés, megközelíthetőség, kivitelezés alatt és a kész létesítmények használata során;

Átfogó adatok.

1. Anyagok

- A bontott, elszállított anyagok mennyisége, súlyban vagy térfogatban
- A felhasznált anyagok mennyisége súlyban vagy térfogatban kifejezve
- A felhasznált anyagokon belül a visszaforgatott anyagok mennyisége és százalékos

aránya

2. Energia

- Az építés során felhasznált energia fajtái és mennyisége
- Az üzemeltetés során használt energia fajtái és mennyiség
- A megújuló energiaforrások használata mennyisége, aránya

3. Víz

- A kivitelezés során elfolyó rétegvíz, talajvíz, karsztvíz mennyisége
- Az összes újra felhasznált víz abszolút és százalékos térfogata.
- Az üzemeltetés során felhasznált víz mennyisége

4. Talaj

- Össze földmunka mennyisége
- Kitermelt föld mennyisége
- Újra felhasznált föld mennyisége
- Elszállított föld mennyisége
- Esetleges talajszennyezés mértéke

5. műemléki, környezet

- Környező műemléki védelem alatt álló épületek száma
- A műemléki védelem alatt álló épületek megóvására tett intézkedések száma, költsége,
- Esetleges régészeti feltárások száma, ideje költsége;

6. Légnemű és cseppfolyós kibocsátások, és hulladékok

- A kibocsátott gázok fajtái, mennyisége
- Az összes szennyvíz kibocsátás minőség és befogadók szerinti bontásban.
- Hasznosított karsztvíz mennyisége
- Az összes hulladék mennyisége súlyban, típus és lerakási módszer szerinti bontásban.
- Veszélyes hulladékok mennyisége, típusa
- Lakossági panaszbejelentések száma;

7. Termékek és szolgáltatások

- A termékek és szolgáltatások környezeti hatásainak mérséklését célzó kezdeményezések és a hatás mérséklésének mértéke.

8. A jogszabályoknak való megfelelés

- A jelentősebb büntetések összege,
- Környezetvédelmi jogszabályok és szabályozások megsértésének száma

9. Közlekedés, megközelíthetőség, kivitelezés alatt és a kész létesítmények használata során

- Gyalogos közlekedés
- Gépjárművel történő közlekedés
- Kerékpáros közlekedés
- Vasúti közlekedés
- Tömegközlekedés
- Akadálymentesítés

10. Átfogó adatok

- A környezetvédelmi intézkedésekhez és beruházásokhoz kapcsolódó összes kiadás, típus szerinti bontásban.

A fenti 10 szempont szerinti adat-felvételezés és értékelés, valamint a nem megfelelő értékek meghatározása biztosíthatja a fenntartható, hosszú távú üzemeltetést. A kiadásokat csak hosszabb távon, a beruházás elkészülésétől, műszaki átadásától számított 15-20 éven belül érdemes vizsgálni. A feladat különlegessége, hogy az előállított végtermék – nagy művészeti értékű alkotások által közvetített információ és élmény – értéke minőségben és mennyiségben hogyan mérhető. A mennyiségi mutató lehet látogatószám emelkedés, bevétel növekedés, minőségi mutatókat kérdőíves felmérésekkel lehet képezni.

A fenti indikátorképzési szempontok kiindulási javaslatok. Az indikátor értékek számait és értékelési módszerét egy olyan munkacsoport határozhatja meg, amely az egyes kulcsprojekteket létrehozza és üzemeltetni fogja.

Az indikátor képzés szempontjai kiindulást jelenthetnek a projekt környezeti minőség irányítási rendszerének és monitoring rendszerének felállítására és a folyamatok követésére, a teljesítmények értékelésére. Az indikátorok követhetik az előkészítés-bontás, építés, fenntartás-üzemeltetés hármass megosztását.

V.5.5.2. A fenntartható fejlődés szempontjainak érvényesülése

(A 2008.08.18-n módosított ROP fenntarthatósági útmutató alapján)

A fenntartható fejlődés célja, értékei a projekt céljában is megjelennek és teljesülnek: a barnamezős beruházás eredményeként a környezett fokozott igénybevételével járó ipari tevékenységet a zöldfelületek jelentős növekedésével járó, a környezetet jóval kevésbé veszélyeztető tevékenység vált fel.

A fenntarthatósági útmutató alapján két fenntarthatósági kategória szempontjából vizsgálandó a tervezett projekt környezetvédelmi fenntarthatósága:

- I. Környezettudatos menedzsment és tervezés, valamint a
- II. A fenntartható fejlődést szolgáló megvalósítás és fenntartás

I. Környezettudatos menedzsment és tervezés

A tervezési munkálatok során az alábbi mutatókon keresztül érvényesültek a fenntarthatóság szempontjai:

- A szolgáltatásfejlesztés során a várható környezeti hatások elemzése megtörtént és ezek alapján valósul meg a fejlesztés (4. mutató),
- A fejlesztés a környezeti hatások tekintetében a hatásviselők számára kedvezőbb hatást eredményez (5. mutató). Az ipari termelés környezetterhelése megszűnik, számottevő környezetterhelés csak nagyobb rendezvények esetén fordulhat elő,
- A ZSKN területén helyileg védett természeti érték van, melynek megőrzését szolgálja a projekt (18. és 19. mutató),
- Az igénybevett terület jelenlegi hasznosítása gazdasági célú (barnamezős beruházás) (20. mutató).

II. A fenntartható fejlődést szolgáló megvalósítás és fenntartás

Az üzemeltetés során elsősorban az alábbi mutatók javítására célszerű a hangsúlyt fektetni:

- az anyag- és energiafelhasználási mutatók (25-32. mutató), valamint
- a környezetbarát irodatechnikai készülékek beszerzésére és alkalmazására (32. mutató), és az
- újrahasznosított papír használata az irodai és nyomdai munkák során.

Amint látható a projekt fenntarthatóság szempontjából értékelhető előnyök főként az I. kategóriában jelentkeznek, ezért az I fenntarthatósági kategóriát választjuk a fenntarthatóság feltételeinek biztosításához.

A Pécs 2010 Kht., mint a létesítmény üzemeltetője tevékenysége fenntarthatóságának biztosítására pedig például az alábbi feladatok teljesítését javasoljuk:

- A Pécs 2010 Kht. környezeti szempontú tanúsíttatása (pl. ISO 14000) (1.sz. mutató),

- Fenntarthatósági terv elkészíttetése (pl. Global Reporting Initiative) (2. sz. mutató), valamint
- A szervezet rendszeres környezeti teljesítmény értékelésének bevezetése (3.d mutató).

VI.6. ESÉLYEGYENLŐSÉGI SZEMPONTOK ÉRVÉNYESÍTÉSE

VI.6.1. Esélyegyenlőségi helyzetkép, a projekt hatásai

Az esélyegyenlőségi szempontok kapcsán érintett területeken a városnak és a régióknak több kihívással kell szembenézni, amelyeket a projekt tervezése során figyelembe kell venni.

A fogyatékossgal élők vonatkozásában a régió illetve Pécs nagyjából az ország átlagának megfelelő arányokat mutatja, a lakosságnak mintegy 10%-a állandó fogyatékossgal küzd, további 40%-a ideiglenesen csökkent mozgásképességű, érzékszervi problémák, vagy egyéb ok miatt mozgása közterületen, közintézményekben gátolt (pl. kismamák).

A kisebbségeket illetően megállapítható, hogy Pécs multikulturális város, illetve a régió számára komoly kihívás, hogy a Magyarországon élő cigányok 13%-a (26423 fő) él itt, ami arányaiban jelentősen meghaladja az országos átlagot. Az Ormánság, Zselic, Hegyhát falvaiban élők foglalkoztatási és jövedelmi viszonyok szempontjából is rendkívül kedvezőtlen helyzetben vannak. A falvakban nagyfokú a szegregáció, szinte tiszta roma falvakat is találhatunk, ahol rendkívül nagy a szegénység, kedvezőtlenek a lakásviszonyok, és nagyfokú a közszolgáltatásoktól való elzártság. Ez kihat az itt élők iskolázottságra, munkaerő-piaci versenyképességére, társadalmi kilátásaikra, így nagyszámú gyermek számára a kitörés szinte lehetetlen.

A régióban más nemzetiségi népcsoportok is nagy számban megtalálhatók, ők azonban jellemzően nem tartoznak a hátrányos helyzetű rétegek közé.

Bár kétségtelenül Pécs a régió gazdasági, kulturális centruma, a rendszerváltást követően egyes rétegek gazdasági helyzete, életminősége, jövedelmi kilátásai nagymértékben romlottak. A Budai városrészt, a negyed közvetlen környezetét zömében ilyen, alacsony keresetű háztartások alkotják, aminek következtében a városrész elhanyagolt, a szlömösödés jelei érzékelhetők. A Zsolnay Kulturális Negyed revitalizációjával, kulturális, oktatási funkcióinak beindításával, a turistaforgalom ugrásszerű növekedésével a környék felértékelődik, az ingatlanárak emelkednek. A Balokány fejlesztésével, a Belvárossal való

szervesebb kapcsolat megteremtésével a városrész leszakadása megáll, a lakók életminősége jelentősen javul.

A társadalmi kohézió előmozdítását, a leszakadó társadalmi rétegek, roma kisebbség integrációs esélyét a negyedben megvalósuló kulturális, tudományos, pedagógiai, közművelődési, oktatást kiegészítő programok, szolgáltatások elérése javíthatja régiós szinten. A motiváció, az érdeklődés felkeltése hozzájárul a tanulás, a művelődés iránti igény kialakulásához, végső soron a szakképzettség megszerzéséhez, ami a munkaerő-piaci versenyképesség alapja.

A negyedben folyó tevékenység hozzájárul a hátrányos helyzetűek problémáinak nagyközönség felé történő közvetítéséhez, a kisebbségi hagyományok, kultúra megismertetéséhez. Ezzel a hátrányos helyzetűek társadalmi integrációjának esélye nő, a feléjük megnyilvánuló empátia a társadalom egésze irányából erősödik.

VI.6.2. A hat fő esélyegyenlőségi területhez kapcsolódó tevékenységek bemutatása

A projektgazda vállalja, hogy a projekt befejezésére esélyegyenlőségi munkatársat alkalmaz. A Pécs Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala rendelkezik Esélyegyenlőségi Tervvel, a hivatal alkalmazottai - mint köztisztviselők – a hasonló munkakörben azonos bérezésben részesülnek.

A projektgazda vállalja, hogy a szervezet döntéshozói, munkavállalói vagy közönsége számára évente esélyegyenlőségi képzést tart. A település rendelkezik Közoktatási Esélyegyenlőségi Programmal. A fejlesztés széleskörű tájékoztatásának keretében az esélyegyenlőségi célcsoportot és annak képviselőit bevonta a projekt tervezésébe.

Családbarát munkahelyi körülmények megteremtése, erősítése

A megvalósíthatósági tanulmány készítése során kiemelten kezeltük a családbarát körülmények kialakítását. Több a negyedbe beköltöző szervezet esetében is lehetőség nyílik a részmunkaidős foglalkoztatásra, a számításainknál több esetben ezt figyelembe is vettük. Ezek a munkahelyek jelentős arányban nők számára lesznek elérhetőek (pl. ifjúsági közművelődési funkciók, tájékoztatás, működtetéssel kapcsolatos feladatok esetében).

A megvalósítás során a működtető nonprofit gazdasági társaságnak jelentős hatása lehet a családbarát körülmények kialakítására. Egyrészt a munkaidő rugalmasabbá tételéhez

szükséges körülmények megteremtésével (részmunkaidős foglalkoztatás, rugalmas munkaidő, távmunka feltételeinek kialakítása) a munkaszerződésekben. Másrészt a szükséges infrastrukturális elemek és szolgáltatások tudatos megszervezésével (pl. megállapodás környékbeli óvodával, esetleg bölcsödével, gyermekmegőrzés megszervezése a negyeden belül)

A negyed infrastruktúrája lehetőséget ad arra is, hogy gyermekmegőrzést vállaló vállalkozás is letelepedjen, ezért ezt a szempontot az itt letelepítendő vállalkozások kiválasztásánál is figyelembe kell venni. Amennyiben ez a szolgáltatás megvalósul, a megépítendő infrastruktúrák (közpark, játszóterek, sporteszközök) jól igénybe vehetők.

A gyerekek idejének hasznos eltöltésének megszervezése kapcsán számos együttműködési lehetőség adódik a projektben résztvevő szervezetek között is (egyetemi hallgatók, bábművészek, képzőművészek, ifjúsági közművelődési szakemberek együttműködése)

A nemek közötti egyenlőség erősítése

A projekt egyik megfogalmazott célja, hogy a létrejövő munkakörök legalább felét nők töltsék be.

A betelepülő funkciók kapcsán létrejövő új munkahelyek egy jelentős része elsősorban nők foglalkoztatásának lehetőségét teremthetik meg. Mind a negyed általános működtetése, mind a szakmai működtetés terén számos alkalom nyílik a nők foglalkoztatására.

A projekt által érintett területek, mint a különböző művészeti ágak, a közművelődési tevékenységek, vagy a kreatív iparágak szintén számos lehetőséget biztosítanak az ezen a téren dolgozó nők számára is. A betelepülő vállalkozások, illetve az itt dolgozó munkatársak kiválasztása során a nemek egyenlő bánásmódban részesülnek.

A gyermeküket nevelő nők munkahelyi helyzetének javítása érdekében az előző fejezetben leírtaknak megfelelően kíván a projekt hozzájárulni a gyerekek megfelelő elhelyezéséhez.

A projekt egyik „másodlagos” eredménye, hogy a Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. versenyképesebb helyzetbe kerülhet a termelés koncentrálásával. A manufaktúra hagyományosan női munkaerőt vesz igénybe a kézi festés munkafázisához. Áttételes módon, de a projekt ott is hozzájárulhat a női munkavállalók helyzetének stabilizálásához.

Az akadálymentesítés előrehaladása

A fizikai akadálymentesítés tervezése és megvalósítása során a jogszabályi kötelezettségek

mellett az Esélyegyenlőségi Útmutató alapján a fogyatékkal élők minden csoportjának igényeit figyelembe kell venni. A parkolóhelyek, járdák, bejáratok, lépcsők, folyosók, liftek, mellékhelyiségek, stb. kialakításánál az engedélyezési terv figyelembe vette a „Segédlet a komplex akadálymentesítés megvalósításához” kritériumrendszerét és ajánlásait.

A mozgáskorlátozottak számára a Zsolnay Kulturális Negyed lejtős terepviszonyai jelenthetnek akadályt. Az engedélyezési tervdokumentáció teljes akadálymentesítést tervezett a negyed teljes területére.

A látáskárosultak számára az akadálymentes és biztonságos használatot különböző járófelület kialakítással, felületváltással, tájékoztatás hallhatóvá tételével, megfelelően kialakított infokommunikációs eszközökkel biztosítjuk a negyed területén.

Halláskárosultak számára az információk képernyők, vagy jeltolmács segítségével válnak elérhetővé.

Az épületek, parkoló akadálymentes megközelítését a babakocsival közlekedő kismamák számára is meg kell teremteni. Különösen fontosnak tartjuk, hogy a Zsolnay Kulturális Negyed a belvárosból gyalogosan könnyen, biztonságosan megközelíthető legyen, hogy park a kisgyerekek számára is ideális szabadidős helyszínként funkcionáljon.

Fogyatékos személyek életminőségének és munkaerőpiaci esélyeinek javítása.

A projekt a fogyatékkal élők életminőségének javításához legközvetlenebb módon, az előző fejezetben kifejtett akadálymentesítéssel tud hozzájárulni. Ezzel lehetőséget biztosít a kulturális programok, szolgáltatások hozzáférésére, másrészt elérhetővé teszi az itt létrejövő munkahelyeket.

A kialakuló szolgáltatások pl. művészeti programok, közművelődési programok, kiállítások jó lehetőséget adnak a fogyatékosok integrálódásának elősegítéséhez is. Fogyatékosok alkotók, művészek bevonásával, számukra fellépési, kiállítási lehetőségek megteremtésével társadalmon belüli helyzetük sokban javítható.

A fogyatékos személyek kulturális programokon való részvételének arányát kedvezményes belépőjegyek felajánlásával is növelni szeretnénk.

A működés során fokozott figyelmet kell fordítani a fogyatékkal élők elégedettségének mérésére is. Véleményükről, jobbító javaslataikról a működtető szervezet rendszeresen

kérdőíves felmérés formájában tájékozódik.

A projekt megvalósításával több lehetőség is nyílik arra, hogy bizonyos munkaköröket fogyatékkal élők töltsenek be. Ilyen munkakörök részben a negyed működtetéséhez kötődően pl. irodai, szervezési, tájékoztatási feladatok jönnek létre. Mivel a negyed területén az akadálymentesítés teljes körű lesz gyakorlatilag bármely tárlatvezetői, demonstrátori munkakör betölthető a fogyatékkal élők számára.

A negyedben várhatóan megjelenő kreatív, művészethez kapcsoló iparágak is számos lehetőséget fognak majd nyújtani majd fogyatékosok alkalmazásához. Ennek elősegítésére a fogyatékkal élőt foglalkoztató vállalkozások előnyt élveznek a jelentkezők elbírálása során és a működési helyük kiválasztása tekintetében.

Roma emberek életminőségének és munkaerőpiaci esélyeinek javítása

A cél elérésének érdekében a bérlők kiválasztása során előnyben részesülnek a roma embereket is foglalkoztató, a negyedbe költöző vállalkozások. Az inkubátor műhelyek bérlésénél szintén előnyt élveznek az ilyen jellegű szervezetek. Nagy hangsúlyt fektetünk arra, hogy a negyed programjait, szolgáltatásait a régió hátrányos helyzetű településein, a hátrányos helyzetűeket magas arányban tanító iskolákban is megismerjék, a diákok közvetlenül is részt vegyenek a készségfejlesztő, kulturális, iskolai előmenetelt támogató programokban. Részben kommunikációs eszközökkel, részben aktív kapcsolatok kialakításával segítjük, hogy az itt működő, a művészet és a kreatív ágazatok terén tevékenykedő vállalkozások minél nagyobb számban foglalkoztassanak roma munkatársakat.

Évente mérjük a negyed területén, megbízással vagy részmunkaidős illetve állandó munkaviszonyban dolgozó romák létszámát.

Más hátrányos helyzetű csoportok munkaerőpiaci és társadalmi esélyeinek javítása

Munkahelyteremtés hátrányos helyzetűek számára – eredményesség nyomon követés

A Zsolnay Kulturális Negyed revitalizációja több új munkahely létrehozását eredményezi. A projekthez kapcsolódó ESZA program keretében pályakezdő munkanélküli diplomások részére örökségmenedzseri képzést szervez az üzemeltető szervezet, és a képzést eredményesen elvégzők közül a legjobbakat foglalkoztatni kívánja.

A fenti elképzelések, tervezett szolgáltatások és intézkedések hatékony megvalósítását az

üzemeltető szervezetben kijelölt, más feladatokat is ellátó esélyegyenlőségi felelős követi figyelemmel. Ehhez számítógépes adatbázist (de legalább félévente frissített nyilvántartást) készít, azt az indikátorok mérése, adatfelvételek alapján folyamatosan frissíti.

A jogszabályi kötelezettségeknek megfelelően a projekt előkészítése és megvalósítása során fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a hátrányos helyzetű társadalmi csoportok számára a fejlesztés eredményeképp létrejövő szolgáltatások minél jobban hozzáférhetőek, hasznosak, használhatók legyenek. Az akadálymentesítésen túl olyan célirányos intézkedéseket, szolgáltatásokat is létrejönnek – az ehhez szükséges infrastruktúra kialakításával –, amelyek a társadalom egészséges tagjaiban segítenek erősíteni a fogyatékkal élők felé megnyilvánuló empátiát, így hozzájárulnak azok társadalmi integrációjához, elfogadottságához.

VI.6.3. Kedvezmények biztosítása a hátrányos helyzetű csoportok számára a működtetés során - intézkedések eredményességének értékelése a nyomon követés részeként

Az esélyegyenlőségi szempontokat a projekt különböző fázisaiban a fentiek értelmében alapvetően négy formában, négy különböző „intézkedési csomagban” célirányosan érvényesülnek:

- Fizikai akadálymentesítés az infrastruktúra tervezésénél, megvalósításánál
- Kedvezmények biztosítása a hátrányos helyzetű csoportok számára a működtetés során, intézkedések eredményességének értékelése a nyomon követés részeként
- Munkahelyteremtés hátrányos helyzetűek számára – eredményesség nyomon követése

Az esélyegyenlőség terén elért eredményeket feltétlenül mérni kell, ezért a kitűzött célokhoz célindikátorokat is rendelünk, a nyomon követés során ezek teljesülése, vagy ezektől való elmaradás olyan visszacsatolás, mely segíti a célok időszakos újragondolását.

Mutató neve	Típus	Mérték-egység	Kiindulási érték	Minimálisan elvárt célérték	Célérték elérésének időpontja	Mutató forrása, mérés módszere, gyakorisága
Hátrányos helyzetűk/nők által betöltött munkahelyek aránya a negyedben (kiemelt esélyegyenlőségi szempont)	eredmény	%	0	50	2010	Évente felmérés
Akadálymentesített épületek száma	Output	db	0	28	2010	kedvezményezett jelentései
Fogyatékosoknak/	eredmény	(db/év)	0	1000	2012	Évente

hátrányos helyzetűeknek kedvezményesen értékesített jegyek száma						nyilvántartás
------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	---------------

78. táblázat: Esélyegyenlőségi indikátorok

Forrás: Saját szerkesztés

A kulturális szolgáltatások, elsősorban a Tudományos-technikai Kiállítás, a planetárium, galéria illetve az ott megrendezendő vándorkiállítások részben a tanulás motiválását, az iskolai tananyag kiegészítését, látványos, érdekfeszítő demonstrálását, a kultúra iránti igény felkeltését hivatottak szolgálni. Célunk, hogy a Zsolnay Kulturális Negyed mindenki számára egyformán nyitott, elérhető legyen, a hátrányos helyzetű tanulók, rossz anyagi helyzetben levő iskolák, csoportok a lehető legnagyobb számban vegyenek részt a programokon.

A tervek szerint számukra kedvezményes belépődíjakat alkalmazunk, igényeiknek megfelelően kialakított, a tananyaghoz illeszkedő, a természettudományos érdeklődést felkeltő programokat szervezünk. Az élményt, az érthetőséget igényeiknek megfelelő színvonalú előadásokkal, kísérletekkel, magyarázattal erősítjük.

A jegyeladások alapján kísérjük figyelemmel a látogatottságot, a munka eredményességéről visszajelzést az iskoláktól, oktatóktól várjuk a kérdőíves felmérés segítségével.

A megvalósítás után rendszeres adatgyűjtéssel és elemzéssel kerülnek értékelésre az esélyegyenlőség érdekében tett intézkedések és azok eredményei. A nyomon követés során az adatfeldolgozást, értékelést szükség szerint - amennyiben az esélyegyenlőségi célok nem teljesülnek az elvárt szinten - a releváns intézkedések módosítása, újak bevezetése követi.

A projekt megvalósítása során kiemelt esélyegyenlőségi szempontként a hátrányos helyzetűek minél nagyobb arányú foglalkoztatását tartjuk szem előtt. Ennek érdekében kiemelten kezelendő a gyermeküket nevelő nők foglalkoztatásának, a fogyatékkal élők és romák munkatársként történő bevonásának elősegítéséhez szükséges feltételek megteremtése, a tervezett aktív lépések megtétele és az eredményesség nyomon követése.

VII. PÉNZÜGYI ELEMZÉS

A pénzügyi elemzés a megvalósíthatósági tanulmány korábbi fejezeteire épít, elsősorban a kereslet-kínálat elemzésre és a marketing stratégiában meghatározott árképzésre, továbbá a projekt nélküli változat leírására. Az elemzés módszertana igazodik a projekt méretéhez, a projektgazda és a tevékenység jellege (vállalkozási, nem vállalkozási) alapján a projekt egyes tevékenységeinek az állami támogatás szempontjából történő besorolásához.

A projekt tevékenységei közül az Egyetemi Negyed fejlesztése közcélú, jövedelemtermelő tevékenységnek minősül, így a pénzügyi és közgazdasági költség-haszon elemzést a 1083/2006 EK rendelet 55. cikke és a kapcsolódó útmutató alapján számoltuk. Eszerint a tevékenységből származó nettó működési bevétel (működési bevétel működési költségekkel csökkentett része), ha az pozitív, csökkenti a támogatható költségeket. A többi fejlesztés kulturális célú, EU által jóváhagyott állami támogatásban részesül. Erre a 19/2007. (VII. 30.) MeHVM rendeletben foglalt szabályokat kell alkalmazni. Ez esetben a támogatható költségek meghatározását a rendelet adja meg. Néhány tevékenység esetén az eszközbeszerzés nem sorolható a kulturális célú támogatás hatálya alá, azon esetekben a regionális beruházás támogatás szabályait kell alkalmazni.

A következő főbb feltételezéseket alkalmaztuk az elemzés során:

- A pénzügyi elemzés folyó áron, 2008. évi kiinduló árszinten készült;
- A vizsgált időtáv 10 év;
- Mind a pénzügyi, mind a közgazdasági elemzés 8% nominál diszkontrátát alkalmazott;
- A feltételezett átlagos éves infláció 3% az ECOSTAT (2007) előrejelzése³² illetve az MNB³³ középtávú célként meghatározott 3%-os inflációs adata alapján;
- A fejlesztési különbözet módszere került alkalmazásra;

³² Az elemzés az átlagos inflációt az ECOSTAT alábbi inflációs előrejelzése alapján vette figyelembe (ECOSTAT, 2007).

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
CPI	4,3%	2,8%	2,8%	3,0%	3,1%	2,9%	2,7%	2,7%	2,7%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%

³³ Forrás: <http://www.mnb.hu/Engine.aspx>)

- Jóllehet a 19/2007. (VII. 30.) MeHVM rendelet szerint a kulturális örökségvédelmi célú beruházások esetén a támogatási arány elérheti az elszámolható költség 100%-át, a ROP Irányító Hatóságtól kapott tájékoztatás szerint e tevékenység esetén a támogatási arány a gyakorlatban legfeljebb 85% lehet. A nem vállalkozási jellegű, de a 1083/2006 Tanácsi rendelet 55. cikke szerint jövedelemtermelőnek minősülő tevékenységek esetén a támogatási arány a jövedelemtermelő projektekre vonatkozó képlettel számítandó; a támogatás legfeljebb a döntési összeg 85%-a lehet. Ehhez adódik a 28/2007. (X. 12.) ÖTM rendelet szerint a központi költségvetésből adott sajátforrás-kiegészítés. A vállalkozási jellegű, de az állami támogatás tilalma alól felmentést kapott tevékenységek regionális beruházási támogatásban részesülhetnek, amelynek aránya a Dél-Dunántúli Régióban megvalósuló projektek esetén az elszámolható beruházási költség 50%-a.

VII.1. BERUHÁZÁSI KÖLTSÉGEK BECSLÉSE

A beruházási költségek tervezői költségbecslésen alapulnak.

A beruházási költség az építésen felül tartalmaz járulékos költségeket; ezt az adott költségfajtától függően – az építés vagy a projekt összköltsége arányában illetve a gyakorlatban elfogadott költségszintek alapján határoztuk meg.

A projekt összes elszámolható beruházási költségét az alábbi táblázat mutatja be.

A projekt beruházási költsége	2008. évi árszinten
Elszámolható költség (ezer Ft)	
Műszaki tervezés (engedélyes tervek), szükséges tanulmányok	362 742,00
A kivitelezési munkákhoz kapcsolódó tervezési feladatok	180 000,00
Tervezői szakfelügyelet	30 000,00
Ingatlanvásárlás	860 000,00
Bontás	68 535,00
Építés összesen	8 857 465,00
Kiegészítő, kisléptékű, szoft elemek (ESZA)	40 000,00
Projekt menedzsment	121 533,00
Jogi szolgáltatás költsége	100 000,00
Könyvvizsgálat költsége	25 000,00
Nyilvánosság biztosítása	30 000,00
Általános költségek	10 000,00
Lebonyolítás, FIDIC műszaki felügyelet	198 650,00
Nettó összesen	10 883 925,00
Vissza nem igényelhető ÁFA	16 000,00
Bruttó összesen	10 899 925,00

A projekt beruházási költsége	2008. évi árszinten
Nem elszámolható költség (ezer Ft)	
Közbeszerzési tanácsadó kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás	483,33
Tervező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás	166,67
Műszaki ellenőr kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás	665,00
Tervpályázat előkészítése és lebonyolítása	26 814,17
Bontási tervdokumentáció	8 000,00
Vázlattevé - Gyermek és Családi Negyed	8 075,00
Engedélyezési tervdokumentáció - Gyermek és Családi Negyed	38 000,00
Makett és animáció, nyomtatott projektismertető	8 000,00
EU pályázati anyag elkészítése, beadása	45 000,00
Mauzóleum I. és II. ütem tervezés*	2 600,00
Nettó összesen	137 804,17
Vissza nem igényelhető ÁFA	27 040,83
Bruttó összesen	164 845,00
Elszámolható	10 899 925,00
Összesen	11 064 770,00

79. táblázat: A projekt összes elszámolható beruházási költsége (e Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

A projekt összes, nem elszámolható beruházási költségét a következő táblázat mutatja be.

Beruházási tétel	Költség (e Ft)
Közbeszerzési, tanácsadó, kiválasztására, irányuló, közbeszerzési, eljárás	483
Tervező, kiválasztására, irányuló, közbeszerzési, eljárás	167
Műszaki, ellenőr, kiválasztására, irányuló, közbeszerzési, eljárás	665
Tervpályázat, előkészítése, és, lebonyolítása	26 814
Bontási, tervdokumentáció	8 000
Vázlattevé, -, Gyermek, és, Családi, Negyed	8 075
Engedélyezési, tervdokumentáció, -, Gyermek, és, Családi, Negyed	38 000
Makett, és, animáció, ,,nyomtatott, projektismertető	8 000
EU, pályázati, anyag, elkészítése, ,,beadása	45 000
Mauzóleum, I., és, II., ütem, tervezés*	2 600
Vissza nem igényelhető ÁFA	27 041
MINDÖSSZESEN:	164,845

80. táblázat: A projekt összes nem elszámolható beruházási költsége (eFt)

Forrás: Saját szerkesztés

A projekt összes beruházási költségét 2008. évi árszinten (m Ft) a következő táblázat mutatja be.

Beruházási tétel	Költség (e Ft)
Elszámolható	10 899 925
Nem elszámolható	164 845
Összesen	11 064 770

81. táblázat: A projekt összes beruházási költsége (e Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

A projekt teljes bruttó költsége, 20% Áfa és az előkészítés nem elszámolható költségeinek

figyelembevételével 13, 038 mrd Ft. Ez a 2009. II. negyedévére érvényes 298,5 Ft/€ technikai árfolyammal számolva 43,8 m €-nak felel meg. Ez az összeg alatta marad a nagy projekteket meghatározó 50 m€ értékhatárnak.

A projekt beruházási költsége	Nettó költségek	ÁFA -20%
Műszaki tervezés (engedélyes tervek), szükséges tanulmányok (művészettörténeti, faanyagvédelmi szakvélemény, stb.)	362 742,00	435 290,40
A kivitelezési munkákhoz kapcsolódó tervezési feladatok	180 000,00	216 000,00
Ingtatlanvásárlás	860 000,00	860 000,00
Bontás	68 535,00	82 242,00
Építés összesen	8 857 465,00	10 628 958,00
Kiegészítő, kisléptékű, szoft elemek (ESZA)	40 000,00	48 000,00
Projekt menedzsment	121 533,00	130 469,40
Jogi szolgáltatás költsége	100 000,00	120 000,00
Könyvvizsgálat költsége	25 000,00	30 000,00
Nyilvánosság biztosítása	30 000,00	36 000,00
Általános költségek	10 000,00	12 000,00
Lebonyolítás, FIDIC műszaki felügyelet	228 650,00	274 380,00
Nem elszámolható költségek	137 370,83	164 845,00
összesen	11 021 295,83	13 038 184,80

82. táblázat: A projekt összes nettó és ÁFA-val növelt beruházási költsége (eFt)

Beruházási költségek	ÁFA -20%
298,5 Ft/€ -tervezési árfolyam 2009. II. negyedév	43 679,01

83. táblázat: A projekt ÁFA-val növelt beruházási költsége euróban (m€)

A beruházási költségek negyedéves ütemezését az alábbi táblázat tartalmazza.

	Nem elszámolható költség				Elszámolható költség												Elszámolható költség	Összesen	
	2008				2008				2009				2010						
	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.			
Műszaki tervezés	0	0	0	0	0	0	0	0	108 823	0	253 919	0	0	0	0	0	0	362 742	362 742
A kivitelezési munkákhoz kapcsolódó tervezési feladatok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22 500	33 750	33 750	33 750	33 750	22 500	180 000	180 000	
Ingyanvásárlás	0	0	0	0	0	0	0	0	860 000	0	0	0	0	0	0	0	0	860 000	860 000
Bontás	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34 268	34 268	0	0	0	0	0	0	68 535	68 535
Építés/eszköz összesen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	975 935	2 459 625	1 968 408	1 465 626	1 358 140	479 877	149 853	8 857 465	8 857 465	
Kiegészítő, kisléptékű, szoft elemek (ESZA)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 667	8 000	8 000	8 000	8 000	5 333	40 000	40 000	
Projekt menedzsment	0	0	0	0	0	0	0	0	15 852	15 852	15 852	15 852	15 852	15 852	15 852	10 568	121 533	121 533	
Jogi szolgáltatás költsége	0	0	0	0	0	0	0	0	4 545	13 636	13 636	13 636	13 636	13 636	13 636	13 636	100 000	100 000	
Könyvvizsgálat költsége	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 389	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	2 778	25 000	25 000	
Nyilvánosság biztosítása	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 294	5 294	5 294	5 294	5 294	3 529	30 000	30 000	
Általános költségek	0	0	0	0	0	0	0	0	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	870	10 000	40 000	
Lebonyolítás, FIDIC műszaki felügyelet	0	0	0	0	0	0	0	8 277	24 831	24 831	28 581	30 456	30 456	30 456	30 456	20 304	228 650	198 650	
Nem elszámolható költségek	34 451	34 451	34 451	34 451	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	137 804
Vissza nem igényelhető ÁFA	6 760	6 760	6 760	6 760	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16 000	0	16 000	43 041	
Összesen (eFt)	41 211	41 211	41 211	41 211	0	0	0	8 277	1 015 356	1 067 215	2 841 814	2 080 868	1 578 086	1 470 600	608 337	229 372	10 899 925	11 064 770	

84. táblázat: A projekt beruházási költségeinek negyedéves ütemezése (e Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

Tevékenységekhez és épületekhez rendelt beruházási költségek

	Tevékenység	Épület	Építési beruházással érintett terület m2	Építés mFt	Kerámiarestauráció mFt	Berendezés, belsőépítészet mFt	Eszközbeszerzés mFt	ÖSSZESEN
Általános üzemeltetés								
	Közös helyiségek működtetése - Porta és információs pont	E9-10	144	21 261 563	1 876 020	1 407 015		24 544 599
	Üzemeltetői irodák működtetése	E12	388	71 375 393	15 554 151	12 632 813	70 000 000	169 562 357
	Látogatóközpont működtetés	E1	155	23 596 922				23 596 922
Kulturális- örökségvédelmi tevékenységek								
	Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás működtetés	E13-14	994	182 897 490	39 857 086	32 371 237		255 125 814
	Gyugyi Gyűjtemény működtetés	E24	1073	179 000 000	13 500 000	4 000 000		196 500 000
	Zsolnay Mauzóleum működtetés	mauzóleum	102	554 000 000				554 000 000
	Rezidens szállás működtetés	E9-10	500	73 998 825	6 529 308	4 896 981		85 425 114
	Ifjúsági Ház működtetés	E26, 27, 28, 78	3811	597 052 317	21 299 525	73 217 118	150 000 000	841 568 961
	Kortárs Művészeti Központ	E27	930	145 694 022	5 197 557	17 866 602		168 758 182

	Tevékenység	Épület	Építési beruházással érintett terület m2	Építés mFt	Kerámiarestauráció mFt	Berendezés, belsőépítészet mFt	Eszközbeszerzés mFt	ÖSSZESEN
	Labor kreatív műhelyek működtetése	E28	432	67 695 309	2 414 994	8 301 543		78 411 846
	Bábszínház működtetés	E30	1639	440 115 000	55 000 000	12 000 000	50 000 000	557 115 000
	Zsolnay Galéria működtetés	E31	2370	395 331 035		20 718 531		416 049 566
	Planetárium működtetés	E31	76	12 723 232		666 800		13 390 032
	Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás működtetés	E31	689	114 899 447	32 000 000	6 021 657		152 921 104
Gazdaságfejlesztő - vállalkozás								
	Alkotó és Inkubátorház működtetés	E19	1333	292 000 000	42 000 000	12 000 000		346 000 000
	Eosin Art Café bérbeadás	E14	239	44 036 261	9 596 398	7 794 028	30 000 000	91 426 687
	Zsolnay Rendezvényterem és Étterem bérbeadás	E14	388	71 331 236	15 544 528	12 624 997		99 500 761
	Zsolnay Mintabolt bérbeadás	E15	241	44 341 685	9 662 956	7 848 086		61 852 726
	Vállalkozói tér – irodák bérbeadása	E16	667	84 703 764		11 819 130		96 522 894

	Tevékenység	Épület	Építési beruházással érintett terület m2	Építés mFt	Kerámiarestauráció mFt	Berendezés, belsőépítészet mFt	Eszközbeszerzés mFt	ÖSSZESEN
	Vállalkozói tér – termelési területek bérbeadása	E18	1904	253 910 000		1 090 000		255 000 000
	Vállalkozói tér – inkubátor műhelyek bérbeadása	E16	349	44 296 236		6 180 870		50 477 106
	Vállalkozói tér – üzletek bérbeadása	E9-10	275	40 739 612	3 594 672	2 696 004		47 030 288
	Cukrászda bérbeadás	E11	106	30 000 000				30 000 000
	Borozó-bortrezor bérbeadás	E12	207	38 017 935	8 284 882	6 728 838		53 031 655
	Kávézó bérbeadás	E31	68	11 315 286		593 012		11 908 298
	Vendéglátóhely bérbeadása	E28	552	86 558 352	3 087 923	10 614 737		100 261 012
Felsőoktatás				0	0	0		0
	PTE Művészeti Kar (kerámia, doktori isk.)	E02	1893	339 893 453	2 144 146	21 441 463		363 479 063
	PTE Művészeti Kar Zeneművészeti Int.	E22	2080	373 453 645	2 355 854	23 558 537		399 368 036
	PTE Médiatudományi Intézet, Filmtörténeti szeminárium	E25	2392	359 000 000		9 000 000		368 000 000
	PTE Művészeti Kar Vizuális Műv. Int., Mediális Műv. Int., Műv.Kar könyvtár	E32 - 33	4436	767 000 000	28 000 000	18 000 000		813 000 000

	Tevékenység	Épület	Építési beruházással érintett terület m2	Építés mFt	Kerámiarestauráció mFt	Berendezés, belsőépítészet mFt	Eszközbeszerzés mFt	ÖSSZESEN
	PTE Műv. Kar Szobrászat Tsz.	E34-74	2157	358 274 201		45 613 614		403 887 815
	menza	E1	476	72 604 271				72 604 271
	JESZ (egyetemi színpad)	E34	444	73 725 799		9 386 386		83 112 185
Felosztandó, nem tevékenység jellegű								
	Parkoló működtetés	E82	5517	180 000 000				180 000 000
	Üvegház	E48	408	49 000 000				49 000 000
	Kertészeti helység	E22	226	40 652 902				40 652 902
	Híd	E1	379	57 798 808				57 798 808
	közpark			661 154 000	75 300 000			736 454 000
	közmű			437 927 000				437 927 000
	kémény			20 000 000	10 200 000			30 200 000
	kerítés			20 000 000	22 000 000			42 000 000
			40039	7 731 375 000,00	425 000 000,00	401 090 000,00	300 000 000,00	8 857 465 000,00

85. táblázat: Tevékenységekhez és épületekhez rendelt beruházási költségek (Ft)

VII.2. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉG

A működési költségek közé a következők tartoznak:

- üzemeltetési költség (beleértve a karbantartást is);
- fenntartási (pótlási) költség.

Üzemeltetési költség

Az üzemeltetési-karbantartási költségek tartalmazzák az épületek és a terület napi szinten felmerülő működési jellegű kiadását. Az éves üzemeltetési-karbantartási költséget tevékenységenként és épületenként az alábbi tényezők figyelembevételével becsültük:

- alapterület, légköbméter,
- látogatók/fogyasztók száma (fő/év),
- rendezvények száma (db/év),
- fűtés: igény (Watt/m³), éves fűtési órák, alapdíj (Ft/kW), számolt díj (Ft/év),
- áramfogyasztás: igény, alapdíj, számolt díj (Ft/év),
- víz-szennyvíz: mennyiség (m³/év) az alkalmazottak és a látogatók becsült létszáma alapján, víz- és csatornadíj (Ft/m³),
- kommunális hulladék: mennyiség (m³/év), hulladékszállítás díja (Ft/m³),
- személyi jellegű költség,
- szolgáltatások (könyvvizsgálat, könyvelés, takarítás, épületfenntartás, internet, telefon, biztosítás, irodai eszközök, kiállítások szervezése, megbízási díjak, egyéb szolgáltatások),
- a létesítmények közös költsége.

A karbantartási költséget a beruházási költség 0,5%-ban határoztuk meg éves szinten az épületek és 0,3%-ban az épületkerámiák vonatkozásában, míg eszközök esetén a 0,1% volt az arány.

A beruházási költségek, valamint a működési költségek és bevételek becslése a pénzügyi

fenntarthatóság értékeléséhez szükséges. Az Egyetemi Negyed esetében ezen felül a támogatási arány számításának megalapozásához (nettó működési bevétel jelenértékének számításával) is szükséges a fenti költségek és bevételek becslése.

VII.2.1. A költségek becslésének alapelvei

A ZSKN működtetését (azaz üzemeltetését és fenntartását) az önkormányzat által megbízandó nonprofit kft. (a továbbiakban: nonprofit kft.) végzi. A fejlesztés eredményének jelentős részében a kulturális, művelődési tevékenységek ellátását is a nonprofit kft. végzi. Az ehhez szükséges létesítmények üzemeltetési/használati jogát többségében kedvezményes bérleti díj fejében az önkormányzat átadja a nonprofit kft.-nek. A nonprofit kft. az alábbiak működtetését közvetlen végzi:

- A Zsolnay Kulturális Negyed közös használatú területei (kert, utak) Közös helyiségek (Porta és információs pont, üvegház, híd) (E9-10, E 48, E1, E22) Üzemeltetői irodák (E12 felső szintjei) Nonprofit Kft. – Ingatlangazdálkodási és Üzemeltetési Igazgatóság.
- Látogatóközpont (E1) Nonprofit Kft. – Ingatlangazdálkodási és Üzemeltetési Igazgatóság
- Parkoló (E82) Nonprofit Kft. - Ingatlangazdálkodási Igazgatóság és Üzemeltetési Ig.
- Alkotó- és Inkubátorház (E17-19 – Vállalkozásfejlesztési Igazgatóság
- Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás (E13-14) Nonprofit Kft.-Örökségvédelmi Igazgatóság
- Gyugyi Gyűjtemény (E24) Nonprofit Kft.-Örökségvédelmi Igazgatóság
- Zsolnay Mauzóleum Nonprofit Kft.-Örökségvédelmi Igazgatóság
- Rezidens szállás (E9-10) Nonprofit Kft.-Örökségvédelmi Igazgatóság
- Ifjúsági Ház (E26, 27, 28, 78) Nonprofit Kft.-Rendezvényszervezési Igazgatóság

Az épületek közvetlen használata kapcsán felmerülő közüzemi költségeket , áramfogyasztási és fűtési díjat a működtetők/használók közvetlenül térítik meg , míg a közös feladatok (ld. alább) költségeit – közös költségek - területarányosan fizetik meg a nonprofit kft. számára. A közös feladatok közé tartoznak az alábbi közös költségek között megjelenő szolgáltatások:

- közös műszaki üzemeltetési feladatok,
- kertészeti karbantartás,
- utak gondozása,
- vagyonbiztonsági szolgáltatás,
- szemétszállítás,
- biztosítás,

- közvilágítás,
- öntözés;
- az üzemeltető ingatlangazdálkodáshoz kapcsolódó tevékenységet folytató alkalmazottainak bérköltsége, illetve az üzemeltető törzskarának leosztott bérköltsége
- ingatlangazdálkodáshoz, általános menedzsmenthez kapcsolódó dologi költségek
- nem épületekhez kapcsolódó karbantartási költség.

Kedvezményes– beruházás (épület, eszközök) amortizációja alapján a pótlási költségek fedezésére fordítandó - bérleti díjat fizető funkciók:

- Kortárs Művészeti Központ (E27) - Közéletés Egyesület
- Pécsi Ifjúsági ház (E26, E27, E28, E78)
- Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás (E13-14) Nonprofit Kft.-Örökségvédelmi Igazgatóság
- Gyugyi Gyűjtemény (E24) Nonprofit Kft.-Örökségvédelmi Igazgatóság
- Zsolnay Mauzóleum Nonprofit Kft.-Örökségvédelmi Igazgatóság
- Labor kreatív műhelyek (E28) Labor szövetkezet
- Bábszínház (E30) Bóbita Bábszínház
- Pécsi Galéria (E31) Pécsi Galéria és Vizuális Művészeti Műhely
- Planetárium (E31) Pécs-Baranyai Tudományos Ismeretterjesztő Társaság
- A Pécsi Tudományegyetem által üzemeltetett épületek (E1, E02, E22, E25, E32-33, E34-74)
- Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás (E31) (külső bérlőnek)

A Bóbita Bábszínház, a Pécsi Galéria illetve a PTE közvetlenül Pécs MJVÖ-vel kötött szerződés alapján fizeti a bérleti díjat, de ennek beszedése a nonprofit kft. feladata, csakúgy mint a közös költség esetén. A nonprofit kft. a következő tevékenységeket külső (piaci) bérlőnek, piaci áron adja bérbe, melyen felül a karbantartást is fedező közös költséget nem szed:

- Alkotó és Inkubátorház (E19)
- Eosin Art Café (E14)
- Zsolnay Rendezvényterem és Étterem (E14)
- Zsolnay Mintabolt (E15)
- Vállalkozói tér – irodák (E16)
- Vállalkozói tér – termelési területek (E18)
- Vállalkozói tér – inkubátor műhelyek (E16)
- Vállalkozói tér – üzletek (E9-10)
- Cukrászda (E11)
- Borozó-bortrezor (E12)

- Kávézó (E31)
- Vendéglátóhely (E28)

A külső bérlők piaci bérleti díjat fizetnek (a fajlagos piaci díjak a kereslet-kínálat elemzésből származnak). A külső bérlők által végzett tevékenységek esetén a bérleti díj tartalmazza a közös- és a karbantartási költségek fedezetét is.

Az egyes tevékenységek üzemeltetési költségeinek becslésénél a következő fő szempontokat vettük figyelembe:

Bérijellegű kiadások:

A bérek nagyságának meghatározásakor az üzemeltetési, menedzsment, kulturális, és közművelődési területen jelenleg aktuális, az interjúk során begyűjtött bér adatok alapján készítettük a becsléseket.

A nonprofit kft.-nál a munkatársak személyi jellegű költsége a következők szerint lett szétosztva:

Az általános igazgatóság személyi jellegű költsége létszamarányosan a másik három igazgatóságra lett terhelve. Az Ingatlan gazdálkodási és Vállalkozásfejlesztési Igazgatóság költségének 20% a Pécsi Konferencia Központra terhelendő, a maradék 50%-a ingatlan gazdálkodásra eső részként a teljes közös költségbe, míg 50% vállalkozásfejlesztési részként a piaci bérlőkre eső, a bérleti díj megállapításához szükséges közös költségbe kerül. A Rendezvényszervezési Igazgatóság személyi jellegű költsége a Pécsi Ifjúsági Háznál jelenik meg, az Örökségvédelmi Igazgatóság személyi jellegű költsége a Család és Gyártörténeti Kiállítás a Gyógyi Gyűjtemény, a Zsolnay Mauzóleum és a Rezidens Szállás tevékenységeire terhelendő.

Az egyes tevékenységekhez köthető munkatársakat az adott tevékenység költségeinél vettük figyelembe, akkor is, ha az adott tevékenység működtetését a nonprofit kft. végzi.

A meglévő intézmények esetében a 2008. évi bérköltségek nagyságát vettük alapul.

Az új tevékenységek esetében az előzetes információk alapján becsültük a várható létszámokat és bérköltségeket.

Közműköltségek:

A közüzemi jellegű kiadások épületenként és szintenként kerültek meghatározásra. Az egyes

épületekhez rendelhető költségek meghatározása során figyelembevettük az épület jellemző használatán túl az épület fizikai jellegzetességeit is (fekvés, felújítás utáni állapot). A költségek meghatározására szakértők bevonásával és tapasztalati adatok segítségével történt. A költségek kiszámítását a szolgáltatóktól kapott adatok alapján, a jelenlegi, 2008. évi díjakkal végeztük el.

Fűtési költségek:

Pécs Megyei Jogú Város törekvése, hogy a közösségi intézmények fűtési energiaszükségletüket a távfűtéses rendszerből elégítsék ki. Az épületek fűtési költségeinek meghatározásához az adott tevékenységekhez szükséges hőmennyiséget, (amelyet az épületek belső a használathoz szükséges egy légköbméterre eső teljesítmény, mint fajlagos mutató segítségével határoztunk meg), a fűtési idő óraszámát (fűtési szezon) és az adott fűtési mód, illetve az ahhoz kötődő elszámolási rendszer adatait használtuk fel.

A tevékenységhez kötődő fajlagos fogyasztási jellemzőket energetikus, építész szakértő (SZÉS-2) határozta meg. Az egyes fizikai mennyiségek megállapításánál a jelenlegi adottságok (négyzetméter, légköbméter) jelentik a számítások alapjait. A Pécsre jellemző fűtési szezon hosszát a Pécsi Távfűtő Kft. munkatársai határozták meg, szintén ők adtak tájékoztatást a távfűtési költségekről is. Az épületenként kapott értékeket tevékenységenként fajlagos mutatók képzésével ellenőriztük, és összevetettük hasonló tevékenységet végző intézmények fogyasztási jellemzőivel. Szükség esetén korrigáltuk, a számítások döntő többsége az összehasonlítás során nem mutatott jelentős eltérést az egy négyzetméterre vetített fűtési költségek tekintetében a hasonló épületekkel összehasonlítva. A távfűtés esetében a fűtési szezon időmennyisége a Pécsi Távhő Kft. közlése szerint évi 1400 óra. A közintézményekre jellemző egy légköbméterre eső teljesítmény 38 Watt. Amennyiben ezektől az adatoktól eltérés jelentkezett azt a részletes működési költségek elemzésénél jelezzük. A felhasznált energia mellett a költségekhez hozzászámítottuk az alapidíjat is, ami a Pécsi Távhő Kft. közlése alapján légköbméterenként 35 kW. A kapott energiaértékek alapján a közműköltséget a Pécsi Távhő Kft. által üzemeltetett hőközpont tarifájának megfelelően (fogyasztás:3096 Ft/GJ; alapidj: 7241 Ft/ kW/év) számoltuk ki.

Áramfogyasztás:

Az áramfogyasztási érték meghatározása az egy négyzetméterre eső teljesítmény és a használati idő alapján történt. Az egy négyzetméterre jutó teljesítmény mennyiségét és a

szükséges áramerősséget, építész szakértő (SZÉS-2) állapította meg, melynek során figyelembe vette az adott épület minőségét, tájolását és a használat módját, attól függően, hogy az adott tevékenység mekkora áramfelhasználást igényel. Az időfelhasználás során megkülönböztettünk egész éves, periodikus használatot. Az áramfelhasználás esetében egy négyzetméterre átlagosan a közintézményekre jellemző 50 Wattot számoltunk. Ez a teljesítmény fedezi a világítás, az eszközök és a légkondicionáló energiaszükségletét. Az áramfelhasználás esetében jelentősebb eltérések tapasztalhatók, mint a távfűtés esetében. A számításoknál felhasznált, az áramszolgáltató által közölt átlagos közüzemi tarifa 36,26 Ft/kWh, a közvilágítás esetében 21,90 Ft/kWh. A számítások eredményét a fűtési jellemzőkhöz hasonlóan összevetettük hasonló intézmények tapasztalati adataival.

Víz-szennyvíz használat:

Az épületenként felhasznált víz-, és szennyvíz mennyiség meghatározását az adott tevékenységekhez köthető alkalmazotti létszám és a várható látogatói mennyiség alapján becsültük meg fajlagos használati mennyiségek segítségével. A különböző tevékenységekhez köthető vízfelhasználás mennyiségét energetikus mérnök határozta meg. A tevékenységek felhasználásának ellenértékét a Pécsi Vízmű Zrt. munkatársai határozták meg, illetve szolgáltatott adatot az egyes tevékenységekhez kötődő jellemző vízfelhasználás ellenőrzéséhez is. Problémát jelentett az, hogy a látogatók a tervek szerint egy alkalommal nem kizárólag egy létesítményt látogatnak meg, ezért a kapott értékek többszöröződhetnek. Emiatt a kapott adatokat az energetikus szakértő segítségével racionalizáltuk. A probléma feloldását az jelentette, hogy külön számoltunk a folyamatosan jelenlévő alkalmazottakkal, hallgatókkal, és a látogatók vízfelhasználásával. A jelenlévő alkalmazottak felhasználását napi 5-10 literrel, a látogatókét 5-8 literrel vettük figyelembe. A látogatók víz és szennyvízfelhasználását a közös költség számításoknál vettük figyelembe. A víz, és szennyvízfelhasználás közüzemi költsége tartalmazza a víz, a szennyvíz és a terhelési díjat, a szolgáltató által közölt 2008. évi 645 Ft/m³ áron. A kert öntözésénél nem vettük figyelembe a szennyvíz terhelési díjat. A kapott értékeket szintén összehasonlítottuk hasonló intézmények adataival.

Kommunális hulladék:

A kommunális hulladék elszállítása esetén megkülönböztettük a folyamatosan jelenlévőket és a látogatókat. A látogatókra vonatkozó kommunális hulladék elszállítási költséget a közös

költségeknél számoltuk el, a konkrét tevékenységekhez csak a munkához kötődő szemétkibocsátást vettük figyelembe, alkalmazottanként évi 2 köbmétert meghatározva. A kommunális hulladék ürítési költségét literenként 3 forintban határoztuk meg, amely adat a hasonló közintézmények éves szállítási költségének átlagából került kiszámításra.

Internet, telefon:

A kommunikációhoz szükséges szolgáltatások költségeinek meghatározásához a szolgáltatók adatközléseit és a tervezett alkalmazotti létszámot, illetve annak releváns részét vettük figyelembe. Az internet-felhasználás költségei csomagalapúak, amely a ráköthető munkaállomások száma, és a tevékenységhez kötődő sáv szélesség határozta meg. A telefonköltségeket alapvetően hasonló tevékenységek fajlagos mutatói alapján, tapasztalati értékekkel határoztuk meg. A kommunikációs szolgáltatások tekintetében a piacon jelentős verseny van, a szolgáltató kiválasztása változtathatja a költségeket.

Mindenképpen figyelembe kell venni a fenti költségbecslések tekintetében, hogy a számítások alapjául a 2008-es évi árakat használtuk fel. Az energiahordozók piaci árának változása és a szolgáltatóval kötött szerződések alapján még jelentősen változtathatja a jelenlegi tudás szerint becsülhető költségeket.

Szolgáltatások:

Az üzemeltetési szolgáltatások meghatározása döntő többségben négyzetméter alapon történtek. A fajlagos mutatók meghatározása a 2008. évi Közbeszerzési Értesítőben, hasonló tevékenységek eljárásai alapján kerültek meghatározásra. Négyzetméter alapon történt a műszaki fenntartás-karbantartás, kertészeti karbantartás, útgondozás, takarítási szolgáltatás meghatározása. A mosatás és a szemét szállítás meghatározása a becsült felhasználás alapján történt. A kapott értékeket pécsi adatok alapján ellenőriztük.

Az üzleti szolgáltatások esetében hasonló intézmények tapasztalati adataira hagyatkoztunk. Fontos kiemelni, hogy ezek a szolgáltatások kizárólag a Zsolnay Kulturális Negyed központi üzemeltetőjére, és az általa fenntartott tevékenységekre vonatkoznak, mivel a költségvetési intézmények pénzügyi menedzselése külön szabályozás alapján történik. Az üzleti szolgáltatások esetében a következő szolgáltatásokat határoztuk meg: könyvelés, számvitel, munkaügy, könyvvizsgálat, biztosítás, jogi szolgáltatás vagyonszociális szolgáltatás, kiállítás fenntartás, installáció, marketing tevékenység. Az egyes költségeket összevetettük

hasonló pécsi, illetve budapesti intézményvezetők tapasztalati adataival. Mivel ezek a szolgáltatások árait a piaci verseny jelentősen szabályozza a költségek megfelelő tárgyalás esetén eltérhetnek a megállapítottaktól.

Egyéb dologi költség:

Az egyéb dologi költségek között becsültük az egyes tevékenységek működéséhez szükséges szolgáltatások, beszerzések költségét. Ugyanígy itt vettük számba a szakmai feladatok ellátásához szükséges eszközök, anyagok és alvállalkozói teljesítések költségét.

Azoknál a tevékenységeknél, ahol meglévő intézményi tapasztalatok álltak rendelkezésre a korábbi adatok figyelembevételével, részben pedig az intézményvezetőktől kapott előrejelzések alapján számoltuk a jövőbeni kiadásokat. Az újonnan létrejövő szolgáltatások esetében a hasonló intézmények tapasztalati adatai alapján kalkuláltunk.

Közös költség

A közös költségek felosztása területarányosan történt, azaz minden tevékenység az általa elfoglalt/bérelt hasznos alapterületre vetítve járul hozzá a közös költségek fedezéséhez. Az azonos épületben működő tevékenységek között területarányosan megosztott közös terület rezsiköltsége mellett (1. szintű), a közös költségekben megjelennek az általános üzemeltetést szolgáló, illetve használaton kívüli terület költségei is (2. szintű). A ténylegesen hasznosított terület alapján kerülnek felosztásra az általános üzemeltetés dologi költségei; portaszolgálat, park karbantartás, közvilágítás, biztonsági szolgálat, takarítás, szemétszállítás. A felosztott személyi jellegű költségek értelemszerűen nem területarányosan, hanem az igénybevétel arányában jelentkeznek. A nonprofit kft. tevékenységeinél közvetlen költségként merülnek fel, így azok esetében nem kerül ilyen tétel leosztásra. A parkoló költségének felosztása használatarányosan történik. A 210 db parkolóhely felosztása az egyes tevékenységek között elsősorban a leendő használók száma, a becsült látogatottság alapján az alábbiak szerint történt:

Tevékenység	Felosztás alapjába kerülő parkolóhelyek száma
Üzemeltetői irodák működtetése	15
Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás működtetés	15
Gyugyi Gyűjtemény működtetés	12
Zsolnay Mauzóleum működtetés	10
Rezidens szállás működtetés	5
Ifjúsági Ház működtetés	30
Kortárs Művészeti Központ	5
Labor kreatív műhelyek működtetése	3
Bábszínház működtetés	10
Zsolnay Galéria működtetés	15
Planetárium működtetés	3
Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás működtetés	20
Alkotó és Inkubátorház működtetés	10
Eosin Art Café bérbeadás	3
Zsolnay Rendezvényterem és Étterem bérbeadás	2
Zsolnay Mintabolt bérbeadás	2
Vállalkozói tér – irodák bérbeadása	5
Vállalkozói tér – termelési területek bérbeadása	0
Vállalkozói tér – inkubátor műhelyek bérbeadása	2
Vállalkozói tér – üzletek bérbeadása	6
Cukrászda bérbeadás	3
Borozó-bortrezor bérbeadás	3
Kávézó bérbeadás	1
Vendéglátóhely bérbeadása	0
PTE	30

86. táblázat: Parkolóhelyek felosztása az egyes tevékenységek között (db)

Kisebb tétel, és csak a gazdaságfejlesztéshez kapcsolódó – vállalkozói terek bérbeadása - tevékenységek közös költségeibe számítjuk a nonprofit kft-nél felmerülő marketing költségek 50%-át. A piaci bérleti díj ezt is fedezi.

Tevékenységre osztott közös költség összetevőit mutatjuk be a kedvezményes bérleti díjat fizető tevékenységekre vonatkozóan, a piaci bérleti díjat fizetők esetén a bérleti díj a közös költségek fedezését biztosítja. (természetesen a közös költségeket minden tevékenység esetén számoltuk)

Tevékenység	Ténylegesen hasznosított, bérbeadott terület (bérleti díj számítás alapja) m2	Felosztott személyi jellegű költsége Ft/év	Park és burkolt felület, közvilágítás, öntözés, látogatói szemét stb költsége Ft/év	Épülethasználók között megosztott közös terület rezsije Ft/év (1. szintű)	Közös épületrészek rezsije Ft/év (2. szintű)	parkolóól származó közös költség Ft/év	Biztonsági Szolgálat, takarítás Ft/év	Közös költség, karbantartás nélkül összesen Ft/év
Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás működtetés	913,77	850 207	753 202	523 290	231 365	780 383	731 790	3 870 237
Gyugyi Gyűjtemény működtetés	1072,64	998 025	884 155	0	271 591	624 307	859 021	3 637 098
Zsolnay Mauzóleum működtetés	102	94 905	84 077	0	25 826	520 255	81 686	806 749
Rezidens szállás működtetés	400,22	372 380	329 893	667 983	101 335	260 128	320 515	2 052 234
Ifjúsági Ház működtetés	3635,81	3 382 897	2 996 924	1 405 457	920 581	1 560 766	2 911 727	13 178 353
Kortárs Művészeti Központ	797,33	741 866	657 223	883 409	201 883	260 128	638 539	3 383 048
Labor kreatív műhelyek működtetése	401,21	373 301	330 709	308 361	101 586	156 077	321 308	1 591 342
Bábszínház működtetés	1639,36	1 525 324	1 351 291	0	415 083	520 255	1 312 877	5 124 830
Zsolnay Galéria működtetés	1824,08	1 697 194	1 503 552	0	461 854	780 383	1 460 809	5 903 792
Planetárium működtetés	76,27	70 965	62 868	0	19 311	156 077	61 081	370 301
Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás működtetés	688,77	640 858	567 739	0	174 395	1 040 511	551 599	2 975 103
PTE	13 878	12 912 606	11 439 336	0	3 513 881	1 560 766	11 114 138	40 540 727

87. táblázat: Közös költségeket bemutató táblázat (Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

Bérleti díj:

A bérleti díjak tekintetében egyrészt megkülönböztettük és a PTE intézményeit valamint azokat az önkormányzati költségvetési intézményeket, amelyek a jövőben a Zsolnay Kulturális Negyedben fognak működni. Ezek esetében az intézmény által használt épületre eső beruházás pótlási költségével egyenértékű, kedvezményes bérleti díjat kalkuláltunk, amelyet az intézmény a városnak a nonprofit kft. közvetítésével köteles megfizetni. Ez az érték a konkrét egyeztetések, illetve szerződések függvényében változhat.

Az egyes tevékenységek fenntarthatóságának elemzése érdekében hasonló, a pótlási költségek nagyságát figyelembe vevő bérleti díjjal kalkuláltuk a nonprofit kft. által működtetett tevékenységek bérleti díjait.

Mint említettük a kedvezményes bérleti díj a funkció által elfoglalt terület és kapcsolódó berendezések, eszközök éves amortizációjával egyenlő. Az egyes tevékenységek esetén meghatározott kedvezményes bérleti díjat – nem üzleti alapú - az alábbi táblázatban foglalt paraméterek alapján, a tevékenység által elfoglalt területre (m²) eső beruházási költség és az amortizáció szorzatával kalkuláltuk (amortizáció: építés, kerámia 2%, eszközbeszerzés 10%, berendezés 6,67%). Több esetben az épületek közös használata miatt a közös helyiségek alapterületét a használók (tevékenységek) között arányosan felosztottuk, az arra számolt amortizációval növeltük a bérleti díj nagyságát. Berendezés, épületkerámia és eszköz esetén is – amennyiben az konkrétan nem rendelhető az adott tevékenységhez – szintén a területalapú arányosítást alkalmaztuk.

Tevékenység	Építési beruházással érintett terület m2	Építési beruházással érintett terület beruházási költsége Ft - amortizáció 2%	Kerámiarestauráció Ft amortizáció 2%	Eszközbeszerzés Ft amortizáció 10%	Berendezés Ft amortizáció 6,67%	Ténylegesen hasznosított terület (m2)	Tevékenységre eső közös terület (m2)	Tevékenységre eső közös terület beruházási költsége Ft	kedvezményes bérleti díj (összesített amortizáció) (Ft/év)
Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás működtetés	994,06	182 897 490	39 857 086	0	32 371 237	913,77	80,29	14 772 588,69	6 317 722
Gyugyi Gyűjtemény működtetés	1072,64	179 000 000	13 500 000	0	4 000 000	1072,64		0,00	4 116 667
Zsolnay Mauzóleum működtetés	102	554 000 000				102		0,00	11 080 000
Rezidens szállás működtetés	499,96	73 998 825	6 529 308		4 896 981	400,22	99,74	14 762 466,53	1 641 779
Ifjúsági Ház működtetés	3810,69	597 052 317	21 299 525	150 000 000	73 217 118	3635,81	174,88	27 399 895,89	31 700 180
Kortárs Művészeti Központ	929,89	145 694 022	5 197 557		17 866 602	797,33	132,56	20 769 737,03	3 793 544
Labor kreatív műhelyek működtetése	432,07	67 695 309	2 414 994		8 301 543	401,21	30,86	4 834 419,82	1 858 954
Bábszínház működtetés	1 639,36	440 115 000	55 000 000	50 000 000	12 000 000	1 639,36		0,00	15 702 300
Zsolnay Galéria működtetés	2 369,83	395 331 035			20 718 531	1824,08		0,00	7 467 034
Planetárium működtetés	76,27	12 723 232			666 800	76,27		0,00	298 918

Tevékenység	Építési beruházással érintett terület m2	Építési beruházással érintett terület beruházási költsége Ft - amortizáció 2%	Kerámiarestauráció Ft amortizáció 2%	Eszközbeszerzés Ft amortizáció 10%	Berendezés Ft amortizáció 6,67%	Ténylegesen hasznosított terület (m2)	Tevékenységre eső közös terület (m2)	Tevékenységre eső közös terület beruházási költsége Ft	kedvezményes bérleti díj (összesített amortizáció) (Ft/év)
Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás működtetés	688,77	114 899 447	32 000 000		6 021 657	688,77		0,00	3 339 433
PTE Művészeti Kar (kerámia, doktori isk.)	1892,9	339 893 453	2 144 146		21 441 463	1892,9		0,00	6 840 752
PTE Művészeti Kar Zeneművészeti Int.	2079,8	373 453 645	2 355 854		23 558 537	2079,8		0,00	7 516 190
PTE Médiatudományi Intézet, Filmtörténeti szeminárium	2391,63	359 000 000			9 000 000	2391,63		0,00	7 180 000
PTE Művészeti Kar Vizuális Műv. Int., Mediális Műv. Int., Műv.Kar könyvtár	4436,4	767 000 000	28 000 000		18 000 000	4436,4		0,00	15 900 000
PTE Műv. Kar Szobrászat Tsz.	2157,3	358 274 201			45 613 614	2157,3		0,00	7 165 484
menza	476,02	72 604 271				476,02		0,00	1 452 085
JESZ (egyetemi színpad)	443,9	73 725 799			9 386 386	443,9		0,00	1 474 516

88. táblázat : A kedvezményes bérleti díj (pótlási költség) összetétele (Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

A fennmaradó – elsősorban piaci szereplők által működtetett – tevékenységek esetében az adott területen jellemző helyi ingatlanpiaci árak, a Pécs Holding Zrt. liciteken elért bérleti díjainak figyelembevételével alakítottuk ki a becsült bérleti díjakat. Az Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás esetén amortizáció alapú bérleti díjjal kalkuláltunk, mint minimálisan elvárt bevétel, de a nyílt pályázat magasabb díjat eredményezhet.

Az inkubátorirodák, műhelyek esetén a bérleti díjat hároméves felfutással számoltuk.

VII.2.2. Az egyes tevékenységek működési, üzemeltetési költségeinek becslése

Az egyes tevékenységek működési költségeinek becslése tekintetében az alábbi specialitásokat vettük figyelembe:

A nonprofit kft. által végzett közös üzemeltetés és karbantartás:

A nonprofit kft. személyi jellegű kiadásainál összesen 47 alkalmazott bérét vettük figyelembe. Az alkalmazottak éves bére járulékokkal együtt 164 millió forint. A bérköltségek tartalmazzák az általános menedzsmet, az ingatlangazdálkodás, a vállalkozásfejlesztési, a közművelődési és az örökségvédelmi feladatok humánerőforrás igényét. A személyi jellegű költségek a fentebb leírt felosztásnak megfelelően egyrészt a nonprofit kft.-nál jelenik meg és közös költsége formájában jelent terhet a többi tevékenységnél, egy rész közvetlenül más tevékenységnél jelenik meg (Pécsi Ifjúsági Ház, Zsolnay Örökségvédelmi Kht által végzett tevékenységek)

A szolgáltatások esetében a legnagyobb kiadások a nonprofit kft. működéséhez köthetőek. Az üzleti szolgáltatások esetében a könyvvizsgálatot 50 000, a jogi szolgáltatást 100 000, könyvelési-számviteli-munkaügyi szolgáltatást 120 000 forintos átlagos havi költséggel kalkuláltuk. A legjelentősebb költség a marketing szolgáltatások igénybevétele, amelyet, tekintetbe véve az országos és nemzetközi megjelenés szükségességét is, évente 50,4 millió forinttal kalkuláltuk.

Az épület üzemeltetési szolgáltatások közül a takarítást négyzetméterenként 7 Ft/ alkalom egységáron számoltuk. heti három alkalmat feltételezve. A tevékenységhez szükséges internet hozzáférés díját 2 500 Ft/hozzáférési pont/hó, a telefont 100 000 Ft/fő/év költséggel becsültük. A szervezet havi irodaszer felhasználása 4700 Ft/fő/hó, a nagyobb költségű

eszközök berendezések fenntartása (sokszorosító, nyomtató stb.) 2 500 Ft/fő/hóköltéssel vettük figyelembe. A személyi és dologi költségeket az nonprofit kft. által fenntartott épületekben a továbbiakban nem részletezzük.

Közös helyiségek (Porta és információs pont, üvegház, híd) (E9-10, E 48, E1, E22) Nonprofit Kft. – Ingatlanszolgáltatási és Üzemeltetési Igazgatóság.

A közös helyiségek esetében jelentős különbségek figyelhetők meg. A fűtési jellemzők esetében az E 9-10-es épületben lévő információs pont átlagos fűtéssel (38 watt) számoltunk. Az üvegház esetében a jelentős fűtetlen pincerendszer miatt csak 5 watt lett figyelembe véve. A negyed két területét összekötő gyalogos felüljáró , és az E22 aljában lévő kertészeti helyiségek fűtetlenek.

Az áramellátás esetében az E9-10-es épület 50 wattos átlagos értékkel rendelkezik. Az átjáróként üzemelő üvegház 40, a híd 45 wattos fogyasztással számolható ugyanis itt nincs szükség légkondicionálásra, a kertészeti helység esetében kizárólag alacsony óraszámú (800 óra/év) 5 wattos teljesítményt vettünk figyelembe. A dolgozói létszámhoz kötődő víz és hulladékköltségek csak a portaszolgálat esetében jelentkeznek.

A Zsolnay Kulturális Negyed közös használatú területei (kert, utak) – Ingatlanszolgáltatási és Üzemeltetési Igazgatóság.

A közös költség azokat a szolgáltatásokat és közüzemi kiadásokat jelenti a Zsolnay Kulturális Negyed esetében, amelyek nem köthetők egyetlen épület tevékenységéhez, illetve a szolgáltatás egységessége a negyed arculatát meghatározóvá teszi. Jellemző példa mindkét esetre a kert karbantartása, vagy a vagyonbiztonsági szolgáltatás. A közös költséget a negyedben megjelenő minden partner az általa használt terület nagyságával arányosan fizeti, amit a nonprofit kft. szed be, és fizet meg a szolgáltatóknak.

A kertészeti karbantartás esetében négyzetméterenként 18,50 forintos költségen kalkuláltunk, ami évi 10 nyírást és fűgyűjtést jelent, illetve a fák és bokrok évente egyszeri ápolását (3 850 Ft/db/fa). Az északi területen 222 db, a déli területen 24 nagy lombkoronát növelő fa található.

Ide kapcsolódik a közüzemi költségeken belül az öntözés is. Az ajánlások szerint egy m² öntözéséhez 20 liter víz szükséges, amit évi 20 alkalommal összesen 11 727 m² zöldfelületre vettünk figyelembe. Ennek a közüzemi díjaként kizárólag 361 Ft-os közületi vízdíjat és 8 Ft-os terhelési díjat számoltuk köbméterenként. A kertészeti tevékenységhez hasonlóan terület

alapú az utak takarítása, ami 5 Ft/m² átlagos árat jelent heti rendszerességgel.

A negyedben a szemét szállítása is a közös költség részeként jelentkezik, melyet látogatónként 0,5 l-rel kalkuláltunk kiegészítve a kert karbantartása során keletkező zöldhulladékkal (~ 70m³/év) .Szintén a közös költséget terheli a látogatók vízfelhasználása. Átlagosan 6 l vízfelhasználást feltételezve éves szinten 1 200 m³ vízfelhasználás jelentkezik. A negyed közvilágítását négyzetméterenkénti 10 Wattos teljesítménnyel és 21,90 Ft/Kwh közvilágítási díjjal kalkuláltuk. A megvilágított területeknek a burkolt utak nagyságát vettük figyelembe, ami 16 000 m².

Üzemeltetői irodák (E12 felső szintjei) Nonprofit Kft. – Ingatlan gazdálkodási Igazgatóság

A nonprofit Gt, mint üzemeltető szervezet a tervek szerint az E 12-es épületben fog működni. A közüzemi díjak esetében átlagos fűtési teljesítménnyel és idővel kalkuláltunk. Az áramfelhasználás eltér az átlagostól 75 watt/m², melynek indoka, hogy a más feladatellátási helyen dolgozó munkatársak többletfogyasztása itt is megjelenik (fénymásolás), illetve itt üzemel a teljes negyed épület üzemeltetési servere. A vízfelhasználás és a kommunális hulladék költségeit tekintve 25 fő állandó jelenlétével számoltuk.

Látogatóközpont (E1) Nonprofit Kft. – Ingatlan gazdálkodási Igazgatóság

A látogatóközpont esetében átlagos értékkel (38 watt) számoltunk mind a fűtés, mind az áramfelvétel (50 watt) esetében. A dolgozói létszámtól függő adatok esetében 2 főt vettünk figyelembe. A központ esetében a takarítási szolgáltatás a jelentős forgalom miatt heti hat alkalom, kétszerese az átlagosan figyelembe vett értéknek..

Parkoló (E82) Nonprofit Kft. - Ingatlan gazdálkodási Igazgatóság

A nyitott parkoló esetében fűtési, víz és kommunális költségek nem jelentkeznek. Áramfelhasználás csak világítás célját szolgálja, 10 watt/m² –es felhasználással számoltunk.

Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás (E13-14), Gyugyi Gyűjtemény (E24) Nonprofit Kft.- Örökségvédelmi Igazgatóság,

A kiállítások esetében alacsonyabb fűtési költséggel számoltunk (35watt/m³) mivel a kiállításokon résztvevők fűtési igénye alacsonyabb az irodai tevékenységeknél. Az áramfelvétel esetében a kiállítási tárgyak megvilágításánál irányzott fény és vitrinvilágítással kalkuláltunk, a hagyományos világítás kiegészítéseként. A műtárgyak megvilágítása esetén 50 watt/m² felvétellel számoltunk. A két kiállításon összesen 5 fő dolgozik. A két kiállítás

esetében éves szinten 6 000 000 Ft biztosítási díjat vettünk figyelembe.

Zsolnay Mauzóleum Nonprofit Kft.-Örökségvédelmi Igazgatóság

A Zsolnay Mauzóleum esetében minimális szolgáltatási költségek merülnek fel. A takarítás és a műszaki karbantartás esetében átlagos értékekkel számoltunk.

A mauzóleum 102 m² –en helyezkedik el. A mauzóleum esetében a közművek közül kizárólag elektromos áram fogyasztás jelentkezik, amit éves szinten 45 Watt teljesítménnyel és 1500 óra üzemeléssel kalkuláltunk.

Rezidens szállás (E9-10) Nonprofit Kft.-Örökségvédelmi Igazgatóság

Az E9-E10 es épületek tetőterében rezidensszállások helyezkednek el. Itt a fűtés esetében légköbméterenként 40 wattot vettünk figyelembe, az áramfelhasználás átlagosnak tekintettük. A vízfogyasztást 5 fő állandó jelenlétével kalkuláltuk, 60 l napi vízfelhasználással. Az intézményben a dologi költségnél mosatási díjat vettünk figyelembe.

Ifjúsági Ház (E26, 27, 28, 78) Nonprofit Kft. -Rendezvényszervezési Igazgatóság

Az ifjúsági ház esetében a fűtési költségek magasabbak az átlagosnál, mivel a nagyobb rendezvényeket befogadó termek jelentősen megnövelik az igényeket, így figyelembe véve a magas alapterületet légköbméterenként 40 wattal kalkuláltunk. A négyzetméterenkénti áramfelhasználás 60 watt. A Pécsi Ifjúsági Központ munkatársai éves szinten 12 000 000 Ft dologi költséget jeleztek.

A továbbiakban ismertetett tevékenységek elkülönítetten, fogyasztás alapján fizetik a rezsiköltségeiket. A számításokat azonban ezeknél a tevékenységeknél is elvégeztük.

Kortárs Művészeti Központ (E27) - Közéletés Egyesület

A központ a tervek szerint az E27-es épület felső szintjein működik. Az éves fűtésfelhasználást a közintézményeknél alacsonyabb (35w/m³) értéken, az áramfogyasztást átlagos fogyasztási értékekkel vettük figyelembe. A víz és szennyvíz és a hulladék keletkezése szempontjából 6 fő állandó jelenléttel számoltunk. A Közéletés Egyesület éves szinten 20 000 Ft dologi költséggel kalkulált. Ezen kívül figyelembe vettünk telefon, internet, irodai költség és takarítási díjakat. A központ esetében jogelőd intézmény nem létezett, éves bérjellegű kiadását 8 millió Ft-ra becsültük.

LABOR Szociális Szolgáltató Szövetkezet kreatív műhelyek (E28)

A kulturális intézmény az E 28-as épület emeletén fog működni. Az intézmény esetében alacsonyabb fűtési értékkel számoltunk (30 w/m³) és magasabb áramfelhasználást (műhelyek megjelenése) (100 w/m²) kalkuláltunk. A vízfelhasználás és a kommunális hulladék esetében 14 fő alkalmazott állandó jelenlétét és az egyes műhelyek foglalkozásain, képzésein résztvevők jelzett számát tekintettük kiindulópontnak.

A kapott számok alapján 26,4 millió Ft személyi jellegű kiadást, és 40,8 millió Ft dologi költséget állítottunk be éves szinten, mely tartalmazta a szakmai tevékenységekhez, programokhoz kapcsolódó szolgáltatások és egyéb dologi költségek, telefon, internet, irodai költség és takarítási, stb. díjakat is.

Bóbita Bábszínház (E30)

A Bóbita Bábszínház az E30-as különálló épületben látja el tevékenységét. A színház az egyik legnagyobb fogyasztó, mivel önállóan is jelentős látogatószámmal számolhatunk, valamint a termék szellőztetése és a színpadi világítás jelentős energiatöbbletet igényel. A fűtési teljesítmény tekintetében éves szinten 40 watt energiafelhasználással kalkuláltunk. Az áramfelhasználás az átlagostól eltérően magasabb, 50 w/m²/óra. A vízfelhasználás esetében a 17 fő dolgozó és a foglalkozásokon részt vevők magas száma jelentősebb tételt eredményez..

A Bóbita Bábszínház esetében a bérköltségek mellett irodai jellegű rezsikiadásokat és az intézmény által jelzett 19,1 millió forintos egyéb dologi költséget vettük figyelembe.

Pécsi Galéria (E31) Pécsi Galéria és Vizuális Művészeti Műhely

A Pécsi Galéria nagy alapterületen és az átlagostól eltérő belmagassággal üzemel. A fűtési adatok esetében 35 wattos köbméterenkénti értéket vettünk figyelembe. Az áramfelhasználás tekintetében a kiállításokra jellemző adatokkal számoltunk. Az épületnél a jelenlévő állandó fogyasztók száma 12 fő. A Pécsi Galéria munkatársai 10,2 millió forint dologi költséget jeleztek, valamint a számításoknál figyelembe vettük a 12 főre jutó irodai rezsiköltségeket.

Planetárium (E31) Pécs-Baranyai Tudományos Ismeretterjesztő Társaság

A planetárium az E 31-es komplexumban működik, alapterülete az egyik legalacsonyabb a negyedben. A fűtési tényező az E31-es épületre jellemző 35 w/m³, de az áramfogyasztás a vetítések miatt magasabb 100 w/m². A TIT által megadott adatok alapján éves szinten mintegy 8,5 millió forintos dologi költséggel kalkuláltunk, amely tartalmazza a meghívott előadók tiszteletdíját is. A bérköltségeket a megadott 2 főre számoltuk. .

Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás (E31) nem ismert bérlő

A kiállítás helyszíne a jelenlegi nagy belmagasságú (10m) laborépület lesz. . A távfűtés tekintetében ezért éves szinten 40 watt energiafelhasználással számoltunk. Az áramfelhasználás 50 w/m², mivel egy galéria is kialakításra kerül. A vízfelhasználásnál és a kommunális hulladék keletkezésénél 6 fő munkatárs, demonstrátor állandó jelenléte prognosztizálható.

Mivel a kiállítás bérlője illetve a kiállítás pontos tartalma, időszakos kiállítások rendezési terve még nem ismert, a dologi és egyéb kiadások nem becsülhetők.

A Pécsi Tudományegyetem beköltöző karai, intézetei (E1, E02, E22, E25, E32-33, E34-74)

Az oktatási célú épületek esetében átlagos fűtési teljesítménnyel (38 w) számolunk, ettől a JESZ esetében (40 w) és a szobrászat esetében (25w, nyitott műhelyek) térünk el. Az áramfelhasználás az oktatási intézményekre jellemző 50 watt, kivéve az E02-es épületet, ahol elektromos kemencék kerülnek beépítésre (100w), valamint a JESZ-t ahol 75 watt és a szobrász tanszéket, amely esetében 125 w-tal (daruk, légkalapácsok) számoltunk. A vízfelhasználás és a kommunális szemétszállítás esetében 900 fő rendszeres jelenlétével kalkuláltunk a szorgalmi időszakban.

Az oktatási tevékenység különbözeti költsége az átköltöző karok 2008-as költségeinek tényadataiból és az új épületek a korábban bemutatott módszer szerinti becsléséből áll.

A számítás során csak az érintet karok költsége lett figyelembe véve. A karok szervezetét és a tervezett hallgatói kereteket a jelenlegi információk szerint nem befolyásolja a költözés, ezért a személyi jellegű költségek nem változnak reál értéken 2008-hoz képest. A vizsgálatban így az új épületekhez tartozó közüzemi, dologi, karbantartási, közös költségek és bérleti díjak jelennek meg, a jelenlegi közüzemi költségek a beköltözést követően a beköltöző karoknál nem merülnek fel. A nem épülethez kapcsolódó dologi költségek alapja a beköltöző karok 2008-as adata.

Összefoglalva

Az egyes tevékenységek üzemeltetési és fenntartási költségeit és bevételeit (mFt) a következő táblázatok mutatják be. A külső bérlőknek bérbe adott tevékenységeket egy külön táblázat tartalmazza, mert e tevékenységek költségei és bevételei nem érintik a kedvezményezettet. Az alábbi táblázatokban a nonprofit kft. illetve PTE bevételei magukban foglalják a külső bérlők által fizetett bérleti díjakat is.

Üzemeltető Szervezet	átlagos év, 2008-as áron	jelenérték	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Saját tevékenység közüzemi költsége	4,73	27,2	0,0	0,0	2,5	5,2	5,3	5,5	5,6	5,8	6,0	6,2
Saját tevékenység dologi költsége	18,02	103,6	0,0	0,0	9,6	19,7	20,3	20,9	21,5	22,2	22,8	23,5
Másra nem áterhelt, közös, karbantartási és marketing költség	111,76	642,1	0,0	0,0	59,3	122,1	125,8	129,6	133,4	137,4	141,6	145,8
Nonprofit Kft-nál felmerülő, de beszedett közös és karbantartási költség	117,49	653,3	0,0	0,0	36,9	128,4	132,2	136,2	140,3	144,5	148,8	153,3
Teljes üzemeltetési költség	252,00	1 426,1	0,0	0,0	108,3	275,4	283,6	292,1	300,9	309,9	319,2	328,8

89. táblázat: Nonprofit kft – Ingatlan gazdálkodási és üzemeltetési Igazgatóság költségei (m Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

Örökségkezelő Kht.	átlagos év, 2008-as áron	jelenérték	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Személyi jellegű költség	41,0	239,1	0,0	0,0	25,7	44,8	46,2	47,5	49,0	50,4	52,0	53,5
Közüzemi költség	15,7	92,6	0,0	0,0	11,0	17,2	17,7	18,2	18,8	19,3	19,9	20,5
Dologi költség	16,4	96,4	0,0	0,0	11,3	17,9	18,5	19,0	19,6	20,2	20,8	21,4
Karbantartási költség	6,1	35,0	0,0	0,0	3,4	6,6	6,8	7,0	7,2	7,4	7,7	7,9
Közös költség	10,4	60,7	0,0	0,0	6,8	11,3	11,7	12,0	12,4	12,7	13,1	13,5
Bérleti díj	23,2	133,6	0,0	0,0	12,9	25,3	26,1	26,8	27,6	28,5	29,3	30,2
Teljes költség	112,7	657,3	0,0	0,0	71,2	123,2	126,8	130,7	134,6	138,6	142,8	147,1

90. táblázat: Nonprofit kft – Örökségvédelmi Igazgatóság költségei (m Ft) (Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás, Gyugyi Gyűjtemény, Zsolnay Mauzóleum, Rezidens szállás)

Forrás: Saját szerkesztés

Ifjúsági Ház működtetés	átlagos év, 2008-as áron	jelenérték	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Személyi jellegű költség	51,6	292,5	0,0	0,0	22,8	56,4	58,1	59,8	61,6	63,5	65,4	67,3
Közüzemi költség	29,3	166,2	0,0	0,0	13,0	32,0	33,0	34,0	35,0	36,1	37,1	38,2
Dologi költség	17,7	100,3	0,0	0,0	7,8	19,3	19,9	20,5	21,1	21,7	22,4	23,1
Karbantartási költség	4,5	25,4	0,0	0,0	2,0	4,9	5,0	5,2	5,3	5,5	5,7	5,8
Közös költség	13,2	74,7	0,0	0,0	5,8	14,4	14,8	15,3	15,7	16,2	16,7	17,2
Bérleti díj	31,7	181,3	0,0	0,0	15,8	34,6	35,7	36,7	37,9	39,0	40,2	41,4
Teljes költség	147,9	840,3	0,0	0,0	67,2	161,7	166,5	171,5	176,6	181,9	187,4	193,0

91. táblázat: Nonprofit Kft. - Rendezvényszervezési Igazgatóság Ifjúsági Ház (E26, 27, 28, 78) költségei (m Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

Kortárs Művészeti Központ	átlagos év, 2008-as áron	jelenérték	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Személyi jellegű költség	8,0	45,4	0,0	0,0	3,5	8,7	9,0	9,3	9,6	9,8	10,1	10,4
Közüzemi költség	5,4	30,4	0,0	0,0	2,4	5,9	6,0	6,2	6,4	6,6	6,8	7,0
Dologi költség	21,5	121,7	0,0	0,0	9,5	23,5	24,2	24,9	25,6	26,4	27,2	28,0
Karbantartási költség	1,0	5,8	0,0	0,0	0,5	1,1	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3
Közös költség	3,4	19,2	0,0	0,0	1,5	3,7	3,8	3,9	4,0	4,2	4,3	4,4
Bérleti díj	3,8	21,5	0,0	0,0	1,6	4,1	4,3	4,4	4,5	4,7	4,8	4,9
Teljes költség	43,0	244,0	0,0	0,0	19,0	47,0	48,4	49,9	51,4	52,9	54,5	56,2

92. táblázat: Kortárs Művészeti Központ (E27) - Közélet Egyesület költségei (m Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

Labor kreatív műhelyek működtetése	átlagos év, 2008-as áron	jelenérték	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Személyi jellegű költség	26,3	149,3	0,0	0,0	11,6	28,8	29,6	30,5	31,4	32,4	33,4	34,4
Közüzemi költség	4,1	23,5	0,0	0,0	1,8	4,5	4,7	4,8	4,9	5,1	5,2	5,4
Dologi költség	40,8	231,3	0,0	0,0	18,0	44,6	45,9	47,3	48,7	50,2	51,7	53,2
Karbantartási költség	0,5	2,8	0,0	0,0	0,2	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Közös költség	1,6	9,0	0,0	0,0	0,7	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	2,0	2,1
Bérleti díj	1,9	10,5	0,0	0,0	0,8	2,0	2,1	2,2	2,2	2,3	2,4	2,4
Teljes költség	75,2	426,4	0,0	0,0	33,2	82,2	84,7	87,2	89,8	92,5	95,3	98,1

93. táblázat: A Labor kreatív (E28) Labor szövetkezet költségei (m Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

Bábszínház működtetés	átlagos év, 2008-as áron	jelenérték	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Személyi jellegű költség	44,3	254,8	0,0	0,0	23,5	48,5	49,9	51,4	53,0	54,5	56,2	57,9
Közüzemi költség	12,3	70,4	0,0	0,0	6,5	13,4	13,8	14,2	14,6	15,1	15,5	16,0
Dologi költség	23,5	134,9	0,0	0,0	12,5	25,7	26,4	27,2	28,0	28,9	29,7	30,6
Karbantartási költség	2,9	16,5	0,0	0,0	1,5	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7
Közös költség	5,1	29,4	0,0	0,0	2,7	5,6	5,8	5,9	6,1	6,3	6,5	6,7
Bérleti díj	15,7	90,5	0,0	0,0	8,7	17,2	17,7	18,2	18,7	19,3	19,9	20,5
Teljes költség	103,8	596,5	0,0	0,0	55,4	113,4	116,8	120,3	123,9	127,6	131,5	135,4

94. táblázat: A Bábszínház (E30) Bóbita Bábszínház költségei (m Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

Pécsi Galéria működtetés	átlagos év, 2008-as áron	jelenérték	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Személyi jellegű költség	21,0	120,7	0,0	0,0	11,1	22,9	23,6	24,3	25,1	25,8	26,6	27,4
Közüzemmi költség	15,5	88,9	0,0	0,0	8,2	16,9	17,4	17,9	18,5	19,0	19,6	20,2
Dologi költség	19,2	110,2	0,0	0,0	10,2	21,0	21,6	22,2	22,9	23,6	24,3	25,0
Karbantartási költség	2,5	14,6	0,0	0,0	1,3	2,8	2,9	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3
Közös költség	5,9	33,9	0,0	0,0	3,1	6,5	6,6	6,8	7,0	7,3	7,5	7,7
Bérleti díj	7,5	43,2	0,0	0,0	4,3	8,2	8,4	8,7	8,9	9,2	9,5	9,7
Teljes költség	71,6	411,5	0,0	0,0	38,3	78,2	80,5	83,0	85,5	88,0	90,7	93,4

95. táblázat: Pécsi Galéria (E31) Pécsi Galéria költségei (m Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

Planetárium működtetés	átlagos év, 2008-as áron	jelenérték	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Személyi jellegű költség	4,8	27,7	0,0	0,0	2,6	5,3	5,4	5,6	5,8	5,9	6,1	6,3
Közüzemmi költség	0,9	5,4	0,0	0,0	0,5	1,0	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2
Dologi költség	8,4	48,2	0,0	0,0	4,4	9,2	9,4	9,7	10,0	10,3	10,6	10,9
Karbantartási költség	0,1	0,6	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Közös költség	0,4	2,1	0,0	0,0	0,2	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5
Bérleti díj	0,3	1,7	0,0	0,0	0,2	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4
Teljes költség	14,9	85,7	0,0	0,0	7,9	16,3	16,8	17,3	17,8	18,3	18,9	19,5

96. táblázat: A Planetárium (E31) Tudományos Ismeretterjesztő Társaság költségei (m Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás működtetés	átlagos év, 2008-as áron	jelenérték	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Személyi jellegű költség	15,3	87,8	0,0	0,0	8,1	16,7	17,2	17,7	18,2	18,8	19,4	19,9
Közüzemi költség	7,7	44,3	0,0	0,0	4,1	8,4	8,7	8,9	9,2	9,5	9,8	10,1
Dologi költség	4,1	23,4	0,0	0,0	2,2	4,4	4,6	4,7	4,9	5,0	5,1	5,3
Karbantartási költség	0,9	5,4	0,0	0,0	0,5	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2
Közös költség	3,0	17,1	0,0	0,0	1,6	3,3	3,3	3,4	3,6	3,7	3,8	3,9
Bérleti díj	3,3	19,3	0,0	0,0	1,9	3,6	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,4
Teljes költség	34,3	197,2	0,0	0,0	18,3	37,5	38,6	39,8	41,0	42,2	43,5	44,8

97. táblázat: Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás (E31) nem ismert bérlő költségei (m Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

Egyetem összesen	átlagos év, 2008-as áron	jelenérték	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Személyi jellegű költség	398,0	2 136,0	0,0	0,0	35,2	434,9	448,0	461,4	475,2	489,5	504,2	519,3
Közüzemi költség	120,6	647,3	0,0	0,0	10,7	131,8	135,8	139,8	144,0	148,3	152,8	157,4
Dologi költség	14,6	78,5	0,0	0,0	1,3	16,0	16,5	17,0	17,5	18,0	18,5	19,1
Karbantartási költség	15,6	83,6	0,0	0,0	1,4	17,0	17,5	18,1	18,6	19,2	19,7	20,3
Közös költség	40,5	217,6	0,0	0,0	3,6	44,3	45,6	47,0	48,4	49,9	51,4	52,9
Bérleti díj	47,5	253,2	0,0	0,0	2,0	51,9	53,5	55,1	56,8	58,5	60,2	62,0
Teljes költség	636,9	3 416,2	0,0	0,0	54,1	696,0	716,8	738,3	760,5	783,3	806,8	831,0

98. táblázat: A Pécsi Tudományegyetem beköltöző karai, intézetei (E1, E02, E22, E25, E32-33, E34-74) költségei (m Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

A piaci alapon bérebe adott területek esetében a felmerülő közös és karbantartási költségeket a bérleti díjból kell fedezni. A bérleti díj úgy kerül megállapításra, hogy tükrözze a helyi piaci viszonyokat és ezen költséget fedezetét is biztosítsa.

	átlagos év, 2008-as áron	jelenérték	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Alkotó és Inkubátorház működtetés	12,67	73,97	0,00	0,00	8,07	13,85	14,26	14,69	15,13	15,59	16,06	16,54
Eosin Art Café bérbeadás	7,18	41,91	0,00	0,00	4,57	7,85	8,08	8,32	8,57	8,83	9,10	9,37
Zsolnay Rendezvényterem és Étterem bérbeadás	11,63	67,88	0,00	0,00	7,40	12,71	13,09	13,48	13,89	14,30	14,73	15,18
Zsolnay Mintabolt bérbeadás	3,31	19,32	0,00	0,00	2,11	3,62	3,72	3,84	3,95	4,07	4,19	4,32
Vállalkozói tér – irodák bérbeadása	5,84	34,11	0,00	0,00	3,72	6,39	6,58	6,78	6,98	7,19	7,40	7,63
Vállalkozói tér – termelési területek bérbeadása	22,84	133,33	0,00	0,00	14,54	24,96	25,71	26,48	27,28	28,09	28,94	29,81
Vállalkozói tér – inkubátor műhelyek bérbeadása	1,93	11,26	0,00	0,00	1,23	2,11	2,17	2,24	2,30	2,37	2,44	2,52
Vállalkozói tér – üzletek bérbeadása	6,61	38,56	0,00	0,00	4,20	7,22	7,44	7,66	7,89	8,12	8,37	8,62
Cukrászda bérbeadás	2,60	15,15	0,00	0,00	1,65	2,84	2,92	3,01	3,10	3,19	3,29	3,39
Borozó-bortrezor bérbeadás	5,31	30,97	0,00	0,00	3,38	5,80	5,97	6,15	6,34	6,53	6,72	6,92
Kávézó bérbeadás	2,03	11,88	0,00	0,00	1,30	2,22	2,29	2,36	2,43	2,50	2,58	2,66
Vendéglátóhely bérbeadása	12,40	72,38	0,00	0,00	7,89	13,55	13,96	14,38	14,81	15,25	15,71	16,18

99. táblázat: A beszedett bérleti díjak (mFt)-ban

Forrás: Saját szerkesztés

VII.3. MARADVÁNYÉRTÉK

Maradványérték külön került meghatározásra a pénzügyi és a közgazdasági költségek esetében.

A pénzügyi maradványérték számítására csak a közcélú jövedelemtermelő, oktatási funkció esetén van szükség. Ehhez a vizsgálati időszakon túli jövedelemtermelő képesség lett alapul véve - a vizsgált időszakot követően, az eszközök még hátralévő élettartama során az eszközökhöz kapcsolódóan felmerülő bevételek és kiadások nettó jelenértéke - mivel nem várható az épület funkciójának változása illetve értékesítése. Az oktatási funkcióhoz kapcsolódó tevékenység a vizsgálati időszakban működési támogatásra szorul, ez feltételezhető a vizsgálati időszakon túl is. Ennek megfelelően a kapcsolódó pénzügyi maradványérték nullának tekinthető.

A közgazdasági költség-haszon elemzéshez közgazdasági maradványérték került meghatározásra. A maradványérték ebben az esetben a folyó áron számított beruházási összeg csökkentve a várható élettartam alapján számított értékcsökkenéssel.

A költséghaszon elemzést el kell végezni a projekt egészére és az oktatási tevékenységre elkülönítetten is. Az ehhez kapcsolódó maradványérték számítását a következő táblák mutatják be.

Beruházási elem	Nettó beruházási költség (Ft)	Élettartam (év)	Maradványérték, a vizsgálati időszak végén, nominál áron (Ft)
Ingtatlanvásárlás	860 000 000	végtelen	1 122 104 938
Bontás	68 535 000	nincs	0
Építés	8 857 465 000	50	9 707 865 559
kerámia rekonstrukció	425 000 000	50	465 804 027
Berendezések	400 000 000	15	243 557 661
Eszközök	300 000 000	10	78 286 391

100. táblázat: Maradványérték a teljes projektre vonatkozóan (Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

beruházási elem	nettó beruházási költség (Ft)	élettartam (év)	maradványérték, a vizsgálati időszak végén, nominál áron (Ft)
Ingtatlanvásárlás (m2 arányosan)	298 084 686	végtelen	388 932 905
Bontás (m2 arányosan)	23 754 923	nincs	0
Építés	2 343 951 369	50	2 568 992 908
kerámia rekonstrukció	32 500 000	50	35 620 308
Berendezések	127 000 000	15	77 329 557
Eszközök	0	10	0

101. táblázat: Maradványérték az oktatási tevékenységre vonatkozóan (Ft)

Forrás: Sajat szerkesztés

Az oktatási tevékenységhez kapcsolódó berendezés 127 milliós beruházási értéke 2010-ben kerül üzembe helyezésre, így a 15 éves élettartamából a vizsgálati időszak végén 2017-ben 46,6 % marad, így a folyóáras vizsgálatban 2017-ben a 30,48%-os árindexszel számított nominál áron vett érték 46,6 %-a, 77 millió Ft a maradványérték.

A 15 éves élettartammal a következő beépített berendezések esetén számoltunk:

E01 épület	beépített szekrények
	beépített ülőke
	információs pult
E02-22 épület	beépített szekrények
	beépített stúdió
	pult akusztikai burkolatok
	teakonyha berendezés
E25 épület	beépített leülők
	beépített büfepult
	beépített öltözőszekrény
	beépített szekrények és információs felület
	titkársági pult
	teakonyha berendezés
	előadói rögzített széksorok
E32,33 épület	beépített polcok
	irattár beépített bútor
	könyvtári pultok, szekrények
	ruhatári beépített szekrények
	festőtermi pultok
	zenei beépített polcok
	teakonyha berendezés
E34,74 épület	korlátok
	műtermi beépített bútorok

Amennyiben a hasznos élettartam 10 év lenne, a vizsgálati időszak végén 2017-ben 20 % érték marad. 2017-ben a 30,48%-os árindexszel számított nominál áron vett érték 20 %-a, 33,14 millió Ft lenne a

maradványérték.

A vizsgálatban ez a maradványérték diszkontálva 15,35 millió Ft, ami a 15 éves élettartamhoz képest 20,47 millió Ft eltérés. Az oktatási tevékenységre vizsgált társadalmi megtérülés ilyen módon 20,47 millió Ft-tal csökken, ami az ENPV (közgazdasági nettó jelenérték) 2,46%-os változását jelenti, de a támogathatóság feltétele így is egyértelműen teljesül.

VII.4. PÉNZÜGYI KÖLTSÉGEK ÖSSZEGRZÉSE

A projekt pénzügyi költségeinek összegzése:

	jelenérték	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1. Beruházási költség	9 251	173	7 005	3 886	0	0	0	0	0	0	0
Személyi jellegű költség	3 105	0	0	144	667	687	708	729	751	773	796
Közüzemi költség	1 083	0	0	58	231	238	245	253	260	268	276
Dologi költség	900	0	0	80	187	192	198	204	210	216	223
Karbantartási költség	271	0	0	20	57	59	60	62	64	66	68
Közös költség	1 024	0	0	85	213	220	226	233	240	247	255
Bérleti díj	1 304	0	0	85	276	284	293	301	310	320	329
2. Működési költség	7 686	0	0	473	1 631	1 680	1 730	1 782	1 835	1 890	1 947
3. Összes pénzügyi költség	16 938	173	7 005	4 359	1 631	1 680	1 730	1 782	1 835	1 890	1 947

102. táblázat: A projekt pénzügyi költségei folyó áron, egyetem nélkül (millió Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

VII.5. PÉNZÜGYI BEVÉTELEK BECSLÉSE

Bevételek

A működési bevételek becslésére az Egyetemi Negyed esetében szükség van a támogatási arány számításának megalapozásához (nettó működési bevétel jelenértékének számításával) és a pénzügyi fenntarthatóság kimutatásához is.

A többi tevékenység esetén a működési bevételek számítása a pénzügyi fenntarthatóság értékeléséhez szükséges.

A bevételeket három kategóriába sorolva becsültük tevékenységenként külön kezelve a saját bevételt, az egyéb bevételt, illetve a különféle támogatásokból származó bevételeket.

A jelenleg is működő tevékenységek esetén a 2006 évi, illetve tapasztalati bevételeket tekintettük kiindulópontnak, ezeket módosítottuk a kereslet-kínálat elemzés során megállapított árak, illetve látogatottság alapján. Azon tevékenységek esetén, melyekre vonatkozóan intézményi példa jelenleg nem áll rendelkezésre, mint például a Család és Gyártörténeti Kiállítás, a hasonló intézmények bevétel adataiból indultunk ki.

A kulturális tevékenységek vonatkozásában a Palmer Jelentés megállapításai alapján az EKF program évében, 2010-ben jelentős –2012-re meghatározottnál átlagosan 20%-kal magasabb - azonnali érdeklődéssel kalkuláltunk, majd a látogatottság 10-15%-os visszaesése után hosszabb távon stagnáló látogatószámot tételeztünk fel. Természetesen a felfutás, illetve az EKF program hatása más-más mértékben jelentkezhet az egyes tevékenységek vonatkozásában, ezekre az eltérésekre a tevékenységeknél utalunk.

A Palmer jelentés megállapította, hogy a vendégéjszakák száma az EKF évet megelőző évhez képest, átlagosan 11 -12%-kal emelkedett, ugyanakkor jelentős eltérések tapasztalhatóak az egyes városok között. A vendégéjszaka számában realizálódó hatás általában minimum még a következő évben érzékelhető volt, bár a legtöbb városban az EKF programok lezárását követő évben jelentős csökkenést tapasztaltak. Az említett adat azonban nem világít rá a tényleges látogatottságra, annak mérése módszertani nehézségekben ütközik, ugyanis a kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött éjszakák száma alapján nem lehet az egyéb látogatók számára

következtetni. Ez nem elhanyagolható különbség különösen, hogy a jelentés szerint a látogatók 30-40%-a helyi lakos, további 10-20% csak egy napot tartózkodik a helyszínen.

Az is megállapítást nyert, hogy a kulturális események látogatószáma sokkal inkább összefüggésben van a napi látogatások számával, mint a hosszú távú tartózkodással. Az EKF hatására a legnagyobb növekedés az érintett városok esetében a kiállítások látogatottsága terén jelentkezett, a legkisebb pedig a múzeumok, és az állandó kiállítások kapcsán.

Pécs leginkább várhatóan azon városok közé sorolható, ahol az EKF évében kiemelkedő a turistaforgalom, majd azt követően jelentős visszaesés tapasztalható, mivel csakúgy, mint Weimar vagy Glasgow nem tartozik a hagyományos nemzetközi turizmus desztinációk közé (a KSH adatai szerint sajnos még a belföldi turizmus legkedveltebb desztinációi között sem szerepel). A célcsoportok összetétele alapján a további években kissé magasabb, de stagnáló látogatottsággal számolunk, e feltételezés tükröződik a bevételi adatokban is.

Hangsúlyoznunk kell, hogy a látogatószámok, bérleti díjak, jegyárak és támogatási források becslésénél illetve kiszámításánál mindig konzervatív megközelítést alkalmaztunk a becslések megalapozottsága érdekében.

Az egyes tevékenységek, illetve funkciók kapcsán becsült bevételeket az alábbi feltételezésekre alapozva határoztuk meg, a nonprofit kft. illetve az önkormányzat szemszögéből:

Míves negyed

Zsolnay Család- és Gyártörténeti Kiállítás, Gyugyi Gyűjtemény, Zsolnay Mauzóleum - látogatóút

Ezeket a kulturális, nonprofit kft. által működtetett elemeket a turisztikai bevételek szempontjából egységesen kezeljük már csak azért is, mivel itt a jegyeladás jelenti a bevételi forrást, és ez a kombinált jegyek miatt nem feltétlenül különíthetők el.

A BMMI legnépszerűbb kiállításainak látogatottsága illetve a piackutatási eredmények alapján 60 ezres alap látogatószámot prognosztizálunk. Az EKF program hatására, az intenzív marketing eredményeképp jelentősen megnövekvő turistaforgalomból kiindulva 2010-re 20%-os látogatottság növekedés, majd 2011-ben jelentősebb, kb. 10%-os visszaeséssel kalkuláltunk, de 2012-ben további 5%-os csökkenéssel áll be az a látogatottsági szint, mely hosszabb távon is bizton fenntartható.

A 800 Ft-os átlagos jegyár kiszámításánál a BMMI jelenlegi árait, a herendi és hollóházi belépőárakat (lásd VI.3.3.6 fejezet) illetve a kedvezményes (ingyenes) valamint teljes árat fizetők arányát vettük figyelembe. Ingyenes belépést csak nagyon szűk réteg, elsősorban hátrányos helyzetűek számára terveztünk lehetővé tenni. A látogatói összetétel alapján a jegyeladásokban 60%-os kedvezményes és 40%-os teljes árú eladással számoltunk. Kombinált jegy esetén 1400 Ft mellett 1000 Ft-os kedvezményes jegyárral, illetve 700 és 500 Ft-os egyedi kiállításra szóló jegyárakkal kalkuláltunk. Ezen belül kb. 50%-ra tettük azok számát, akik kombinált jegyet vásárolnak.

Rezidens szállás

A 10 apartman elsősorban a rezidens program résztvevőinek elszállásolását biztosítja. A tervek szerint 4 rezidens állandó jelenlétével, az első három évben átlagosan 40%-os kihasználtsággal (30-40-50%) számoltunk, figyelembe véve, hogy a Kortárs Művészeti Központban is rendelkezésre állnak ilyen kapacitások. Ezt a kihasználtságot egészíti ki éves szinten az a kb. 10 egyetemi vendégoktató, akik egy-egy alkalommal néhány napra veszik igénybe a szállást, illetve vendégművészek, esetenként egyéb vendégek. Ennek átlagos számát évi 300 éjszakával számoltuk. A kereslet-kínálat elemzésből is jól látszik, hogy az 5000 Ft/éj/fő átlagos szállásdíjat néhány napos, hetes tartózkodás esetén reális, ez a díj nem haladja meg a vendégoktatók, kurátorok, stb. elszállásolásáért fizetett jelenlegi összeget sem., azonban a rezidens programok résztvevői esetén havi 100 000Ft-nál magasabb összeggel nem kalkulálhatunk. ,

A rezidens program meghirdetése után egy-két éves felfutással számolunk, ezt az EKF cím véleményünk szerint kevésbé befolyásolja, fontosabb a sikeres kapcsolatépítés, a kialakuló szakmai presztízs. Az első évben 3 fiatal művész jelenléte (KMK szállást igénybe vevőkkel együtt 6), a másodikban 4, míg a harmadiktól kezdődően 5 művész állandó jelenlétével számolunk. A vendégoktatók, vendégművészek, kurátorok számában számottevő növekedést nem kalkuláltunk, ezt azzal kompenzáltuk, hogy teljes éves kihasználtsággal számolunk. Így hosszú távon 40-50%-os kihasználás mellett kalkulálhatók a bevételek.

Alkotó- és Inkubátorház

A Pécssett működő egyetlen inkubátorház 100%-os kihasználtsággal 1500 Ft/m² nettó áron adja bérebe irodáit. Az Alkotó-és Inkubátorház kreatív ipari szereplőkre művészekre specializálódik, ez szűkíti a piacot, a teljes kihasználtság eleinte illúzió, csak fokozatos,

felfutás, a kreatív ipar, a régió gazdaságának megerősödése mellett várhatók a Kéz-művész utca bérleményeihez hasonló kihasználtsági adatok. Az inkubátorház kihasználtságát az EKF éve jelentősen nem befolyásolja, annak hatásával nem számolunk. Az átlagos bérleti díjat 1000 Ft/m²/hó összegben határoztuk meg - az első évben 500 Ft/m², a második évben 1000 Ft/m², míg a harmadik évtől 1500 Ft/m² - a térítésmentesen igénybe vehető szolgáltatások miatt különösen előnyös a kezdő vállalkozások számára. Átlagos kihasználtságát 60%-ban határoztuk meg az első három évben, majd teljes kihasználtságot feltételezünk, míg a négy inkubátorműhelynél 75%-ra tettük a felfutás három évében.

Vállalkozói terek, vendéglátóhelyek - Kéz-művész utca

Ezek a terek piaci alapú bérleti díjbevételeken keresztül járulnak hozzá a nonprofit kft. működéséhez, a negyed fenntarthatóságához. Az itt elhelyezkedő épületek földszintjén üzletek, műhelyek/bemutatóterek, az emeleti helyiségekben irodák bérbeadása tervezett, az így számolt négyzetméterek képezik a bérleti díj alapját. A PVV Zrt. iroda és üzlethelyiség bérleti adatai alapján ugyan kissé magasabb egységárral számolhatnánk, de mivel a koncepció szerint a kreatív iparra korlátozzuk a lehetséges bérlők körét, az 1500 és a 2000 Ft/m²/hó díjat jó közelítésnek érezzük. A termelés céljára a manufaktúra már jelezte bérlési igényét, erre a célra a jelenlegi bérleti struktúra alapján 1000 Ft/m²/hó díjjal számoltunk. Az EKF éve, a jelentős látogatószám, az egyetem jelenléte valószínűsíti, hogy a vendéglátóhelyek 100%-át minden nehézség nélkül ki lehet adni, gazdaságosan üzemeltetni. A kereskedelmi bérlemények közül ezek bérleti díja a legmagasabb, Pécssett a frekvenciáltabb, jobb helyekhez képest az itt alkalmazott 2500 Ft/m²/hó nettó díj mérsékeltnek mondható, ha figyelembe vesszük a 180 ezresre becsült látogatószámot. A bérleti díj vonatkozásában itt sem határozunk meg felfutási időt, emelése az inflációt követi.

Egyedül a hat üzlet vonatkozásában - a szűk célcsoport miatt – terveztünk csak 85%-os átlagos kihasználtságot. A manufaktúra nagy területigénye és a korlátozottan rendelkezésre álló terek miatt teljes kihasználtságot feltételeztünk a későbbi években.

A kereslet-kínálat elemzés tárgyalja a vállalkozói terek potenciális kihasználtságának kérdését. Statisztikai adatokra hivatkozva, ágazati elemzések, megállapításaira alapozva mutatja be, hogy az EKF fejlesztés, összhangban a város stratégiai céljaival, a kreatív ipar számára olyan impulzust jelent, mely a létrehozott kapacitások kihasználtságát biztosítja, hiszen éppen az EKF-ben látják sokan az iparág fellendülésének lehetőségét.

A promóció, a negyed megfelelő menedzselése – együttműködések kialakulása, látogatószám – a biztosítéka annak, hogy a kihasználtság a tervezett szinten alakuljon. (85%-os kihasználtság az üzletek tekintetében, 100%-os a vendéglátóhelyek esetén). A vállalkozói terek piaci igényeknek megfelelő kialakítása, a prognosztizált látogatottság, illetve a városi ingatlanpiaci jellemzői mentén tervezett bérleti díjak is garantálják a magas kihasználtságot. Az irodakapacitások és termelés területének kihasználtságát a Porcelánmanufaktúra előre jelzett, konkrét igénye garantálja. Erre szándéknyilatkozat, előzetes bérleti szerződés megkötése indokolt a város/leendő üzemeltető és a gyár között.

Az inkubátorház kihasználtságánál elsősorban az egyetem jelenlétével, az együttműködések lehetőségeivel motivált kezdő vállalkozásokkal számolunk. A Kreatív-Start Ingatlanhasznosító Kft. Tettyén nyíló inkubátorháza 5-7 Euro/m² áron bérelhető irodákat kínál, ami jelzi az igényt, és egyben azt is, hogy az általunk kalkulált díjak vonzó alternatívát jelentenek, így az egyéb előnyöket is figyelembe véve a tervezett felfutással a kihasználtság biztosítható. Az első évben tervezett 60%-os kihasználtság igen konzervatív becslés, csakúgy, mint a három év alatti felfutással számolt 500, 1000 majd 1500 Ft/m²-es bérleti díj. Ez ösztönző intézkedésként is értelmezhető csakúgy, mint az egyéb vállalkozói tereknél tervezett mérsékelt bérleti díjak.

A vállalkozói terek nagyságát, a piaci alapon bérbé adandó területeken belüli százalékos megoszlását, illetve a leendő bérlő személyét az alábbi táblázatban részletezzük, ezzel is egyértelműsítve a konklúziókat. Látható, hogy a Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. a vállalkozói terek 45%-át visszabérli, 27% vendéglátóhelyként hasznosul, ahol a magas látogatószám, és ennek megfelelően mérsékelt bérleti díjak eredményeként 100%-os kihasználtsággal számoltunk. A fennmaradó vállalkozói terek kreatív ipari üzlet, műhely funkcióként, inkubációs irodaként hasznosulnak.

Vállalkozói terek	Épület	Bérlő	Bérbeadott terület m ²	Vállalkozói terek %-ban
Alkotó és Inkubátorház	E19	nem ismert kezdő vállalkozások	1056	20%
Eosin Art Café bérbeadás	E14	nem ismert	239	4%
Zsolnay Rendezvényterem és Étterem bérbeadás	E14	nem ismert	388	7%
Zsolnay Mintabolt bérbeadás	E15	manufaktúra	138	3%
Vállalkozói tér – irodák bérbeadása	E16	manufaktúra	325	6%

Vállalkozói terek	Épület	Bérlő	Bérbeadott terület m ²	Vállalkozói terek %-ban
Vállalkozói tér – termelési területek bérbeadása	E18	manufaktúra	1904	36%
Vállalkozói tér – inkubátor műhelyek bérbeadása	E16	nem ismert kezdő vállalkozások	161	3%
Vállalkozói tér – üzletek bérbeadása	E9-10	nem ismert kreatív ipari szereplők	275	5%
Cukrászda bérbeadás	E11	nem ismert	87	2%
Borozó-bortrezor bérbeadás	E12	nem ismert	177	3%
Kávézó bérbeadás	E31	nem ismert	68	1%
Vendéglátóhely bérbeadása	E28	nem ismert	517	10%
			5333	

103. táblázat: A vállalkozói terek hasznosítása

Forrás: Saját szerkesztés

A tervezett kihasználtság elérése egyrészt a versenyképes árak, a piaci igényeknek megfelelő szolgáltatás, kapacitás kialakítás függvénye, másrészt a jobb kihasználtságot a megfelelően motivált, kompetens menedzsment képes biztosítani. Ennek érdekében a Zsolnay Kulturális Negyed üzemeltetési feladatait ellátó nonprofit kft. pályáztatás útján kiválasztott ügyvezetőjének feladata a negyed célkitűzéseivel összhangban a hatékony működés biztosítása, ezáltal a piaci alapú bérleti bevételek, a kihasználtság maximalizálása. A folyamatos kihasználtság, bérleti bevételek növelését premizáló érdekeltségi rendszer kialakításával biztosítható.

ALKOTÓ NEGYED

Pécsi Ifjúsági Központ – Ifjúsági Ház működtetése

A PIK Ifjúsági Házhoz kötődő jelenlegi bérleti díjbevételét (9,2 mFt) és alaptevékenységéből származó bevételeit (5,7mFt), a 2006 év művészeti események és szórakoztató rendezvények összesen mintegy 18000-es látogatottságát (lásd kereslet-kínálat elemzés) tekintettük alapnak a jövőbeni bevétel kalkulálásához. Az új helyszín színvonalas elhelyezést biztosít, ezért véleményünk szerint a bérleti díjak átlagos 15%-os emelése indokoltnak mondható, és a bérbe adható kapacitások növekedésével is számoltunk. Az EKF évében a kulturális események iránti igény növekedése a részvételi arányt illetve a helyszínek bérlése iránti igényt is növelni fogja. Így a látogatottságot 2011-től mintegy 10%-kal a jelenlegi felett prognosztizáljuk, 2010-ben jelentősebb, mintegy 20%-os emelkedés, majd azt követő 10%-os visszaesés mellett. A multifunkcionális rendezvényterem bérbeadása jelentős többlet bérleti díjat is

eredményezhet az EKF évében a saját rendezvények mellett 1000 főt meghaladó külső események színtereként, így tovább mintegy 23 mFt/év bérleti díjbevéttel és az egyéb bevételek között 8,5 mFt szponzorációs, támogatási bevétellel számoltunk. A PIK alaptevékenységének sikerét az EKF program alapvetően nem befolyásolja, így az EKF programokat követő évben hatása már gyakorlatilag nem jelentkezik. A bérleti díjak mellett nagyon konzervatívan, figyelembe véve a közművelődési feladatokat, ingyenes programokat, illetve, hogy a koncertek célcsoportját elsősorban fiatalok, egyetemisták alkotják igen limitált anyagi lehetőségekkel, átlagosan 500 Ft-os alap jegyárral számoltunk 35000 fizető látogató mellett.(külsős eseményeknél nincs a nonprofit kft-nek jegybevétele, az a bérleti díjban realizálódik). 2006-ban 66,7 mFt-os, 2008-ban 77,068 mFt önkormányzati támogatás egészítette ki a bevételeket.

Az Ifjúsági Ház működéséhez becslésünk szerint az elkövetkező években a megnövekedett alkalmazotti létszámnak megfelelően bővülő önkormányzati működési támogatás szükséges

Az Alkotó negyed másik két bérlője esetén a bevételeket pusztán abból a célból vizsgáltuk, számoltuk az üzleti tervek, előrejelzések alapján, hogy képet alkothassunk az esetükben kedvezményesen megállapított bérleti díj folyamatos beszédhetőségéről.

Kortárs Művészeti Központ

A Mediátor Kulturális Egyesület mára kialakult kapcsolatrendszere illetve tervei feltételezik rezidens programokban való sikeres, aktív bekapcsolódást, a műtermek, szállások 60%-os kihasználtságát. Az ilyen programoknál a nemzetközileg elfogadott gyakorlat és árak ismeretében a tervezett 300 000 Ft/hó részvételi díj kedvezőnek számít, így egyidejűleg 3 fő részvétele, átlagosan 3 hónapos programokkal számolva reális. A kiállítások, programok, workshopok esetén összesen 10000 fő/év látogatottsággal kalkuláltunk, úgy, hogy mintegy 6000 fő fizet átlagosan 500 Ft-os jegyárat. Megjegyzendő, hogy a jegybevételt bérleti díjra kell fordítania a KMK-nak, mivel saját kiállítótérrel nem rendelkezik. Az alacsony árszint fenntartására valószínűleg csak a bevezetési, felfutási időszakban lesz szükség. (a szakértői vélemények szerint nem ritka a 2000 euró/hó költségvetésű rezidens program a sikeres helyszíneken). Becslésünk szerint a részvétel később hat, hét, majd nyolc fiatal művész folyamatos jelenlétére alapozva nő a felfutási idő alatt, ezek részben a nonprofit kft. által működtetett rezidens szállás kihasználtságát biztosítják.

A működési költségek fedezésére szolgáló egyéb bevételeket pályázatok, ösztöndíjak,

szponzori támogatás formájában kell előteremteni, ennek nagyságát 20 mFt/év összegben határoztuk meg. Itt mind haza, mind nemzetközi források reálisan tervezhetők amennyiben a helyszín sikeresen megjelenik a nemzetközi hálózatok tagjai között.

Labor Kulturális Szociális Szolgáltató Szövetkezet

A Labor Kísérleti Kulturtér fél éves működése bizonyítja, hogy a kortárs művészetnek Pécsen van közönsége, a civil művészeti szervezetek képesek jelentős tömeget megmozgatni. Ennek alapján a Labor Szövetkezet eseményei jegybevétel generálnak, melyet 500 Ft-tal kalkuláltunk évente 9000 fő részvétele mellett. Másrészt a rendelkezésre álló műterem és rendezvényter. Üzleti tervükben az egyes műhelyek (Multimédia, Recycling Art, Installációs, Koordinációs) árbevétele alapján 43,6 mFt-tal számolnak, melynek részét képezik a rendezvények, oktatási programok, és egyéb megrendelések, eladások teljes összege, a bérlendő büfé kb. 10 mFt-os éves bevételével együtt. Pályázat, szponzoráció (OFA pályázat 20 mFt/év - három évre csökkenő támogatás) bevételével számolnak, összesen mintegy 64 mFt összbevétellel.

GYERMEK ÉS CSALÁDI NEGYED

Ebben a negyedben működő önkormányzat fenntartású intézmények esetén a bevételek számítása a pótlólagos önkormányzati támogatás meghatározása miatt is lényeges, hiszen csak ezzel együtt értelmezhető a negyed pénzügyi fenntarthatósága.

Bóbita Bábszínház

A bábszínház jelenlegi produkcióinak jegybevétele a pécsi helyszínen kb. 9 millió Ft-ot tesz ki mintegy 20 000 néző mellett. Ezt kívánja az évad meghosszabbításával, a szolgáltatások bővítésével a bábszínház vezetősége 30000-re növelni, 700 Ft-os jegyár mellett. A jelenlegi jegybevételek mellett további bevételt jelentenek a tervezett kézműves programok, bábmúzeum, stb. foglalkozások szervezéséből 2,8 mFt bevétellel. A jelentősen megnövelt látogatószám az EKF program kapcsán a bevezető időszak ellenére sem irreális, különösen, ha figyelembe vesszük az új szabadtéri színpad és a többi kulturális tevékenységhez való kapcsolódás lehetőségeit – véleményünk szerint fokozatos felfutással már a harmadik évben elérhető a megcélzott látogatószám. A 2006-os költségvetésének megfelelő egyéb bevételek, támogatás arányos emelésére valószínűleg szükség lesz. 2006-ban 20 mFt-os önkormányzati támogatás (ez 2008-ban is változatlan) és 27,4 mFt minisztériumi támogatás mellett az egyéb bevételekkel kb. 86 mFt éves bevétellel számol.

Pécsi Galéria működtetése

Bevételei alapvetően a programok, kiállítások minőségétől függenek, ami direkt kapcsolatban van az önkormányzati támogatás nagyságával. A 2008 évi tényleges önkormányzati támogatás 34,487 mFt. Ennek növekedése esetén lehet számolni 30000 látogatóval 500 Ft-os jegyárak mellett, mely jelentősen magasabb a jelenleg alkalmazott általános jegyárnál, bár az időszakos kiállítások kapcsán ennek háromszorosát kell megfizetni. Az egyéb bevételeket – főként bérleti díj -, támogatásokat visszafogottan 4 mFt-ban állapítottuk meg.

Planetárium - Pécs-Baranyai TIT

Ennek bevételeit reálisan 25000 fő/év látogatottság esetén, 500 Ft-os jegyárral, évi 1000 bemutatóval 12,5 mFt alapbevétellel számoltuk. (figyelembe véve a terem kapacitását).

Kreatív Tudományos-technikai Kiállítás

A bevételt itt a bérleti díj jelenti, amely nagy valószínűség szerint alapvetően a költségek fedezésére lesz majd elegendő, közvetlen plusz bevételt a nonprofit kft. nem fog realizálni. A kiállítás bevételeinek és kiadásainak becslése csak arra szolgált, hogy meghatározzuk a reális bérleti bevételt. Ugyanakkor a tevékenység igen komoly mértékben képes hozzájárulni a látogatottság, és egyéb bevételek növeléséhez.

Jelenleg Pécsen nem működő tevékenység, ezért a budapesti Csodák Palotája alapján becsülhető jövőben látogatóinak száma, összetétele, illetve a kialakítandó jegyárak, ahogy azt a kereslet-kínálat elemzés mutatja. Becslésünk szerint a kiállítások attraktivitásának fenntartása esetén a kiállítás komoly regionális vonzerővé fog válni és nagy biztonsággal fog évente 50 ezer fő látogatót vonzani.

Kalkulációinkat min. 600 Ft-os átlagos jegyárral végeztük. Az ár megállapításnál azt is figyelembe vettük, hogy a célcsoportot a régió iskolái, gyermekek képezik elsősorban, és szükséges hátrányos helyzetű gyerekek számára kedvezményt biztosítani. Az EKF programok és a kiállítás újdonsága következtében már 2010-ben is magas látogatottságot becsültünk, a következő évben 10 majd 5 százalékos visszaeséssel. Érdekes időszakos kiállításokkal, megfelelő múzeumpedagógiai eszközökkel, oktatási programokkal támogatva az érdeklődés, a bevétel az elkövetkező években is hasonlóképp alakul. Jelentős szerepe lehet a szponzori, pályázati támogatásoknak is, így a színvonalas, változatos kiállítások megrendezésének a bérbeadás sikerének reális esélye van.

Látogatóközpont

A látogatóközpont ajándéktárgy boltjában személyenként átlagosan 400 Ft költést (100 Ft árrés) prognosztizálunk, és miután a turisták, látogatók jelentős része érkezik gépkocsival, évente mintegy 60000-es forgalom reálisnak mondható. Kalkulációnkban az idelátogatók felét vettük figyelembe, mint vásárlót.

Prognózisunk szerint a látogatószám az EKF program évében mintegy 25%-kal magasabb, majd azt követően 10-15%-kal visszaesik, és 2012-ben állandósul.

Az egyes tevékenységek bevétele a tevékenységekre jellemző éves létszámok, valamint a vonatkozó fajlagos bevételek szorzataként adódott, amelyhez az elemzés hozzáadta az egyéb bevételeket is. A bevételeket tevékenységenként a pénzügyi fenntarthatóság fejezetben mutatjuk be, míg az ezekhez szükséges becsléseket a következő táblázatok mutatják be.

Az egyes tevékenységekre jellemző éves létszámokat (látogatók, diákok, rezidensek stb.) a következő táblázat mutatja.³⁴ (Megjegyzendő, hogy a kombinált jegyet vásárlók mindhárom létesítményt megtekintik, így mindhárom tevékenység esetén mind a 30 ezer fő hozzáadódik az adott helyszínen jegyet vásárlók számához.)

³⁴ A táblázat sorait nem lehet összegezni, mert átfedések vannak köztük. A táblázat ugyanis nem azt szolgálja, hogy soronként (ti. tevékenységenként) kiszámítsa összlétszámot, hanem hogy háttéradatokat adjon az adott "típusú" használók miatt felmerülő bevételek ill. költségek számításához. (Átfedések oka: aki jegyet vesz egy adott tevékenység helyszínén, az adott esetben fogyasztóként is megjelenhet, illetve használhatja a közműveket stb.)

			Látogatók, használók, adott helyszínen jegyet vásárolók száma (fő/év)	Kombinált jegyet vásárlók száma (KMK esetében látogatásokon ingyenesen résztevők)	Foglalkozások résztevői fő/év	szállás kihasználtság, folyamatos fő/év
Általános üzemeltetés	Látogatóközpont működtetés		30 000			
Kulturális- örökségvédelmi tevékenységek						
	Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás működtetés		10 000	30 000		
	Gyugyi Gyűjtemény működtetés		10 000			
	Zsolnay Mauzóleum működtetés		10 000			
	Rezidens szállás működtetés				300	4
	Ifjúsági Ház működtetés		35 000		3 000	
	Kortárs Művészeti Központ	Közelítés Egyesület	6 000	4 000		36
	Labor kreatív műhelyek működtetése	Labor szövetkezet	9 000		2 800	
	Bábszínház működtetés	Bóbita B.	30 000		4 000	
	Zsolnay Galéria működtetés		30 000			
	Planetárium működtetés	TIT	25 000			
	Interaktív Tudományos- technikai Kiállítás működtetés	nem ismert bérlő	50 000			

104. táblázat: Az egyes tevékenységek használóinak éves létszáma (fő)

Forrás: Saját szerkesztés

A kereslet-kínálat elemzés módszertana fejezetből kitűnik, hogy az elemzésben szereplő alapadatokat több forrásra támaszkodva becsültük, a látogatószámok tervezését szakértői véleményekre, hasonló intézmények (Pécsett és az országban működők), szolgáltatások tapasztalataira és a kérdőíves felmérés eredményeire alapoztuk. A kereslet-kínálat elemzés megfelelő fejezeteiben indokoltuk a prognosztizált látogatószámokat. Megjegyzendő, hogy a

tervezett látogatószámokat igen óvatosan becsültük, a lehetséges átfedéseket is figyelembe vettük a bevételek számításánál. Ugyanez vonatkozik az árakra is. Egyébként a bérleti díjat fizető kulturális tevékenységek esetén a szakmai működtető által meghatározott árakat vettük figyelembe, amelyek összhangban vannak a jelenlegi, illetve a hasonló intézmények, szolgáltatások árképzésével.

A „Szakterület bemutatása” fejezetben utaltunk azokra a felmérésekre, szakmai anyagokra, melyek a tervezés során figyelembe vettünk, illetve korábbi EKF városok tapasztalatait összegző Palmer Jelentésre is alapoztunk, melyből a látogatószámok időbeni alakulására vonatkozó következtetéseket adaptáltuk a Zsolnay Kulturális Negyed látogatottságára, azaz az EKF évében jelentős felfutás után mintegy 10-15%-os visszaeséssel, majd stagnáló látogatottsággal kalkuláltunk.

Turisztikai statisztikai adatok, elemzések is megerősítik látogatószám prognózisainkat. A várost 2006-ban mintegy 140 ezren látogatták meg, míg a megye közel 300 ezer látogatót vonzott (KSH – vendéglátóhelyek forgalma alapján). Az EKF programhoz kapcsolódó fokozott marketingtevékenység és megnyilvánuló érdeklődés ezt a látogatószámot jelentősen emelni fogja, nem beszélve arról, hogy a Palmer Jelentés azt is megállapítja, hogy rendezvények látogatói 30-40%-ban a helyiek voltak. Továbbá szakértői vélemények szerint a gazdasági recesszió, a forint gyengülése a belföldi turizmus térnyerését eredményezi a külföldi utazásokkal szemben³⁵.

Emellett egyes tanulmányok összehasonlító adatai alapján az is kiderül, hogy az EKF program hatására a belföldi lakosság egyre nagyobb arányban tervez pécsi utazást, illetve jelentősen csökken a pécsi utazástól teljes mértékben elzárkózó válaszadók aránya³⁶.

Természetesen a becsült látogatószám esetében peremfeltételként számoltunk az M6-os autópálya elkészültével, a megfelelő országos és nemzetközi EKF promócióval valamint a többi EKF kulcsprojekt és programok erősítő hatásával.

A Zsolnay mauzóleum korábbi, jegyeladások alapján becsült éves látogatói létszáma 10 000 főre tehető. Nem kérdéses, hogy ha az elhanyagolt állapotú műemléket ennyi látogató

³⁵ <http://bulletin.turizmus.com/article.php?id=1185&searchtext=VÁLSÁG&first=80&src=search>

³⁶ Pécs ismertsége, imázsa és látogatottsága a magyar lakosság körében, 2008 Készítette: a Magyar Turizmus Zrt. megbízásából a M.Á.S.T. Piac- és Közvélemény-kutató Társaság

megttekintette, akkor a tervezett promóciós tevékenység, a felújított, programokat, szolgáltatásokat kínáló létesítmény együttes hatására a látogatószám jelentős növekedésével számolhatunk. Mivel a mauzóleum a látogatóút része, amely a kérdőíves felmérés eredményeinek értelmezése alapján a legfőbb turisztikai látványosság, a látogatottság a kombinált jegyet vásárlóknál jelentkezik túlnyomórészt (megkérdezettek 90%-a kíváncsi a gyárra).

Az Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás látogatottságára vonatkozóan a kérdőíves felmérés nem szolgáltat közvetlen információkat, mivel a tervezés akkori stádiumában ez a funkció nem volt része a Zsolnay gyárterület revitalizációjának. Egyébként az akkori elgondolás szerinti ipartörténeti témapark iránt a megkérdezettek 50%-a mutatott érdeklődést. Mint arra a kereslet-kínálat elemzésben rámutattunk a kiállítás, azon túl, hogy színvonalas menedzselés mellett a turisták érdeklődését is felkelti, elsősorban családok és iskolai csoportok számára nyújt rendszeres kikapcsolódási, ismeretszerzési lehetőséget. Megfelelő árstruktúra mellett a hasonló intézmények tapasztalatai alapján (lásd árképzés fejezet) ez a szám nem tekinthető irreálisnak. (pl. Csodák Palotája 350e fő/év, Paksi Atomerőmű Látogatóközpont 30 e fő/év). Az (általános) iskoláskorúak – mint egyik fő célcsoport – városi, megyei és regionális statisztikai adatait figyelembe véve sem irreális a becsült látogatószám (2006-ben - forrás: KSH Baranya megye statisztikai évkönyve- mintegy 14 ezer, 32 ezer, 80 ezer), különösen, ha a kiállítás időről, időre megújul, megfelelő, az iskolai tananyaghoz alkalmazkodik, és modern múzeumpedagógiai eszközökkel teszi izgalmassá, befogadhatóvá a látottakat.

A várost 2006-ban mintegy 140 ezren látogatták meg, míg a megye közel 300 ezer látogatót vonzott (KSH – vendéglátóhelyek forgalma alapján). Az EKF programhoz kapcsolódó fokozott marketingtevékenység és megnyilvánuló érdeklődés ezt a látogatószámot jelentősen emelni fogja, nem beszélve arról, hogy a jelentés azt is megállapítja, hogy rendezvények látogatói 30-40%-ban a helyiek voltak. A negyedben megvalósuló vonzerők elsősorban a helyiek érdeklődésére számít. A BMMI látogatottsági adatok (105. táblázat) szerint a közismertebb múzeumok (Csontvári, Vasarely, Zsolnay) is jelentős 50-60 ezer fős éves forgalmat bonyolítanak. Ez is azt mutatja, hogy a Zsolnay Kulturális Negyed látogatóút kapcsán megalapozottan prognosztizálható a jelzett látogatószám, illetve egy korszerűen működtetett, nívós tudományos-technikai kiállítás esetén sem tekinthető az irreálisnak.

Az egyes tevékenységek esetén figyelembe vett fajlagos bevételeket és az egyéb bevételek éves összegét a következő táblázat mutatja.

		Átlagos egyedi belépődíj Ft/fő	Átlagos kombinált belépődíj Ft/fő	Vásárlás árreése Ft/fő	Foglalkozás/program átlagos díja	Szállásdíj Ft/fő/éj
Általános üzemeltetés	Látogatóközpont működtetés			100		
Kulturális- örökségvédelmi tevékenységek						
	Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás működtetés	580	1 160			
	Gyugyi Gyűjtemény működtetés	580				
	Zsolnay Mauzóleum működtetés	580				
	Rezidens szállás működtetés				100 000	5 000
	Ifjúsági Ház működtetés	500				
	Kortárs Művészeti Központ	500			300 000	
	Labor kreatív műhelyek működtetése	500			500	
	Bábszínház működtetés	700			700	200 000
	Zsolnay Galéria működtetés	500				
	Planetárium működtetés	500				
	Interaktív Tudományos- technikai Kiállítás működtetés	600				

106. táblázat: Az egyes tevékenységek esetén figyelembe vett fajlagos bevételek és az egyéb bevételek (Ft; Ft/év)

Forrás: Saját szerkesztés

Az önkormányzati fenntartású kulturális tevékenységek éves bevételi adatait a következő táblázat mutatja be.

	átlagos év, 2008-as áron	jelenérték	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2017
Látogatóközpont működtetés	12,00	71,08	0,00	0,00	7,64	14,42	13,51	13,91	14,33	14,76	15,20
		0,00									
Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás működtetés	17,40	100,22	0,00	0,00	7,75	20,91	19,58	20,17	20,78	21,40	22,04
Gyógyi Gyűjtemény működtetés	17,40	103,24	0,00	0,00	11,28	20,91	19,58	20,17	20,78	21,40	22,04
Zsolnay Mauzóleum működtetés	17,40	100,22	0,00	0,00	7,75	20,91	19,58	20,17	20,78	21,40	22,04
Rezidens szállás működtetés	6,30	34,36	0,00	0,00	1,20	6,88	7,09	7,30	7,52	7,75	7,98
Ifjúsági Ház működtetés	115,70	661,62	0,00	0,00	57,69	126,43	130,22	134,13	138,15	142,30	146,57
Kortárs Művészeti Központ	37,40	206,04	0,00	0,00	9,52	40,87	42,09	43,36	44,66	46,00	47,38
Labor kreatív műhelyek működtetése	63,73	365,33	0,00	0,00	26,37	76,61	71,73	73,88	76,10	78,38	80,73
Bábszínház működtetés	85,90	495,12	0,00	0,00	47,39	93,87	96,68	99,58	102,57	105,65	108,82
Zsolnay Galéria működtetés	58,00	340,39	0,00	0,00	33,23	69,72	65,28	67,24	69,26	71,33	73,47
Planetárium működtetés	12,50	73,25	0,00	0,00	7,03	15,02	14,07	14,49	14,93	15,37	15,83
Interaktív Tudományos- technikai Kiállítás működtetés	35,00	175,79	0,00	0,00	19,68	34,42	33,48	34,49	35,52	36,59	37,69

107. táblázat: A bevételek az egyes években (millió Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

A szakaszos használatbavétel miatt az első teljes év 2011, amikor az EKF program még érezteti hatását, így az átlagos évnél, mintegy 10%-kal magasabb látogatottság alapján számoljuk a bevételeket. A nyitás miatti kedvező hangulat az EKF évében jelentkezik elsősorban, ugyanakkor a 10%-kal magasabb látogatottsági adatban e tényező is értelmezendő, hiszen az ütemezett átadás miatt több funkció csak a 2010 év második felében válik elérhetővé.

Az első évre vonatkozó pénzügyi terv kidolgozása a nonprofit kft. ügyvezetőjének felelőssége lesz, itt a rendelkezésre álló adatok alapján tudunk becslést számokat adni. A bevételeknél az egyes tevékenységek esetén releváns látogatottsági szezonaritást figyelembe vettük összhangban a kereslet-kínálat elemzésben megfogalmazottakkal.

Az alábbi táblázatok a 2011-es év becsült havi bevételeinek és a vele szembeállított költségeinek alakulását mutatják az egyenleggel:

	jan	febr	márc	ápr	máj	jún	júl	aug	szept	okt	nov	dec	Összesen
Látogatóközpont működtetés	0,14	0,29	0,58	1,01	1,15	2,60	2,88	3,17	1,15	0,58	0,58	0,29	14,42
Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás működtetés	0,63	1,05	1,05	1,67	2,09	2,51	3,14	3,14	2,09	2,09	1,05	0,42	20,91
Gyugyi Gyűjtemény működtetés	0,63	1,05	1,05	1,67	2,09	2,51	3,14	3,14	2,09	2,09	1,05	0,42	20,91
Zsolnay Mauzóleum működtetés	0,63	1,05	1,05	1,67	2,09	2,51	3,14	3,14	2,09	2,09	1,05	0,42	20,91
Rezidens szállás működtetés	0,69	0,69	0,69	0,69	0,34	0,34	0,34	0,34	0,69	0,69	0,69	0,69	6,88
Ifjúsági Ház működtetés	6,32	12,64	15,17	15,17	8,85	5,06	3,79	3,79	15,17	15,17	15,17	10,11	126,43
Kortárs Művészeti Központ	1,23	2,45	2,86	3,27	3,27	5,72	5,72	6,13	3,27	3,27	2,45	1,23	40,87
Labor kreatív műhelyek működtetése	2,30	4,60	6,13	7,66	7,66	9,19	9,19	9,19	7,66	6,13	4,60	2,30	76,61
Bábszínház működtetés	5,63	9,39	9,39	9,39	7,51	3,75	3,75	3,75	11,26	11,26	11,26	7,51	93,87
Zsolnay Galéria működtetés	2,09	4,18	4,88	5,58	5,58	9,76	9,76	10,46	5,58	5,58	4,18	2,09	69,72
Planetárium működtetés	0,45	0,45	0,90	2,25	2,25	0,75	0,75	0,75	2,25	2,25	1,50	0,45	15,02
Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás működtetés	1,03	1,03	2,07	5,16	5,16	1,72	1,72	1,72	5,16	5,16	3,44	1,03	34,42

108. táblázat: 2011. év havi bevételének alakulása (m Ft)

Forrás: Sajat szerkesztés

PÉCS2010
KONZORCIUM



COWI
Magyarország

ERNST & YOUNG

ECONO
CONSULT

EX ANTE
Tanácsadó Iroda

	jan	febr	márc	ápr	máj	jún	júl	aug	szept	okt	nov	dec	Összesen
Látogatóközpont működtetés	1,22	1,09	0,99	0,93	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,93	1,01	1,22	11,71
Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás működtetés	3,6	3,2	2,9	2,7	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,7	3,0	3,6	34,7
Gyugyi Gyűjtemény működtetés	3,4	3,1	2,8	2,6	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,9	3,4	33,0
Zsolnay Mauzóleum működtetés	1,4	1,2	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1	1,2	1,4	13,3
Rezidens szállás működtetés	1,7	1,6	1,4	1,3	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3	1,4	1,7	16,8
Ifjúsági Ház működtetés	13,2	11,9	10,7	10,1	9,4	9,4	9,4	9,4	9,4	10,1	11,0	13,2	127,0
Kortárs Művészeti Központ	4,5	4,0	3,6	3,4	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,4	3,7	4,5	42,9
Labor kreatív műhelyek működtetése	8,3	7,5	6,8	6,4	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	6,4	6,9	8,3	80,2
Bóbita Bábszínház működtetés	10,0	9,0	8,1	7,6	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1	7,6	8,3	10,0	96,2
Zsolnay Galéria működtetés	7,3	6,5	5,9	5,5	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	5,5	6,0	7,3	70,0
Planetárium működtetés	1,7	1,5	1,3	1,3	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3	1,4	1,7	16,0
Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás működtetés	3,5	3,2	2,9	2,7	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,7	2,9	3,5	33,8

109. táblázat: 2011. év havi működési költségének alakulása (m Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

	jan	febr	márc	ápr	máj	jún	júl	aug	szept	okt	nov	dec	Összesen
Látogatóközpont működtetés	-1,1	-0,8	-0,4	0,1	0,3	1,7	2,0	2,3	0,3	-0,4	-0,4	-0,9	2,7
Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás működtetés	-3,0	-2,3	-2,0	-1,2	-0,7	-0,3	0,3	0,3	-0,7	-0,8	-2,0	-3,2	-15,6
Gyugyi Gyűjtemény működtetés	-2,9	-2,1	-1,8	-1,1	-0,5	-0,1	0,4	0,4	-0,5	-0,7	-1,9	-3,1	-13,9
Zsolnay Mauzóleum működtetés	-0,8	-0,3	-0,2	0,5	0,9	1,3	1,9	1,9	0,9	0,9	-0,2	-1,0	5,8
Rezidens szállás működtetés	-1,0	-0,9	-0,7	-0,6	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,5	-0,6	-0,8	-1,0	-9,8
Ifjúsági Ház működtetés	-7,3	-0,1	3,4	4,0	-1,2	-4,7	-5,9	-5,9	4,7	4,0	3,1	-3,8	-9,6
Kortárs Művészeti Központ	-3,3	-1,7	-0,9	-0,3	-0,0	2,3	2,3	2,7	-0,0	-0,3	-1,4	-3,3	-3,7
Labor kreatív műhelyek működtetése	-6,2	-3,1	-1,0	0,9	1,3	2,8	2,8	2,8	1,3	-0,6	-2,6	-6,2	-7,7
Bóbita Bábszínház működtetés	-4,7	-0,2	0,7	1,2	-0,1	-3,6	-3,6	-3,6	3,5	3,0	2,3	-2,9	-8,0
Zsolnay Galéria működtetés	-5,5	-3,0	-1,8	-0,8	-0,4	3,2	3,2	3,7	-0,4	-0,8	-2,5	-5,5	-10,5
Planetárium működtetés	-1,2	-1,1	-0,5	0,8	0,9	-0,5	-0,5	-0,5	0,9	0,8	-0,0	-1,2	-2,2
Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás működtetés	-2,4	-2,0	-0,6	3,0	3,2	-0,6	-0,6	-0,6	3,2	3,0	0,9	-2,4	4,2

110. táblázat: Bevétel - költség egyenlege 2011-ben (m Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

A Zsolnay Kulturális Negyedbe költöző intézmények éves önkormányzati támogatásának nagysága (a többi intézmény nem részesül önkormányzati támogatásban):

Intézmények	Önkormányzati támogatás mFt -2006	Önkormányzati támogatás mFt -2008
Ifjúsági Ház	66 700 000	77 068 000
Bóbita Bábszínház	20 000 000	20 000 000
Pécsi Galéria	36 000 000	34 487 000
Összesen	122 700 000	131 555 000

111. táblázat: Zsolnay Kulturális Negyedbe költöző intézmények éves önkormányzati támogatásának nagysága (Ft)

Forrás: intézmények közlése

Az üzleti alapon bérbe adott helyiségek üzemeltető szervezetnél megjelenő bérleti díjait az egyes években a következő táblázat mutatja be.

	átlagos év, 2008-as áron	jelenérték	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Alkotó és Inkubátorház működtetés	12,67	72,82	0,00	0,00	6,72	13,85	14,26	14,69	15,13	15,59	16,06	16,54
Eosin Art Café bérbeadás	7,18	41,26	0,00	0,00	3,81	7,85	8,08	8,32	8,57	8,83	9,10	9,37
Zsolnay Rendezvényterem és Étterem bérbeadás	11,63	66,83	0,00	0,00	6,17	12,71	13,09	13,48	13,89	14,30	14,73	15,18
Zsolnay Mintabolt bérbeadás	3,31	19,02	0,00	0,00	1,76	3,62	3,72	3,84	3,95	4,07	4,19	4,32
Vállalkozói tér – irodák bérbeadása	5,84	33,58	0,00	0,00	3,10	6,39	6,58	6,78	6,98	7,19	7,40	7,63
Vállalkozói tér – termelési területek bérbeadása	22,84	131,25	0,00	0,00	12,12	24,96	25,71	26,48	27,28	28,09	28,94	29,81
Vállalkozói tér – inkubátor műhelyek bérbeadása	1,93	11,09	0,00	0,00	1,02	2,11	2,17	2,24	2,30	2,37	2,44	2,52
Vállalkozói tér – üzletek bérbeadása	6,61	37,96	0,00	0,00	3,50	7,22	7,44	7,66	7,89	8,12	8,37	8,62
Cukrászda bérbeadás	2,60	14,91	0,00	0,00	1,38	2,84	2,92	3,01	3,10	3,19	3,29	3,39
Borozó-bortrezor bérbeadás	5,31	30,49	0,00	0,00	2,81	5,80	5,97	6,15	6,34	6,53	6,72	6,92
Kávézó bérbeadás	2,03	11,69	0,00	0,00	1,08	2,22	2,29	2,36	2,43	2,50	2,58	2,66

	átlagos év, 2008- as áron	jelenérték	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Vendéglátóhely bérbeadása	12,40	71,25	0,00	0,00	6,58	13,55	13,96	14,38	14,81	15,25	15,71	16,18

112. táblázat: A piaci alapon bérebe adott helyiségekből származó bérleti díj bevétel az egyes években (millió Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

Egyetemi Negyed

Aktuális információ szerint a tervezett hallgatói kereteket nem befolyásolja a költözés, így a tandíj illetve normatív bevételek sem változnak reál értéken 2008-hoz képest. A projekt nélküli állapotban feltételezhető a költségtérítéses hallgatók érdeklődésének kis mértékű (5%-kal becsült) visszaesése (4,9 millió Ft 2008-as áron). A projekt megvalósulása esetén a jelenlegi fizetős létszám a korszerű, nagy vonzerővel bíró létesítmény miatt megőrizhető. Így különbözeti bevétel keletkezik a projekt nélküli tandíjbevétel csökkenése miatt.

	2008-as tényadat
Normatív támogatás	482 768 267
Tandíjbevétel	97 907 190
Egyéb bevételek	3 559 700
Összesen	584 235 157

113. táblázat: PTE beköltöző szervezeteinek 2008-as bevételei (Ft)

A bevételek között szerepel az új épületben a PTE által további bérletbe adható menza területe, ami a projekt nélküli állapothoz képest további bevételt jelent.

A beköltözéssel kapcsolatosan az épületek, eszközök működtetési költségeinek finanszírozása, az oktatási tevékenység pénzügyi fenntarthatósága a kapott tájékoztatás szerint biztosított az egyetem, mint bérlő által. A fejlesztési különbözet alapján a 91. táblázatban szerepeltettük ezeket a költségeket, a bevételek pedig a menza bérlője által a PTE-nek fizetendő m² alapon számított piaci bérleti díjat tartalmazza. A normatív támogatást és egyéb bevételeket a 2008-as tényadat alapján számoltuk, változással a kapott tájékoztatás szerint nem számoltunk.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Normatív támogatás és egyéb bevétel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tandíjbevétel (különbözet)	0,00	0,00	5,19	5,35	5,51	5,68	5,85	6,02	6,20	6,39
Bérleti bevétel	0,00	0,00	1,26	15,60	16,07	16,56	17,05	17,56	18,09	18,63
Összes bevétel (különbözet)	0,00	0,00	6,46	20,95	21,58	22,23	22,90	23,58	24,29	25,02

114. táblázat: Az Egyetemi Negyed pénzügyi bevételei folyó áron (m Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

A negyed üzemeltetője, illetve PMJV szempontjából a megvalósuló kapacitások PTE által történő bérbevétele, a közös és karbantartási, valamint közüzemi költségek fizetése, illetve az amortizáció alapján számított bérleti díj a lényeges, ez biztosítja a projekt egészének fenntarthatóságát. Így az oktatási tevékenység egyéb költségeinek-bevételeinek bemutatása, elemzése a projekt egésze szempontjából a fenti okok miatt nem releváns.

ZSKN-be betelepülő szervezet	Tulajdonos	További hasznosítás
Pécsi Galéria (Pécs, Széchenyi tér)	Zirci Ciszterci Apátság	Bérbeadás
PTE BTK Kommunikációs és Médiatudományi Tanszék (Pécs, Ifjúság útja 6.)	Pécsi Tudományegyetem	PTE belső átszervezés - egyetemi hasznosítás
PTE Művészeti Kar (Pécs, Damjanich u. 30.)	Pécsi Tudományegyetem	PTE belső átszervezés - műszaki főiskolai kar átköltözése
PTE Zeneművészeti Intézet (Pécs, Mátyás király u. 15.)	Pécsi Tudományegyetem	PTE belső átszervezés – tanárképző kar gyakorló iskolája kap helyet
Filmtudományi és Vizuális Kultúra Szeminárium (Pécs, Ifjúság útja 6.)	Pécsi Tudományegyetem	PTE belső átszervezés
Janus Egyetemi Színpad (Pécs, Szántó Kovács János u. 1/B.)	Pécsi Tudományegyetem	PTE belső átszervezés - Felnőttképzési és Emberi Erőforrás Fejlesztési Kar képzései
Ifjúsági Ház (Pécs, Nagy Lajos király útja 13.)	Pécsi Holding Városi Vagyonkezelő Zrt.	Bérbeadás
Bóbita Bábszínház (Pécs, Mária u. 18.)	Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata	Sváb nemzetiségi múzeum kialakítása - bérbeadással

115. táblázat: ZSKN-be betelepülő szervezetek további hasznosítása

Forrás: Saját szerkesztés

Az intézmények Zsolnay Kulturális Negyedbe költözésével több, általuk eddig használt ingatlan felszabadul, melyek az alábbiak szerint nem generálnak a projekt szempontjából releváns bevételeket:

A **Pécsi Galéria** és **Vizuális Művészeti Műhely** a városban jelenleg két ingatlanban működik. A Pécsi Kisgaléria és Iroda (7621 Pécsi, Szent István tér 4.) jöllehet városi tulajdon, de onnan az intézmény nem költözik ki, az továbbra is Kisgalériaként működik tovább. A Zsolnay Kulturális Negyedbe (E31-es épületbe) csak a Pécsi Galéria (7621 Pécs, Széchenyi tér) költözik át. A Széchenyi téri ingatlan a Zirci Ciszterci Apátság tulajdonát képezi, az ingatlant bérbeadással kívánják tovább hasznosítani.

A **Pécsi Tudományegyetem** belső átszervezéssel kívánja egyetemi célra hasznosítani a kiköltöző egységeinek épületeit a vizsgált periódus alatt, 2017-ig: Kommunikációs és Médiatudományi Tanszék, Művészeti Kar, Zeneművészeti Intézet, Filmtudományi és Vizuális Kultúra Szeminárium, Janus Egyetemi Színpad.

Az **Ifjúsági Ház** jelenlegi épülete (7622 Pécs, Nagy Lajos király u. 13.) a Pécsi Holding Városi Vagyonkezelő Zrt. tulajdonában van, amelyet a Pécsi Ifjúsági Központ bérlőként használ. A tulajdonos bérbeadással kívánja tovább hasznosítani az épületet.

A projekt keretében a projektgazda részéről felszabaduló egyetlen ingatlan a **Bóbita Bábszínház** (7621 Pécs, Mária u. 18.), amelyet az önkormányzat saját tulajdonú közösségi térként – **sváb nemzetiségi múzeumként** - kíván hasznosítani 2010 után a teljes vizsgált periódus alatt, 2017-ig. Ennek megfelelően a projektzárást követő 10 évben az Önkormányzatnak **nem áll szándékában az ingatlant elidegeníteni**. Az épület állagának megőrzése, a szükséges felújítások és a működési költségek a tervezett hasznosításból származó bevételeken túl további önkormányzati és egyéb, pl. pályázati források bevonását feltételezik. Ebből kifolyólag az itt folyó kulturális célú tevékenységekből a projekt fenntartási ideje alatt az önkormányzatnak nem származik nettó bevétele.

	átlagos év, 2008-as áron (m Ft)	Jelenérték (m Ft)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Non-profif Kft.												
Üzemeltetési költség	252,0	1 379,7	0,0	0,0	54,1	275,4	283,6	292,1	300,9	309,9	319,2	328,8
Bevétel	223,8	1 229,2	0,0	0,0	51,1	245,9	251,9	259,5	267,3	275,3	283,6	292,1
Üzemeltetési bevétel és költség egyenlege	-28,15	-150,5	0,0	0,0	-3,0	-29,5	-31,7	-32,6	-33,6	-34,6	-35,7	-36,7
Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás												
Üzemeltetési költség	31,8	180,0	0,0	0,0	14,0	34,7	35,7	36,8	37,9	39,1	40,2	41,4
Bevétel	17,4	100,2	0,0	0,0	7,8	20,9	19,6	20,2	20,8	21,4	22,0	22,7
Üzemeltetési bevétel és költség egyenlege	-14,4	-79,8	0,0	0,0	-6,3	-13,8	-16,2	-16,6	-17,1	-17,7	-18,2	-18,7
Pótlás biztosításához fizetett bérleti díj	6,3	35,8	0,0	0,0	2,8	6,9	7,1	7,3	7,5	7,8	8,0	8,2
Összesen	-20,7	-115,7	0,0	0,0	-9,1	-20,7	-23,3	-24,0	-24,7	-25,4	-26,2	-27,0
Gyugyi Gyűjtemény												
Üzemeltetési költség	30,2	187,5	0,0	0,0	32,1	33,0	34,0	35,1	36,1	37,2	38,3	39,5
Bevétel	17,4	103,2	0,0	0,0	11,3	20,9	19,6	20,2	20,8	21,4	22,0	22,7
Üzemeltetési bevétel és költség egyenlege	-12,8	-84,3	0,0	0,0	-20,8	-12,1	-14,5	-14,9	-15,3	-15,8	-16,3	-16,8
Pótlás biztosításához fizetett bérleti díj	4,1	25,5	0,0	0,0	4,4	4,5	4,6	4,8	4,9	5,1	5,2	5,4
Összesen	-17,0	-109,8	0,0	0,0	-25,2	-16,6	-19,1	-19,7	-20,2	-20,9	-21,5	-22,1
Zsolnay Mauzóleum												
Üzemeltetési költség	12,2	69,2	0,0	0,0	5,4	13,3	13,7	14,1	14,6	15,0	15,5	15,9
Bevétel	17,4	100,2	0,0	0,0	7,8	20,9	19,6	20,2	20,8	21,4	22,0	22,7
Üzemeltetési bevétel és költség egyenlege	5,2	31,0	0,0	0,0	2,4	7,6	5,8	6,0	6,2	6,4	6,6	6,8
Pótlás biztosításához fizetett bérleti díj	11,1	62,8	0,0	0,0	4,9	12,1	12,5	12,8	13,2	13,6	14,0	14,5
Összesen	-5,9	-31,8	0,0	0,0	-2,5	-4,5	-6,6	-6,8	-7,0	-7,2	-7,5	-7,7
Rezidens szállás												

	átlagos év, 2008-as áron (m Ft)	Jelenérték (m Ft)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Üzemeltetési költség	15,3	87,0	0,0	0,0	6,8	16,8	17,3	17,8	18,3	18,9	19,4	20,0
Bevétel	6,3	34,4	0,0	0,0	1,2	6,9	7,1	7,3	7,5	7,7	8,0	8,2
Üzemeltetési bevétel és költség egyenlege	-9,0	-52,6	0,0	0,0	-5,6	-9,9	-10,2	-10,5	-10,8	-11,1	-11,5	-11,8
Pótlás biztosításához fizetett bérleti díj	1,6	9,4	0,0	0,0	0,9	1,8	1,8	1,9	2,0	2,0	2,1	2,1
Összesen	-10,7	-62,1	0,0	0,0	-6,5	-11,7	-12,0	-12,4	-12,8	-13,1	-13,5	-13,9
Ifjúsági Ház												
Üzemeltetési költség	116,2	659,1	0,0	0,0	51,4	127,0	130,8	134,8	138,8	143,0	147,3	151,7
Bevétel	115,7	661,6	0,0	0,0	57,7	126,4	130,2	134,1	138,2	142,3	146,6	151,0
Üzemeltetési bevétel és költség egyenlege	-0,5	2,5	0,0	0,0	6,3	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,7	-0,7	-0,7
Pótlás biztosításához fizetett bérleti díj	31,7	179,7	0,0	0,0	14,0	34,6	35,7	36,7	37,9	39,0	40,2	41,4
Összesen	-32,2	-177,2	0,0	0,0	-7,7	-35,2	-36,3	-37,4	-38,5	-39,7	-40,8	-42,1
Kortárs Művészeti Központ												
Üzemeltetési költség	39,2	222,5	0,0	0,0	17,4	42,9	44,2	45,5	46,9	48,3	49,7	51,2
Bevétel	37,4	206,0	0,0	0,0	9,5	40,9	42,1	43,4	44,7	46,0	47,4	48,8
Üzemeltetési bevétel és költség egyenlege	-1,8	-16,5	0,0	0,0	-7,8	-2,0	-2,1	-2,1	-2,2	-2,3	-2,3	-2,4
Pótlás biztosításához fizetett bérleti díj	3,8	21,8	0,0	0,0	2,0	4,1	4,3	4,4	4,5	4,7	4,8	4,9
Összesen	-5,6	-38,3	0,0	0,0	-9,8	-6,2	-6,4	-6,5	-6,7	-6,9	-7,1	-7,4
Labor kreatív műhelyek												
Üzemeltetési költség	73,4	415,9	0,0	0,0	32,4	80,2	82,6	85,0	87,6	90,2	92,9	95,7
Bevétel	63,7	365,3	0,0	0,0	26,4	76,6	71,7	73,9	76,1	78,4	80,7	83,2
Üzemeltetési bevétel és költség egyenlege	-9,6	-50,6	0,0	0,0	-6,1	-3,6	-10,8	-11,2	-11,5	-11,8	-12,2	-12,6
Pótlás biztosításához fizetett bérleti díj	1,9	10,5	0,0	0,0	0,8	2,0	2,1	2,2	2,2	2,3	2,4	2,4
Összesen	-11,5	-61,1	0,0	0,0	-6,9	-5,6	-12,9	-13,3	-13,7	-14,1	-14,5	-15,0

	átlagos év, 2008-as áron (m Ft)	Jelenérték (m Ft)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bóbita Bábszínház												
Üzemeltetési költség	88,1	506,0	0,0	0,0	46,7	96,2	99,1	102,1	105,2	108,3	111,6	114,9
Bevétel	85,9	495,1	0,0	0,0	47,4	93,9	96,7	99,6	102,6	105,6	108,8	112,1
Üzemeltetési bevétel és költség egyenlege	-2,2	-10,9	0,0	0,0	0,7	-2,4	-2,4	-2,5	-2,6	-2,7	-2,8	-2,8
Pótlás biztosításához fizetett bérleti díj	15,7	90,2	0,0	0,0	8,3	17,2	17,7	18,2	18,7	19,3	19,9	20,5
Összesen	-17,9	-101,1	0,0	0,0	-7,7	-19,5	-20,1	-20,7	-21,3	-22,0	-22,6	-23,3
Zsolnay Galéria												
Üzemeltetési költség	64,1	368,3	0,0	0,0	34,0	70,0	72,1	74,3	76,5	78,8	81,2	83,6
Bevétel	58,0	340,4	0,0	0,0	33,2	69,7	65,3	67,2	69,3	71,3	73,5	75,7
Üzemeltetési bevétel és költség egyenlege	-6,1	-27,9	0,0	0,0	-0,8	-0,3	-6,9	-7,1	-7,3	-7,5	-7,7	-8,0
Pótlás biztosításához fizetett bérleti díj	7,5	42,9	0,0	0,0	4,0	8,2	8,4	8,7	8,9	9,2	9,5	9,7
Összesen	-13,6	-70,8	0,0	0,0	-4,7	-8,5	-15,3	-15,7	-16,2	-16,7	-17,2	-17,7
Planetárium												
Üzemeltetési költség	14,6	84,0	0,0	0,0	7,8	16,0	16,4	16,9	17,5	18,0	18,5	19,1
Bevétel	12,5	73,2	0,0	0,0	7,0	15,0	14,1	14,5	14,9	15,4	15,8	16,3
Üzemeltetési bevétel és költség egyenlege	-2,1	-10,7	0,0	0,0	-0,7	-0,9	-2,4	-2,5	-2,5	-2,6	-2,7	-2,8
Pótlás biztosításához fizetett bérleti díj	0,3	1,7	0,0	0,0	0,2	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4
Összesen	-2,4	-12,4	0,0	0,0	-0,9	-1,3	-2,7	-2,8	-2,9	-3,0	-3,1	-3,1
Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás												
Üzemeltetési költség	31,0	177,9	0,0	0,0	16,4	33,8	34,9	35,9	37,0	38,1	39,2	40,4
Bevétel	35,0	175,8	0,0	0,0	19,7	34,4	33,5	34,5	35,5	36,6	37,7	38,8
Üzemeltetési bevétel és költség egyenlege	4,0	-2,1	0,0	0,0	3,3	0,6	-1,4	-1,4	-1,5	-1,5	-1,5	-1,6

	átlagos év, 2008-as áron (m Ft)	Jelenérték (m Ft)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Pótlás biztosításához fizetett bérleti díj	3,3	19,2	0,0	0,0	1,8	3,6	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,4
Összesen	0,7	-21,3	0,0	0,0	1,5	-3,1	-5,1	-5,3	-5,4	-5,6	-5,8	-5,9
PTE												
Közös- és karbantartási költség	583,59	3 131,92	0,00	0,00	51,59	637,70	656,83	676,54	696,83	717,74	739,27	761,45
Bevétel	598,52	3 212,05	0,00	0,00	52,91	654,01	673,63	693,84	714,66	736,10	758,18	780,93
Üzemeltetési bevétel és költség egyenlege	14,93	80,13	0,00	0,00	1,32	16,32	16,80	17,31	17,83	18,36	18,91	19,48
Pótlás biztosításához fizetett bérleti díj	47,53	255,07	0,00	0,00	4,20	51,94	53,49	55,10	56,75	58,45	60,21	62,01
Összesen	-32,60	-172,47	0,00	0,00	0,00	-35,62	-36,69	-37,79	-38,92	-40,09	-41,29	-42,53
Kedvezményes bérlők pótlás biztosításához fizetett bérleti díja	134,85	727,9	0,0	0,0	4,2	149,6	154,1	158,7	163,5	168,4	173,4	178,6

116. táblázat: A Zsolnay Kulturális Negyed összesített éves működési költségei és bevételei (mFt/év)

Forrás: Saját szerkesztés

A Nonprofit kft. (általános üzemeltetés és a kft. saját tevékenységei, azok pótlási költséget fedező éves bérleti díjával együtt) és beköltöző önkormányzati intézmények éves szinten 137,18 mFt többlet támogatást igényelnek az önkormányzat részéről. Ebből -31 mFt a saját tevékenységek és önkormányzati támogatásban részesülő intézmények (Bóbita Bábszínház, Pécsi Galéria, IH) működési egyenlege (-28,15 mFt az általános üzemeltetés egyenlege), és 78,03 mFt az általuk fizetendő kedvezményes bérleti díj. Más szervezetektől (pl. PTE, Planetárium) kapott kedvezményes bérleti díj teljes éves összege 56,82 mFt, ami a fenti pótlólagos támogatási igényt csökkentheti.

A PTE közös költségre, amortizációra és karbantartásra fizetendő 103,64 mFt/év költségén felül (ebből 47,53 mFt kedvezményes bérleti díj), az egyetemnél 120,62 mFt/év közüzemi költség jelentkezik.

VII.6. A PROJEKT PÉNZÜGYI TELJESÍTMÉNYMUTATÓI

A pénzügyi teljesítmény mutatók számítása az egyetemi tevékenység esetében szükséges mivel az tekinthető bevételtermelő tevékenységnek.

Amennyiben a tevékenység pénzügyi nettó jelenértéke negatív illetve a pénzügyi belső megtérülési rátája alacsonyabb az alkalmazott pénzügyi diszkontrátánál a tevékenység pénzügyileg nem megtérülő.

Az egyetem esetében figyelembe vett beruházási költség a tevékenységre közvetlenül terhelhető építési költség és a teljes projekt megvalósításához szükséges szolgáltatások területarányos része.

A működési költségek és bevételek a korábban bemutatottak szerint alakulnak, a számításban fejlesztési különbözetként szerepelnek. A pénzügyi maradványérték 0-nak tekinthető.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1. Beruházási költség	60	2 078	1 125	0	0	0	0	0	0	0
2. Működési költség	0	0	12	145	150	154	159	164	168	174
3. Kiadási pénzáram 1+2	60	2 078	1 137	145	150	154	159	164	168	174
4. Pénzügyi bevétel	0	0	6	21	22	22	23	24	24	25
5. Bevételi pénzáram 4	0	0	6	21	22	22	23	24	24	25
6. Maradványérték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Nettó összes pénzügyi pénzáram 5+6-3	-60	-2 078	-1 130	-124	-128	-132	-136	-140	-144	-149
8. Pénzügyi nettó jelenérték	-3 555	0	0	0	0	0	0	0	0	0

117. táblázat: Az oktatási tevékenységhez kapcsolódó pénzügyi megtérülés vizsgálata (millió Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

Az oktatási tevékenység pénzügyi nettó jelenértéke negatív, belső megtérülési rátája nem számítható. Mivel az oktatási tevékenység pénzügyileg nem megtérülő, támogatásra jogosult.

A pénzügyi teljesítménymutatók vizsgálata kulturális és regionális támogatás esetén nem része a támogatási jogosultság vizsgálatának. Az egész projektre a teljesség kedvéért

bemutatható a pénzügyi teljesítménymutatók közül a pénzügyi nettó jelenérték számítása:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1. Beruházási költség	173	7 005	3 886	0	0	0	0	0	0	0
Személyi jellegű költség	0	0	109	232	239	246	254	261	269	277
Közüzemi költség	0	0	47	99	102	105	109	112	115	119
Dologi költség	0	0	78	171	176	181	186	192	198	204
Karbantartási költség	0	0	19	40	41	42	44	45	46	48
Közös költség	0	0	82	169	174	179	185	190	196	202
Bérleti díj	0	0	83	224	231	237	245	252	259	267
2. Működési költség	0	0	419	935	963	992	1 021	1 052	1 084	1 116
3. Kiadási pénzáram 1+2	173	7 005	4 305	935	963	992	1 021	1 052	1 084	1 116
4. Pénzügyi bevétel	0	0	339	801	801	825	850	875	901	928
5. Bevételi pénzáram 4	0	0	339	801	801	825	850	875	901	928
6. Maradványérték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Nettó összes pénzügyi pénzáram 5+6-3	-173	-7 005	-3 966	-134	-162	-167	-172	-177	-182	-188
8. Pénzügyi nettó jelenérték	-10 002									

118. táblázat: A teljes projekt pénzügyi megtérülés vizsgálata (millió Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

A projekt pénzügyi nettó jelenértéke negatív, belső megtérülési rátája nem számítható. A projekt pénzügyileg nem térül meg, a beruházás pénzügyi támogatással valósítható meg. Ennek további vizsgálatára a 7.7.3 A projekt pénzügyi fenntarthatósága című fejezetben került sor.

VII.7. A MEGÍTÉLHETŐ TÁMOGATÁSI ÖSSZEG MEGHATÁROZÁSA

7.7.1 A támogatási jogosultság vizsgálata

A projekt esetében a támogatási jogosultság vizsgálatára szükség van a projekt egészére vonatkozóan és az oktatási tevékenységre vonatkozóan.

A közgazdasági költség-haszon elemzés alapján a társadalmi hasznosság igazolható.

Az egyetemre vonatkozó FNPV negatív, az FRR alacsonyabb, mint az alkalmazott pénzügyi diszkontráta.

Pénzügyi elemzés pénzáram elemzése alapján igazolható, hogy a projekt keretében létrehozott eszközök működtetése, a szolgáltatási színvonal pénzügyileg fenntartható, az egyes években a halmozott működési pénzáram nem negatív.

Ezek alapján megállapítható, hogy a projekt támogatásra jogosult.

7.7.2 A megítélhető támogatási összeg meghatározása

Az egyetemmel összefüggő költségek esetében a támogatási arány megállapításához a finanszírozási hiány meghatározása szükséges. Ez esetben fontos, hogy azok az épületek, amelyeket a beköltöző karok jelenleg használnak, a vizsgált tíz éves periódusban csak közcélokat fognak szolgálni, nem kerülnek eladásra.

	Jelenérték	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Elszámolható beruházási költség	0,00	2,85	2 078,04	1 124,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nem elszámolható beruházási költség	0,00	57,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Összes beruházási költség	2 948,56	59,98	2 078,04	1 124,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Személyi jellegű költség	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Közüzemi költség	0,00	0,00	0,00	8,32	102,84	105,93	109,11	112,38	115,75	119,23	122,80
Dologi költség	0,00	0,00	0,00	-3,31	-40,92	-42,15	-43,42	-44,72	-46,06	-47,44	-48,86
Karbantartási költség	0,00	0,00	0,00	-1,04	-12,81	-13,19	-13,59	-14,00	-14,42	-14,85	-15,30
Közös költség	0,00	0,00	0,00	3,58	44,30	45,63	47,00	48,41	49,86	51,36	52,90
Fizetendő bérleti díj	0,00	0,00	0,00	4,20	51,94	53,49	55,10	56,75	58,45	60,21	62,01
Üzemeltetési költség összesen	713,84	0,00	0,00	11,76	145,35	149,71	154,20	158,83	163,59	168,50	173,55
Összes költség	3 662,41	59,98	2 078,04	1 136,72	145,35	149,71	154,20	158,83	163,59	168,50	173,55
Maradványérték	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bevétel összesen	76,64	0,00	0,00	1,26	15,60	16,07	16,56	17,05	17,56	18,09	18,63
Pénzáram	-3 585,77	-59,98	-2 078,04	-1 135,46	-129,74	-133,64	-137,64	-141,77	-146,03	-150,41	-154,92

119. táblázat: A diszkontált nettó bevétel az Egyetem esetében (millió Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

Az eredmények alapján megállapítható, hogy az Egyetem esetében a diszkontált nettó bevétel negatív, így a döntési összeg megegyezik a z elszámolható beruházási költséggel, és a támogatási arány megegyezik a kiírásban szereplő 85%-kal

A támogatási arány az egyéb tevékenységek tekintetében a következő módszer szerint került meghatározásra.

Először a tervezési útmutató szerint közvetlenül támogatási jogcím alá sorolható tevékenységek esetében került sor a támogatási arány meghatározására az útmutatóban megadott arányoknak megfelelően.

Összesen 40 támogatható tevékenység tartozik közvetlenül egy támogatási jogcím alá, ennek megfelelően ezeknek az elszámolható költsége és a finanszírozás szerkezete a következőképp alakul.

	Regionális beruházási támogatás*	Kulturális célú támogatás	De minimis támogatás	Közösségi szabályozási szempontból nem ún. állami támogatásnak minősülő támogatás	Összesen
Teljes költség	52 144 015	6 789 403 295		2 751 917 690	9 593 465 000
Teljes költség megoszlása támogatási jogcímek szerint	0,54%	70,77%		28,69%	100%
Támogatási jogcímmre vonatkozó támogatási arány	50%	85%		85%	
Támogatás	26 072 008	5 770 992 801		2 339 130 037	8 136 194 845
Támogatási jogcím esetén igénybe vehető ÖTM önerő támogatás aránya	0%	5%		5%	
ÖTM önerő támogatás	0	339 470 165		135 595 885	475 066 049
Tevékenységekre eső saját forrás	26 072 008	678 940 329		277 191 769	982 204 106

120. táblázat: Közvetlenül számolt finanszírozási szerkezet (Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

* Regionális beruházási támogatási jogcím alá eső berendezési, belsőépítészeti és eszköz-költségek részletezését és költségeit a [XIII. sz. melléklet](#) tartalmazza.

Regionális beruházási támogatás, illetve a kulturális célú támogatás esetén a szabályokat meghatározó rendelet nem írja elő, hogy a támogatható költségek számításánál a bevételeket

figyelembe kell venni.

A jelenleg a város tulajdonában lévő ingatlan esetén azonban a város nyilatkozott, hogy a fenntartási időszak alatt ez az ingatlan is közcélú tevékenységeknek ad otthont és nem kerül eladásra.

A projekt olyan tevékenységeket is tartalmaz amelyek esetében a Tervezési Útmutató a támogatás jogcímeire a következőképp hivatkozik: „A kialakítandó funkció (tevékenység) határozza meg a támogatás jogcímét.”

Ezek a tevékenységek a következők:

- Projektmenedzsment
- Bontás
- Műszaki tervezés (engedélyes tervek), szükséges tanulmányok
- A kivitelezési munkákhoz kapcsolódó tervezési feladatok
- Tervezői szakfelügyelet
- Jogi szolgáltatás költsége
- Könyvvizsgálat költsége
- Nyilvánosság biztosítása
- Általános költségek
- FIDIC mérnöki felügyelet
- Parkoló létesítése

Ezek a tevékenységek nem köthetők közvetlenül egyetlen más tevékenységhez sem, hanem a teljes létesítményhez kapcsolódóan merülnek fel. Költségük a támogatás szempontjából megosztásra kerül a különböző támogatási jogcímek között a fent bemutatott arányok szerint.

A megosztás utáni támogatási jogcímek szerint besorolással már kiszámítható ezekre a tevékenységekre is a támogatási összeg és az önerő az első lépésben bemutatottaknak megfelelően.

	Regionális beruházási támogatás	Kulturális célú támogatás	De minimis támogatás	Közösségi szabályozási szempontból nem ún. állami támogatásnak minősülő támogatás	Összesen
Teljes jogcímekre osztható költség					1 306 460 000
Teljes költség megoszlása támogatási jogcímek szerint	0,54%	70,77%	0,00%	28,69%	100,00%

	Regionális beruházási támogatás	Kulturális célú támogatás	De minimis támogatás	Közösségi szabályozási szempontból nem ún. állami támogatásnak minősülő támogatás	Összesen
Jogcímekre eső költség	6 440 515	924 596 465	660 577	374 762 444	1 306 460 000
Támogatási jogcímre vonatkozó támogatási arány	50,00%	85,00%	50,00%	85,00%	
Támogatás	3 220 257	785 906 996	330 288	318 548 077	1 108 005 618
Támogatási jogcím esetén igénybe vehető ÖTM önerő támogatás aránya	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	
ÖTM önerő támogatás	0	41 929 310	0	16 995 015	58 924 324
Tevékenységekre eső saját forrás	3 220 257	96 760 160	330 288	39 219 352	139 530 058

121. táblázat: Arányosítással meghatározott finanszírozási szerkezet (Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

A projekt teljes finanszírozási szerkezete és a források végső megoszlása a következő.

	Regionális beruházási támogatás	Kulturális célú támogatás	De minimis támogatás	Közösségi szabályozási szempontból nem ún. állami támogatásnak minősülő támogatás	összesen	megoszlás
Jogcímekre eső elszámolható költség	58 584 530	7 713 999 760	660 577	3 126 680 134	10 899 925 000	100%
Támogatás	29 292 265	6 556 899 796	330 288	2 657 678 114	9 244 200 463	84,81%
ÖTM önerő támogatás	0	381 399 474	0	152 590 899	533 990 374	4,90%
Tevékenységekre eső saját forrás	29 292 265	775 700 490	330 288	316 411 121	1 121 734 164	10,29%

122. táblázat: A projekt finanszírozási forrásai (Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

A beruházási források a költségek felmerülése szerinti ütemezésben, az útmutatóban meghatározott bontás szerint a következők:

Állami támogatás hatálya alá tartozó tevékenységek	összesen	2008	2009	2010
Beruházási költségek	7 890 807 090	123 464 997	5 066 550 089	2 700 792 003
Elszámolható beruházási költségek	7 773 244 866	5 902 774	5 066 550 089	2 700 792 003
Támogatási összeg	6 967 921 823	5 294 501	4 551 184 064	2 411 443 258
Köz célú, jövedelemtermelő tevékenységek				
Beruházási költségek	3 173 967 910	49 662 086	1 938 702 776	1 185 603 048
Elszámolható beruházási költségek	3 126 680 134	2 374 309	1 938 702 776	1 185 603 048

Állami támogatás hatálya alá tartozó tevékenységek	összesen	2008	2009	2010
Támogatási összeg	2 810 269 013	2 136 878	1 743 389 718	1 064 742 417
Közcélú, nem jövedelemtermelő tevékenységek				
Beruházási költségek	0	0	0	0
Elszámolható beruházási költségek	0	0	0	0
Támogatási összeg	0	0	0	0

123. táblázat: A források az beruházási időszak egyes éveiben, reál áron (Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

7.7.3 Pénzügyi fenntarthatóság vizsgálata

A pénzügyi fenntarthatóság az önkormányzat szemszögéből mutatja be a projekt hosszú távú életképességét. A táblázatban szerepelnek mindazon költségek és bevételek amelyek a létesítmény üzemeltetőnél jelentkeznek és bemutatják az önkormányzat által biztosított éves többlet működési forrást.

A maradványérték a vizsgálati időszak végén nem realizálódik és nem negatív.

A működési költségek és bevételek becslése különböző célokat szolgál az Egyetemi Negyed és a többi negyed esetében. Az Egyetemi Negyednél a beruházást közcélú jövedelemtermelő tevékenységként tekintettük, így a támogatási arány kiszámításánál volt szerepe, a többi negyed esetében a működési költségek és bevételek számítása a működtetés pénzügyi fenntarthatóságának számításához szükséges.

Az önkormányzati intézmények (pl. Bóbita Bábszínház) működési költségeit, így az önkormányzati támogatási igényt jelentős mértékben meghatározza a fizetendő bérleti díjak struktúrája. Ennek megfelelően az alkalmazott kedvezményes bérleti díjak az amortizációt fedezik csak. A bevétel soron a jelenlegi támogatások is feltüntetésre kerültek, így az esetleges negatív egyenleg a tevékenység pótlólagos támogatási igényére utal.

Az üzemeltetési fejezetben leírt feltételezések alapján elvégzett számítások eredményeit az alábbi táblázat mutatja be:

	Általános üzemeltetés összesen	
1.	Saját tevékenység közüzemi költsége	4,73
2.	Saját tevékenység dologi költsége	18,02
3.	Másra nem áterhelt, Nonprofit Kft-nál maradót közös, karbantartási és marketing költség	111,76
4.	Nonprofit Kft-nál felmerülő, de beszedett közös és karbantartási költség	117,49
5.	Kedvezményes bérlők beszedett közös és karbantartási költsége	117,49
6.	Saját bevétel	12,00
7.	Piaci bérlők által fizetett bérleti díj	94,36
8.	Üzemeltetési költségek és bevételek egyenlege (5+6+7-1-2-3-4)	-28,15

9	Kedvezményes bérlők pótlás biztosításához fizetett bérleti díja	134,85
---	-----------------------------------------------------------------	--------

124. táblázat: Üzemeltetési költségek (millió Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

A nonprofit kft. ellátja a karbantartási feladatokat és a közösen használt épületrészek és területek üzemeltetési feladatait. Az ezekből származó karbantartási és ek közvetlenül a nonprofit kft-nél merülnek fel. Ezek egy részét a kedvezményes bérleti díjat fizetőktől beszedi (4. - 5.), a piaci bérlőkre és saját tevékenységére eső része, illetve a marketing költségek a nonprofit kft-nél maradnak (3.). A piaci alapon kiadott helyiségek bérleti díja úgy lett megállapítva, hogy fedezetet nyújtsanak a közös és karbantartási költségekre is (6.).

Az üzemeltető szervezetnek saját működésében így -28,15 millió Ft hiánya keletkezik, emellett jelenik meg a kedvezményes bérlőktől beszedett 134,85 millió Ft pótlási költségek fedezésére elkülönítendő bérleti díj.

	Nonprofit kft. Örökségvédelmi Ig. összesen	Összesen	Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás	Gyugyi Gyűjtemény működtetés	Zsolnay Mauzóleum működtetés	Rezidens szállás működtetés
1.	Saját tevékenység személyi jellegű költsége	41,01	12,30	12,30	8,20	8,20
2.	Saját tevékenység közüzemi költsége	15,72	5,98	6,59	0,25	2,90
3.	Közös költség	10,37	3,87	3,64	0,81	2,05
4.	Karbantartási költség	6,05	1,46	1,24	2,83	0,52
5.	Dologi költség	16,39	8,14	6,48	0,11	1,67
6.	Üzemeltetési költség összesen	89,55	31,76	30,24	12,20	15,35
7.	Bevétel	58,50				6,30
8.	Üzemeltetési költségek és bevételek egyenlege	-31,05				-9,05
9.	Pótlás biztosításához fizetett bérleti díj	23,16	6,32	4,12	11,08	1,64
10.	Összesen	-54,20				

125. táblázat: A Nonprofit Kft Örökségvédelmi Igazgatóságának éves működési egyenlege (millió Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

A táblázat a ZSÖK Kft. üzemeltetési adatait tartalmazza. A három kiállítási terület bevétele a kombinált jegyértékesítés miatt csak együttesen jeleníthető meg, ezért a tevékenységek bevételi adatai csak közösen vizsgálhatók. Ezek alapján az üzemeltetésében 31,051 millió Ft hiány található, ami mellett 34,19 millió Ft-ot a pótlás fedezetére be kell fizetnie bérleti díjként.

A táblázat tehát az Örökségvédelmi Igazgatóság működési forrás igényét mutatja be. Mivel az egyenleg negatív az igazgatóság többlet működési forrást igényel, ami az Önkormányzat részéről a becsült mértékben rendelkezésre áll.

	Egyéb tevékenysé- gek	Ifjúsági Ház működtet- és	Kortárs Művésze- ti Központ	Labor kreatív műhelyek működtet- ése	Bábszính- áz működtet- és	Pécsi Galéria működtet- és	Planetári- um működtet- és	Tudomány- os- technikai Kiállítás működteté- s	Egyete- m összesen
1.	Saját tevékenység személyi jellegű költsége	51,59	8,00	26,34	44,35	21,00	4,82	15,28	398,01
2.	Saját tevékenység közüzemi költsége	29,31	5,37	4,14	12,25	15,47	0,94	7,72	115,32
3.	Közös költség	13,18	3,38	1,59	5,12	5,90	0,37	2,98	40,54
4.	Karbantartá- si költség	4,48	1,03	0,49	2,87	2,54	0,10	0,93	15,57
5.	Dologi költség	17,68	21,47	40,80	23,47	19,18	8,39	4,06	14,15
6.	Üzemeltetés i költség összesen	116,24	39,25	73,35	88,07	64,10	14,62	30,97	583,59
7.	Bevétel	115,70	37,40	63,73	85,90	58,00	12,50	35,00	598,52
8.	Üzemelteté- si költségek és bevételek egyenlege	-0,54	-1,85	-9,62	-2,17	-6,10	-2,12	4,03	14,93
9.	Pótlás biztosításáh- oz fizetett bérleti díj	31,70	3,79	1,86	15,70	7,47	0,30	3,34	47,53
10.	Összesen	-32,24	-5,64	-11,48	-17,87	-13,57	-2,41	0,70	-32,60

126. táblázat: Az egyéb – nem a nonprofit kft. saját - tevékenységek éves működési egyenlege (mFt)

Forrás: Saját szerkesztés

A táblázat ezen tevékenységek működési forrás igényét mutatja be. Ahol az egyenleg negatív ott a tevékenység többlet működési forrást igényel, ami az Önkormányzat részéről a becsült mértékben rendelkezésre áll.

A táblázat az további tevékenységek üzemeltetési adatait tartalmazza, a 8. sor a nettó működési bevételt a 10. a bérleti díjjal számolt nettó működési bevételt mutatja. A PTE tevékenységénél csak az épület bérlésével kapcsolatos költségek jelennek meg.

Az üzemeltetéssel megbízott nonprofit kft. egyrészt beszedi és továbbadja PMJV felé a PTE, a Bóbita Bábszínház valamint a Pécsi Galéria által használt ingatlanokért járó kedvezményes

bérleti díjat, másrészt megfizeti a városnak az általa használt ingatlanok után járó hasonlóan számított bérleti díjat, így az önkormányzatnál halmozódik fel a szabad forrás a későbbi felújítások fedezetére. Az épületek felújítási igénye a vizsgált időszakon kívül esik. Egyéb eszközök pótlási igénye 5-10 évente jelentkezik.

A projekt pénzügyi fenntarthatóságát részletesen a következő táblázat mutatja be.

	átlagos év, 2008-as áron	jelenérték	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Saját tevékenység közüzemi költsége	4,73	27,2	0,0	0,0	2,5	5,2	5,3	5,5	5,6	5,8	6,0	6,2
Saját tevékenység dologi költsége	18,02	103,6	0,0	0,0	9,6	19,7	20,3	20,9	21,5	22,2	22,8	23,5
Másra nem átterhelt, Nonprofit Kft-nál maradó közös, karbantartási és marketing költség	111,76	642,1	0,0	0,0	59,3	122,1	125,8	129,6	133,4	137,4	141,6	145,8
Nonprofit Kft-nál felmerülő, de beszedett közös és karbantartási költség	117,49	653,3	0,0	0,0	36,9	128,4	132,2	136,2	140,3	144,5	148,8	153,3
Teljes üzemeltetési költség	252,00	1 426,1	0,0	0,0	108,3	275,4	283,6	292,1	300,9	309,9	319,2	328,8
Alkotó és Inkubátorház működtetés	12,7	72,8	0,0	0,0	6,7	13,8	14,3	14,7	15,1	15,6	16,1	16,5
Eosin Art Café bérbeadás	7,2	41,3	0,0	0,0	3,8	7,8	8,1	8,3	8,6	8,8	9,1	9,4
Zsolnay Rendezvényterem és Étterem bérbeadás	11,6	66,8	0,0	0,0	6,2	12,7	13,1	13,5	13,9	14,3	14,7	15,2
Zsolnay Mintabolt bérbeadás	3,3	19,0	0,0	0,0	1,8	3,6	3,7	3,8	4,0	4,1	4,2	4,3
Vállalkozói tér – irodák bérbeadása	5,8	33,6	0,0	0,0	3,1	6,4	6,6	6,8	7,0	7,2	7,4	7,6
Vállalkozói tér – termelési területek bérbeadása	22,8	131,3	0,0	0,0	12,1	25,0	25,7	26,5	27,3	28,1	28,9	29,8
Vállalkozói tér – inkubátor műhelyek bérbeadása	1,9	11,1	0,0	0,0	1,0	2,1	2,2	2,2	2,3	2,4	2,4	2,5
Vállalkozói tér – üzletek bérbeadása	6,6	38,0	0,0	0,0	3,5	7,2	7,4	7,7	7,9	8,1	8,4	8,6
Cukrászda bérbeadás	2,6	14,9	0,0	0,0	1,4	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4
Borozó-bortrezor bérbeadás	5,3	30,5	0,0	0,0	2,8	5,8	6,0	6,2	6,3	6,5	6,7	6,9
Kávézó bérbeadás	2,0	11,7	0,0	0,0	1,1	2,2	2,3	2,4	2,4	2,5	2,6	2,7
Vendéglátóhely bérbeadása	12,4	71,3	0,0	0,0	6,6	13,6	14,0	14,4	14,8	15,3	15,7	16,2
Piaci bérlők által fizetett bérleti díj	94,36	542,13	0,00	0,00	50,05	103,10	106,20	109,38	112,67	116,05	119,53	123,11
Üzemeltetési költségek és bevételek egyenlege	-40,2	-230,7	0,0	0,0	-21,3	-43,9	-45,2	-46,5	-47,9	-49,4	-50,9	-52,4
Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás működtetés	6,3	35,8	0,0	0,0	2,8	6,9	7,1	7,3	7,5	7,8	8,0	8,2
Gyógyi Gyűjtemény működtetés	4,1	25,5	0,0	0,0	4,4	4,5	4,6	4,8	4,9	5,1	5,2	5,4
Zsolnay Mauzóleum működtetés	11,1	62,9	0,0	0,0	4,9	12,1	12,5	12,8	13,2	13,6	14,0	14,5
Rezidens szállás működtetés	1,6	9,4	0,0	0,0	0,8	1,8	1,8	1,9	2,0	2,0	2,1	2,1
Ifjúsági Ház működtetés	31,7	181,3	0,0	0,0	15,8	34,6	35,7	36,7	37,9	39,0	40,2	41,4
Kortárs Művészeti Központ	3,8	21,5	0,0	0,0	1,6	4,1	4,3	4,4	4,5	4,7	4,8	4,9
Labor kreatív műhelyek működtetése	1,9	10,5	0,0	0,0	0,8	2,0	2,1	2,2	2,2	2,3	2,4	2,4
Bábszínház működtetés	15,7	90,5	0,0	0,0	8,7	17,2	17,7	18,2	18,7	19,3	19,9	20,5
Pécsi Galéria működtetés	7,5	43,2	0,0	0,0	4,3	8,2	8,4	8,7	8,9	9,2	9,5	9,7
Planetárium működtetés	0,3	1,7	0,0	0,0	0,2	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4

	átlagos év, 2008-as áron	jelenérték	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Interaktív Tudományos-technikai Kiállítás működtetés	3,3	19,3	0,0	0,0	1,9	3,6	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,4
PTE	47,5	253,2	0,0	0,0	2,0	51,9	53,5	55,1	56,8	58,5	60,2	62,0
Kedvezményes bérlők pótlás biztosításához fizetett bérleti díja	134,8	754,7	0,0	0,0	48,1	147,3	151,8	156,3	161,0	165,8	170,8	175,9

127. táblázat: A Zsolnay Kulturális Negyed összesített éves működési költségei és bevételei a nonprofit kft. szempontjából (mFt)

Forrás: Saját szerkesztés

VIII. KÖZGAZDASÁGI KÖLTSÉG-HASZON ELEMZÉS

Közgazdasági költség-haszon elemzés készül a projekt egészére és a közcélú, jövedelemtermelőnek minősülő oktatási tevékenységre.

A közgazdasági költségek a pénzügyi költségekből lettek meghatározva az ÁFA levonása után. Haszonként számszerűen, pénzben kifejezve mindkét esetben több elem lett figyelembe véve.

A közgazdasági maradványérték az eszközök vizsgálati időszak végi időarányos nominál értékével lett meghatározva.

A projekt közgazdasági hasznainak közelítése a közvetlenül a projekt keretében jelentkező bevételek, valamint a projekthez kapcsolható, a projekt hatására létrejövő, de máshol realizálódó bevételek (egyéb költség) alapján történt. Ez a módszer a társadalmi hasznok pénzben kifejezett értéknek közelítését teszi lehetővé: feltételezhető ugyanis, hogy a projekt használóinak legalább ennyit „megér” a projekt. Hangsúlyozandó, hogy ez nem az összes társadalmi haszn becslése, hanem e becsléssel fejezhető ki pénzben, illetve közelíthető a projekt hasznának számottevő része. E részleges hasznbecslés is elegendő azonban a projekt indokoltságának alátámasztására, amennyiben az ily módon kifejezett hasznok jelenértéke meghaladja a projekt költségeinek jelenértékét. Ez utóbbi feltétel teljesülése ugyanis azt jelenti, hogy – a pénzben ki nem fejezett hasznokat is figyelembe véve – a projekt hasznai a pénzben kifejezett értéknél is nagyobb mértékben haladják meg a projekt költségeit.

Az egyéb (Zsolnay Kulturális Negyeden kívül felmerülő) költségek a következő becsléssel közelíthetők. A város vonzerejéhez a Zsolnay Kulturális Negyed is nagyban hozzájárul, emiatt nő a városba érkező látogatók száma. A Zsolnay Kulturális Negyed becsült teljes látogatószáma éves szinten az egyetemmel és a vendéglátóhelyekkel együtt elérheti a 450 000 főt. A kulturális rendezvények látogatói esetén – akiknek idevonzásához a Zsolnay Kulturális Negyed látványosságai is hozzájárulnak – egy étkezés költsége belváros közeli, minőségi étteremben átlagosan körülbelül 3 000 Ft/fő; ez a költség tovább növekedhet a röviditalok, további kávé, dohánytermék stb. árával. Amennyiben látogatáshoz valamilyen egyéb vásárlás is kötődik (emléktárgy stb.), az átlagosan mintegy 1 000 - 2 000 Ft/fő további költséget jelent látogatónként. Feltételezve, hogy a látogatók 20 - 25 %-a szállást is igénybe vesz a Zsolnay Kulturális Negyedhez is kötődő látogatás során (9 000 - 17 900 Ft/éjszaka költségű,

háromcsillagos szállodai elhelyezéssel számolva), összesen, átlagosan mintegy 6 000 Ft egyéb költséssel számolhatunk személyenként (a Synovate által 2007-ben elvégzett kutatás eredményei szerint a potenciálisan Pécsre látogatók négyötöde több napot is eltöltene a városban, fejenként átlagosan mintegy 40eFt-ot költséssel számolva). A belföldi turisták érdeklődése és az átfedések figyelembevételével az elemzésben a látogatóknak mintegy 40%-a hozható összefüggésbe a Zsolnay Kulturális Negyed vonzerejével, így a 6 000 Ft/fő átlagos egyéb költség 40%-a merül fel a projekt hasznaként.

További értékek számszerűsítése is megtörtént, bár ezek csak jelentős bizonytalansággal kalkulálhatóak, és a projekt indokoltságának bemutatásához nem is igazán szükségesek, hiszen az előzőekben bemutatott három tényezőre vonatkozó számítások azt igazolják.

A Zsolnay Kulturális Negyed megvalósulása közvetetten is számos munkahely megőrzését, létrejöttét eredményezi. Egyrészt a negyedben igénybe vett vállalkozói szolgáltatások révén lehet munkahelyekre vonatkozóan pénzben kifejezhető hatásokat számolni, másrészt a turizmus multiplikátor hatása által generált munkahelyek vonhatók be a számításokba. Az első, alacsonyabb presztízsű szolgáltatási csoportban minimálbér a számítás kiindulópontja, a másik csoportnál vendéglátó ipari átlagot vettünk. Ezek egy részét az EKF programra építő szállodafejlesztések generálják, így a beruházáshoz is köthetőek.

Ilyen közvetett, több tényező együttes megvalósításának következményeként realizálódó haszonelem a szálláshelykínálat várható bővülése, amely jelentős számban hoz létre új munkahelyeket: a Dél-Dunántúli Régió összesítése szerint (Dél-Dunántúli Regionális Fejlesztési Ügynökség Kht., Új szálláshelyek 2010-re c. összefoglalója)³⁷ 38 milliárd forintos beruházás, 800 új munkahely, 1500 új szobaegység és 160 ezer négyzetméternyi kereskedelmi szálláshely jöhet létre pályázati támogatással a következő két évben a régióban.

A beruházások nagyrészt a Pécs2010 EKF projekt által generált turistaforgalomra építenek, ennek egy része pedig a Zsolnay Kulturális Negyed megvalósításához kapcsolódik, ezért a szállodai, vendéglátó szolgáltatások bővülését, az ott teremtett munkahelyek egy részét a projekt hatásaként értelmezzük.

További hasznokat jelentenek az adóbevételek – helyi közcélú források növekedése, helyi

³⁷ Forrás: (<http://www.deldunantul.eu/index.php?id=3114>), 2008. november 5.

iparüzési adó többlet - melyeket a beruházás hatásának tulajdonított mértékben, a vállalt indikátor célértékekkel összhangban határoztunk meg.

Kiinduló adatként a bruttó minimálbért (72 500Ft/hó) és a szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás - a megyeszékhelyen az alkalmazotti bruttó átlagkereset (96 020 Ft/hó) (forrás: Baranya megye statisztikai évkönyve 2006) vettük figyelembe inflációval (2007, 2008 tény adattal további évekre 3%-kal kalkulálva) felszorozva.

Az így számítható alsó becslés a munkahelyteremtés hasznára éves szinten 2008-as áron 251,95 millió Forint, a vizsgálati időszakra vetítve, jelenértékben 1 687 millió Ft. A gyár kisebb telephelyre költözésével, a kisebb kubatúrában történő működéssel pénzben is kifejezhető költségmegtakarítás realizálódik. Alapvetően ez az éves távfűtési költségek 25%-os csökkenését jelenti, ami abszolút értékben a becslések szerint mindössze mintegy 10 mFt/év (40 mFt-ról 30 mFt-ra történő csökkenés) csökkenést jelent; ez a projekt közgazdasági megítélésének szempontjából nem jelentős. Mivel a gyártási technológia alapvetően nem változik, a racionalizálás az anyagmozgatási útvonalak rövidülésében, a logisztikai hatékonyság javulásában jelentkezik. A kevesebb megtett km hatása legfeljebb az üzemanyag megtakarítás, CO₂ kibocsátás alapján fejezhető ki pénzben viszonylag objektív módon, ami azonban a közgazdasági hatásokat tekintve elhanyagolható (nem éri el a milliós nagyságrendet).

A fentiek alapján a közgazdasági költség-haszon elemzés eredményei a következőképp alakulnak.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Elszámolható beruházási költség	8	7 005	3 886	0	0	0	0	0	0	0
Nem elszámolható beruházási költség	165	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Összes beruházási költség	173	7 005	3 886	0	0	0	0	0	0	0
Személyi jellegű költség	0	0	34	62	64	66	68	70	72	74
Közüzemi költség	0	0	40	84	86	89	91	94	97	100
Dologi költség	0	0	55	118	122	126	129	133	137	141
Karbantartási költség	0	0	14	29	30	31	32	33	34	35
Közös költség	0	0	74	151	155	160	165	170	175	180
Bérleti díj	0	0	46	95	98	101	104	107	111	114
Egyetem különbözeti költsége	0	0	12	145	150	154	159	164	168	174

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Üzemeltetési költség összesen	0	0	275	685	705	726	748	770	794	817
Pótlási költség	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Üzemeltetési és pótlási költség összesen	0	0	275	685	705	726	748	770	794	817
Maradványérték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11 618
Összes költség	173	7 005	4 161	685	705	726	748	770	794	-10 801
Bevétel összesen	0	0	225	-67	577	601	626	652	678	706
Egyéb költségek	0	0	1 146	1 180	1 216	1 252	1 290	1 328	1 368	1 409
Foglalkoztatási hatások	0	0	267	275	284	292	301	310	319	329
Helyi közcélú források növekedése	0	0	20	21	21	22	23	23	24	25
Gyár Ktg megtakarítás	0	0	11	11	11	12	12	12	13	13
Hasznok összesen	0	0	1 669	1 420	2 109	2 179	2 251	2 326	2 402	2 481
Hasznok és költségek egyenlege	-173	-7 005	-2 492	735	404	453	503	555	609	13 282

128. táblázat: A projekt közgazdasági költség-haszon elemzésének háttére (folyó áron, millió Ft)
Forrás: Saját szerkesztés

ENPV (m Ft)	3 177
ERR	13,54%
BCR	1,41

129. táblázat: A teljes projekt közgazdasági megtérülési mutatói
Forrás: Saját szerkesztés

A fenti mutatószámok alapján a projekt megvalósítása indokolt, így pénzügyi támogatása jogos, mivel:

- a projekt közgazdasági nettó jelenértéke (ENPV) jelentősen nagyobb, mint nulla;
- a projekt közgazdasági belső megtérülési rátája (ERR) nagyobb, mint az alkalmazott diszkontráta;
- a projekt haszon-költség aránya (BCR) nagyobb, mint 1.

Az oktatási tevékenységet külön vizsgálva hasonló módszerrel végezhető a költség-haszon elemzés. Az feltételezések itt annyiban eltérnek, hogy az egyetem esetében kevesebb használó (becsült használói létszám 140.000 fő éves szinten) vehető figyelembe, de az évi 10 hónapos

jelenlétnek köszönhetően magasabb, akár 10.000 Ft/fő egyéb költséssel is becsülhető a projekt hatására generálódó jövedelem.

Az oktatási tevékenységre elvégzett költség-haszon elemzés eredményei a következők:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Elszámolható beruházási költség	3	2 078	1 125	0	0	0	0	0	0	0
Nem elszámolható beruházási költség	57	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Összes beruházási költség	60	2 078	1 125	0	0	0	0	0	0	0
Személyi jellegű költség	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dologi költség										
Karbantartási költség	0	0	-3	-41	-42	-43	-45	-46	-47	-49
Közös költség	0	0	-1	-13	-13	-14	-14	-14	-15	-15
Fizetendő bérleti díj	0	0	4	44	46	47	48	50	51	53
Üzemeltetési költség összesen	0	0	4	52	53	55	57	58	60	62
Maradványérték	0	0	12	145	150	154	159	164	168	174
Bevétel összesen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 071
Egyéb költségek	0	0	6	21	22	22	23	24	24	25
Hasznok összesen	0	0	371	382	394	406	418	430	443	457
Hasznok és költségek egyenlege	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

130. táblázat: Az oktatási tevékenység közgazdasági költség-haszon elemzésének háttére (folyó áron, millió Ft)

Forrás: Saját szerkesztés

ENPV (m Ft)	151
ERR	8,96%
BCR	1,16

131. táblázat: Az oktatási tevékenység közgazdasági megtérülési mutatói

Forrás: Saját szerkesztés

A fenti mutatószámok alapján az oktatási tevékenységre vonatkozó projektrész megvalósítása indokolt, így pénzügyi támogatása jogos, mivel:

- a projekt közgazdasági nettó jelenértéke (ENPV) jelentősen nagyobb, mint nulla;
- a projekt közgazdasági belső megtérülési rátája (ERR) nagyobb, mint az alkalmazott diszkontráta;
- a projekt haszon-költség aránya (BCR) nagyobb, mint 1.

A projekt pénzben nem kifejezett hasznai

A közgazdasági költség-haszon elemzés során a társadalmi hasznok számszerűsítése épít az eredmény és hatásindikátorok meghatározására is. A pénzben történő kifejezést azokra a haszon elemekre tettük meg, amelyek elfogadható megbízhatósággal becsülhetők. A pénzben

kifejezett hasznok így egy alsó becslést adnak a projekt hasznaira, amelyek elegendőek a társadalmi hasznosság igazolására, így további haszonelemeket pénzben nem fejeztük ki, hanem azokat szövegesen értékeltük. Ugyanakkor a számszerűsítést más externális hatásoknál elvégeztük, hatásindikátor célértékeket fogalmaztunk meg, például a kreatív vállalkozások foglalkoztatottjainak száma vonatkozásában, a létrejövő új vállalkozások vonatkozásában is (IV.4.3.4 fejezet).

A IV.4.4 fejezetben a projekt pozitív hatásainak bemutatásával a projekt célkitűzéseinek ismeretében pénzben történő kifejezés nélkül is indokolható, hogy a projekt társadalmilag egyaránt hasznos kulturális, örökségvédelmi, városfejlesztési és oktatási szempontból is.

A megvalósuló Zsolnay kulturális negyed helyileg nem Pécs központjában, azonban könnyen elérhető frekventált helyen a 6-os főút bevezető szakaszán fekszik. Amennyiben a projekt megvalósul az szűkebben vett környezetének fejlődésére kiemelkedő jelentőséggel fog hatni, a fejlődés motorja lesz.

A Zsolnay Kulturális Negyed rehabilitációja előidézi a környék rehabilitációjának beindulását, egy újabb városközpont kialakulását is. A környékbeli lakóházakat érintően a fluktuáció lelassul, visszajára fordul, az ingatlanok értéke lassan növekedésnek indul. Más társadalmi rétegek is lassan megjelennek, a szegregáció fékeződik.

Bár a környék tömegközlekedése jelen pillanatban kielégítő szintű, a kulturális negyed megépültével a társadalmi pezsgésnek köszönhetően várható a tömegközlekedés bővítése, újabb buszjáratok indítása. Ez nem csak a belvárosból vagy máshonnan a negyedbe tartók utazási idejét, hanem a környéken élőkét is csökkenti. A megbízható tömegközlekedés szinergiahatásként ugyancsak hozzájárul a környék felértékelődéséhez, a kertvárosi jelleg, az élhetőbb környezet kialakulásához. Az imént említett hasznok magának a komplexum rehabilitációjának tekinthetőek.

A Zsolnay Gyáron belül helyet kapó létesítmények további pénzben nem kifejezett hasznokat is eredményeznek.

Az Alkotó negyed lényegében az ifjúságnak, a fiatalabb generációk számára kínál kiváló lehetőséget a különböző jellegű társas érintkezésekhez. Ilyenek az Ifjúsági Központ, a Kortárs Művészeti Központ, és megannyi vendéglátóhely, valamint a cifra kémény előtt kialakított tér, melyek kitűnő terepül szolgálnak a kulturálódásra, társalgásra, ismerkedésre, eszmecserére, vitafórumokra, színvonalas rendezvényekre, koncertekre, performanszokra, és szabadtéri

előadásokra.

A Családi negyed főleg a kisgyerekes családok, gyerekek kikapcsolódására, szórakozására helyezi a hangsúlyt. Teret nyújt a hétfégi kikapcsolódásra, a mindennapokból való kiszakadásra úgy, hogy mindeközben együtt tölti szabadidejét a család. A családi értékek megőrzése és a család a társadalom egyik igen fontos alappillére. A negyed tevékenysége nagyon sokban hozzájárul és segíti a kisgyerekek normális értékrend mellett történő szocializációját.

Az egyetemi központ ugyancsak hozzájárul egy új városközpont kialakulásához. A diákság intenzívebb társadalmi élete, mindig elősegíti az adott környék pezsgésének beindítását. A számukra létrehozott kulturális létesítményeket természetesen nem csak a diákok használják, nem ők jelentik a kizárólagos célközönséget. Nem mellesleg a diákság magas száma hozzájárul a Zsolnay Gyár területén helyet kapott vendéglátóegységek forgalmának növekedéséhez.

A Pécs MJV és a Pécs2010 Menedzsment Központ Kft. által a kulcsprojekt megvalósulásához biztosítandó jelentős nagyságrendű saját forrás tehát – tágabban értelmezve – a város társadalmi életében számos területen fog hasznosulni:

A VI.2.2.3 Bevonható partnerek köre, szerepvállalása fejezet bemutatja a nonprofit kft. által igénybeveendő szolgáltatásokat. Egy részről ezen szolgáltatások beszerzése során lehet számítani közvetett bevételek keletkezésére. Ugyanakkor a közbeszerzési törvény rendelkezéseit figyelembe kell venni a regionális, illetve a helyi vállalkozások esetleges preferálásánál, illetve nem lehet előnyben részesíteni a helyi vállalkozásokat azon szolgáltatások igénybevételekor, ahol a jogszabályt alkalmazni kell. Természetesen az ésszerűség, a szolgáltatási árak csökkentésének igénye a helyi vállalkozások megbízásának esélyeit valószínűsíti, bár az, elsősorban az olyan szolgáltatások esetében (pl. könyvelés, marketingszolgáltatások), amelyek nem igénylik a konkrét fizikai jelenlétet, nem garantálható. Azokban az esetekben, ahol szükséges a negyedben történő jelenlét (pl. kertészeti szolgáltatások, takarítás) az alkalmazottak feltehetőleg a régióban élők közül kerülnek ki, még abban az esetben is, ha a szolgáltatási megbízást nem a régióban működő vállalkozás nyeri el. Abban az esetben, ha helyi vállalkozás végzi a szolgáltatást, akkor áttételes hasznok is keletkeznek, például:

- A szervezet által a szolgáltatáshoz köthető befizetett adók

- A szervezet által a szolgáltatáshoz köthető helyi forrásra alapuló nyersanyagbeszerzések;

A negyedben megjelenő oktatási, kulturális, kreatív ipari szereplők és a turisztikai tevékenység együttműködései révén, egyrészt friss diplomások alkalmazására, spin-off cégek alapítására és rendszeres üzleti kapcsolatok kialakulására, így kapcsolódó alvállalkozók bevonására is számítani lehet, melyek hatását (betelepülő cégek, munkahelyek) a hatásindikátorok között is szerepeltettük. Azonban általános gazdasági környezet ezen hasznok alakulását helyi, regionális szinten is befolyásolja.

A projekt pénzben nem kifejezett hasznaiból elsősorban a pécsi és Pécs környéki lakosok részesülnek. A Zsolnay Kulturális Negyed, mint színvonalas kulturális, szabadidős és turisztikai helyszín hozzájárul a városrész fejlődéséhez, vonzó lakókörnyezet kialakulásához, így a helyi lakosság életminőségének javulásához is. A beruházás keretében mintegy 35.000 m²-nyi jórészt műemléki épület felújítása valósul meg. Szintén a város vonzóbb arcúlatát eredményezi az épületeket körülvevő, értékes ősfákat és kb. 11000 m² zöldfelületet, játszótereket felölelő park, illetve a díszburkolattal ellátott utak, terek fejlesztése.

IX. ÉRZÉKENYSÉGVIZSGÁLAT ÉS KOCKÁZATELEMZÉS

IX.1. ÉRZÉKENYSÉG VIZSGÁLAT

Az érzékenységvizsgálat célja a projekt kritikus változóinak és paramétereinek kiválasztása, amelyek változása a legnagyobb hatást gyakorolja az alapesetben kiszámított teljesítménymutatókra. Az EU útmutató (2002) szerint „kritikus” minden olyan változó, melynek 1% mértékű megváltozása (pozitív vagy negatív értelemben) a közgazdasági nettó jelenérték relatív 5%-os vagy a közgazdasági belső megtérülési ráta abszolút 1%-os, vagy annál nagyobb mértékű változását okozza. Az érzékenységvizsgálat az alábbi adatok változását vizsgálta:

Adatfajta	A változás mértéke
Beruházási költség	1%
Üzemeltetési és pótlási költség	1%
Bevétel	1%
Egyéb költség	1%
Diszkontráta módosított értéke	6%

132. táblázat: Az érzékenységvizsgálat által vizsgált adatok

Forrás: Saját szerkesztés

A projekt esetében külön a bevételek vizsgálata külön hangsúlyt kapott. A bevételek becsléséhez annak négy fő tényezője vizsgálható, ezek hatása a teljes bevételre és ezek hatása a pénzügyi és közgazdasági megtérülési mutatókra.

A változók 10%-os változása (csökkenése) hatása a bevételre:

Változók	Bevétel változása
Látogatószám	-2,54%
Jegyár	-2,41%
Támogatások (kulturális támogatások, szponzoráció)	-3,30%
Kihasználtság (bérbeadott területek)	-3,23%

133. táblázat: A bevétel összetevőinek hatása a bevétel nagyságára

Forrás: Saját szerkesztés

Az eredmények alapján az mondhatjuk, hogy a vizsgált változók egyike sem gyakorol aránytalanul nagy hatást a bevételekre, a bevételek becslésében betöltött szerepük közel azonos súlyú.

Az érzékenységvizsgálat során a változók hatását a következő eredménymutatókon vizsgáljuk:

- Nettó társadalmi jelenérték (ENPV)
- Társadalmi belső megtérülési ráta (ERR)
- Nettó pénzügyi jelenérték (FNPV)
- Pénzügyi belső megtérülési ráta (FRR)

Az érzékenységvizsgálat eredményeit a projekt egészre vonatkozóan a következő táblázatok mutatják.

Változók	ENPV	ERR	FNPV	FRR
Beruházási költség	3 079	13,33%	-10 095	nem számítható
Működési költség	3 141	13,48%	-10 002	nem számítható
Egyéb hasznok	3 188	13,56%	-9 993	nem számítható
Diszkontráta (6%)	3 244	13,66%	-10 002	nem számítható
Látogatószám	4 781	13,54%	-10 511	nem számítható
Jegyár	3 187	13,56%	-9 993	nem számítható
Támogatások (kulturális támogatások, szponzoráció)	3 190	13,56%	-9 990	nem számítható
Kihasználtság (bérbeadott területek)	3 079	13,33%	-10 095	nem számítható

134. táblázat: A projekt teljesítménymutatói a vizsgált változók 1% változása mellett

Változók	ENPV változása	ERR változása	FNPV változása	FRR változása
Beruházási költség	-4,58%	-0,20%	0,94%	nem számítható
Működési költség	-1,93%	-0,07%	0,00%	nem számítható
Egyéb hasznok	3,13%	0,12%	0,00%	nem számítható
Diszkontráta (6%)	68,09%	0,00%	5,13%	nem számítható
Látogatószám	0,49%	0,02%	-0,10%	nem számítható
Jegyár	0,47%	0,02%	-0,09%	nem számítható
Támogatások (kulturális támogatások, szponzoráció)	0,64%	0,02%	-0,13%	nem számítható
Kihasználtság (bérbeadott területek)	0,39%	0,01%	-0,08%	nem számítható

135. táblázat: A vizsgált változók hatásai a projekt teljesítménymutatóira

Forrás: Saját szerkesztés

A vizsgálat eredmény szerint a társadalmi nettó jelenértékre a beruházási költség van jelentős hatással. A diszkontráta változása nem tekinthető 1% változásnak, ennek vizsgálata mellett a társadalmi nettó jelenérték pozitív maradt. A pénzügyi nettó jelenérték a változók hatására is negatív marad.

A beruházási költségre küszöbérték számítás végezhető. A beruházási költség 15,61 %

növekedése mellett válik a társadalmi nettó jelenérték 0-vá. A beruházási költség ilyen mértékű változása előzetesen nem várható, az esetleges kedvezőtlen változás a projekt lebonyolítása során megfelelő kockázatkezelési stratégiával megelőzhető.

Külön érzékenységvizsgálat készült az oktatási tevékenységgel kapcsolatos teljesítménymutatókra ezek eredményeit a következő tábla mutatja be:

Változók	ENPV	ERR	FNPV	FRR
beruházási költség	121	8,76%	-3 585	nem számítható
működési költség	144	8,91%	-3 563	nem számítható
bevétel	151	8,96%	-3 555	nem számítható
egyéb hasznok	173	9,09%	-3 555	nem számítható
diszkontráta (6%)	726	8,96%	-3 775	nem számítható

136. táblázat:A projekt teljesítménymutatói a vizsgált változók 1% változása mellett az oktatási tevékenység esetében

Változók	ENPV változása	ERR változása	FNPV változása	FRR változása
beruházási költség	-19,53%	-2,14%	0,83%	nem számítható
működési költség	-4,73%	-0,50%	0,20%	nem számítható
bevétel	0,00%	0,00%	0,00%	nem számítható
egyéb hasznok	14,38%	1,53%	0,00%	nem számítható
diszkontráta (6%)	71,30%	0,00%	4,08%	nem számítható

137. táblázat: A vizsgált változók hatásai az oktatási tevékenység teljesítménymutatóira

Forrás: Saját szerkesztés

IX.2. KOCKÁZATELEMZÉS

A kockázatok azonosítása illetve értékelése során a projektciklus releváns fázisai alapján intézményi, adminisztratív, jogszabályi, műszaki, pénzügyi valamint társadalmi csoportokba sorolva tárgyaljuk azokat.

A projekt előkészítése, megvalósítása és működtetése kapcsán felmerülő kockázatokat tehát külön alfejezetekben tárgyaljuk, azokat egyrészt a teljes Zsolnay Kulturális Negyed turisztikai, vállalkozásfejlesztési céljainak megvalósulása szempontjából, másrészt az egyes tervezett funkciók oldaláról igyekeztünk megvilágítani, emellett azonban az integrált megközelítés szellemében, a szinergiák hatékony érvényesülését veszélyeztető tényezőket is elemezzük.

Az egyes kockázatokat, bekövetkezésük valószínűségét leíró jelleggel közelítjük meg, a bekövetkezési valószínűség és hatásuk mértékének összevetése alapján táblázatba foglalva kvalitatívan jellemezzük őket, illetve valószínűségüket és hatásukat 1-7 terjedő skálán számszerűsítve is bemutatjuk .

IX.2.1. Műszaki kockázatok

- *Késedelem a manufaktúra áttelepítése tekintetében*

Az időtényező – a döntési folyamatok kritikus eleme – a Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. termelőtevékenységének áttelepítése kapcsán is felmerül. Mint korábban bemutattuk a teljes folyamat több mint egy évet vesz igénybe úgy, hogy közben a termelés folyamatosságát biztosítani kell. Ehhez a gyár keleti részében a terület előkészítését, a termelés befogadásához szükséges kialakításokat is el kell végezni, ennek részeként a déli területen megszüntetésre ítélt szennyvíztisztító kiváltásáról is gondoskodni kell. A folyamat késése az egész projekt jelentős késését okozhatja.

- *A kiviteli tervezés során nem érvényesülnek megfelelően a műemlékvédelmi és megbírói szempontok*

Mivel a kiviteli terveket a kivitelező készítteti, ő annak tartalma tekintetében bizonyos mértékig érdekellentétben áll az örökségvédelmi hatóságokkal, illetve a megbíróval. Ez vitákat, műemlékvédelmi aggályokat, a kivitelezés felfüggesztését, jelentős időbeni csúszást okozhat.

- *A műemléki felújításhoz szükséges épületkerámiák legyártása csúszik*

Hangsúlyozott szerepet kap a műemléki épületek felújításához szükséges pirogránit termelés feltételeinek megteremtése, melynek folyamatosságát az áttelepülés során is biztosítani kell. A műemléki épületek 2010-re történő restaurálásának megvalósítását veszélyezteti a gyártási kapacitások, illetve a szükséges idő hiánya, melynek szűkösségét már 2007 nyara folyamán jelezte a manufaktúra vezetése. A mauzóleum és kert, kerítés felújításának első üteméhez szükséges kerámiák legyártása már megtörtént, így a gyártás elhúzódásának kockázata jelentősen csökkent.

- *Tervezett költségekből nem valósítható meg a beruházás*

Az előkészítés során tervezett költségek túllépése nem várt műszaki feladatokból illetve anyagköltségek előre nem kalkulált mértékű emelkedéséből következően előfordulhat. Mivel a költségvetésbe önálló költségvetési tartalék sor tervezése nem lehetséges, az esetlegesen fellépő többlet költségek a kedvezményezettet terhelik.

IX.2.2. Jogi kockázatok

- *Szükséges engedélyeket beszerezésének elhúzódása*

Engedélyezési kockázatot jelent a műemléki környezet és a sokrétű műszaki feladat, ami az engedélyezési folyamatot összetetté teszi. Ez megnövelheti az engedélyezési folyamat és a kapcsolódó egyeztetések időszükségletét.

- *Részvevők személyéből fakadó változások*

A működtetésben részt vesz az Önkormányzat, a ZSÖK, az Önkormányzat intézményei, illetve az Egyetem.

1.1 Az önkormányzatok működésének, illetve gazdálkodásának jogszabályi alapjai adottak, ezeknek – illetve az önkormányzati rendszer változásának (különösen Pécsset érintő változásának) – a valószínűsége egyenlő a nullával. Tehát az Önkormányzat személyében nem várható változás.

1.2 A Kht. esetében kötelező jogszabályi változás annak közhasznú gazdasági társasággá történő átalakítása, amely a törvényi határidőnek megfelelően végrehajtásra került. Ezen változások érdemben nem érintik a résztvevő gazdasági társaság személyét.

1.3 Az érintett önkormányzati intézmények (pl.: bábszínház) személyében bekövetkező

változáskor – gondolunk itt az intézmény esetleges megszüntetése esetére – a megszüntető okiratban a vonatkozó jogszabályok alapján gondoskodni kell a megszűnő intézmény feladatairól, kezelésbe adott vagyonról, stb.. Ha az Önkormányzat nem másik intézményének adja át a feladatot, akkor az visszaszáll az Önkormányzatra, így az ilyen típusú változás esetünkben nem releváns.

1.4 A bérlők esetében bekövetkezett változás támogatási szempontból indifferens, így ezzel ezen kérdés keretében nem kell foglalkoznunk.

- *A jogviszonyból fakadó esetleges változások*

A jogviszonyok esetében domináns a bérbeadás, illetve a bérleti jogviszony. Ezen kívül az önkormányzati intézmények és az Egyetem esetében az Önkormányzat vagyonrendeletében szabályozott kedvezményes használatba adás jelenik még meg.

2.1 A bérleti jogviszony érdemi szabályozása – bár a polgári törvénykönyv átfogó módosítása „levegőben van” – nem fog változni. Egyebekben természetesen az érintett felek között létrejövő szerződés tartalma az irányadó.

2.2 A kedvezményes használatba adást az Önkormányzat vonatkozó vagyonrendelete szabályozza, így annak változása, változtatása az Önkormányzat kompetenciájába tartozik, így az Önkormányzat ilyen tartalmú kötelezettségvállalása esetén ez feltehetően nem fog változni.

2.3 A számviteli, valamint adójogszabályok változása az egyetlen, ami előre prognosztizálható (tekintettel az elmúlt évek erre vonatkozó tapasztalataira), ugyanakkor ezen esetben is legfeljebb az adó mértékére és nem az elszámolás módjára vonatkoznak a várható változások (pl.: emelkedik az ÁFA összege, de nem változik az Önkormányzat, illetve a Kht. által történő elszámolhatóság módja).

IX.2.3. Társadalmi kockázatok

- *Lakossági elégedetlenség*

Társadalmi jellegű kockázatokkal az engedélyezési-hozzájárulási eljárások esetében lehet számolni, azonban mivel a Negyed megújítása kedvező hatással lesz a környezet megújulására, ennek bekövetkezése alacsony. Szintén várható lakossági elégedetlenség az építkezésekből adódó kellemetlenségek (zaj, rengés, közlekedés) miatt, ami egyrészt megfelelő tájékoztatással és átgondolt közlekedésszervezéssel csökkenthető, másrészt a

felmérésből kitűnt, hogy a lakosság ezt a kulcsprojektet tekinti az egyik legfontosabb beruházásnak a városban, így az ezzel járó kellemetlenségek felé is nagyobb toleranciát fog feltehetően mutatni.

IX.2.4. Pénzügyi-gazdasági fenntarthatósági kockázatok

- *A finanszírozási források nem állnak rendelkezésre a kívánt ütemezésben*

A szükséges források ERFA támogatásból, az Önerő Alapból, illetve EIB hitelből állnak majd rendelkezésre. Ha bármilyen adminisztratív vagy egyéb okból a források a tervezett ütemezésnek megfelelően nem hívhatók le, az a kivitelezés csúszásához, fennakadásához vezethet.

- *A negyed látogatottsága/kihasználtsága nem a prognosztizált szinten alakul*

A projekt működtetése nagymértékben függ a betelepülő funkciók működésének sikerétől, azaz a látogatottságtól (versenyképes programok, hatékony marketing az EKF program évében és az azt követő években), használattól/kihasználtságtól, ennek kapcsán a tényleges forgalomtól, ami a fenntarthatóság egyik kulcskérdése. A recesszió elhúzódása a turizmus visszaesésével is járhat, ami a negyed bevételeit kedvezőtlenül befolyásolhatja. Azaz a legnagyobb pénzügyi kockázatot az jelenti, hogy az üzemeltető nem tudja realizálni a tervezett bérleti, működési bevételeket, aminek következtében nem fogja tudni biztosítani a szolgáltatási színvonalat, a negyed fokozatosan veszít minőségéből, mind gazdasági, mind turisztikai vonzerejéből. Azonban, figyelembe véve a negyed turisztikai egyediségét, a felmérés alapján megnyilvánuló érdeklődést, ennek kockázata nem igazán jelentős.

- *Nem erősödik a kreatív ipari ágazat a városban, a piaci bérleti bevételek nem a várt szinten alakulnak*

A kreatív ipar az általános gazdasági helyzet miatt nem fejlődik a vártnak megfelelően, nem indulnak be új vállalkozások, spin-off cégek, a meglévők anyagi nehézségekkel küzdenek. A Zsolnay Porcelánmanufaktúra Zrt. tevékenységét visszafogja, illetve az ipari parkban koncentrálna, a bérelt területeinek nagyságát csökkenti. Mindezek eredményeként a vállalkozói terek, üzletek, műhelyek, inkubátorfunkció kihasználtsága csökken, nem jelentkezik a tervezett bevételek, a negyed üzemeltetése pótlólagos támogatás nélkül csak alacsonyabb színvonalon lesz lehetséges.

- *Kulturális funkciók elégtelen önkormányzati, központi finanszírozása*

A Bóbita Bábszínház, Pécsi Galéria és a Pécsi Ifjúsági Központ kapcsán - mivel a jelenlegi finanszírozási támogatás mellett nem lesznek képesek a tervezett szakmai, kapacitásbeli bővüléssel működni - kérdés, hogy a város költségvetése az elkövetkező években is lehetővé teszi-e a megnövekedett finanszírozási igény kielégítését, illetve, hogy a Bóbita „saját jogon” működtetett kereskedelmi egységei milyen bevételt generálnak, a PIK multifunkcionális rendezvényterme és a kiállítótér milyen kihasználtsággal, milyen bevétel mellett üzemel majd.

- *Nincs kellő kereslet a Kortárs Művészeti Központ (kapcsolódó rezidens szállás) szolgáltatásai iránt*

Mivel a KMK műteremprogramja, bár a Közéleti Művészeti Egyesület kialakult hazai és nemzetközi szakmai kapcsolataira építhet, újnak mondható tevékenységként kezdi meg működését, jelentős veszélyeket hordozhat a feljutási időszak gyorsasága, eredményessége. Amennyiben nem sikerül az intézményt megfelelően pozicionálni a helyi és nemzetközi művészeti élet szereplői körében, fennáll annak veszélye, hogy nem tud megfelelő kihasználtsággal működni és fenntartása nehézséget okoz, ami a rezidens szállás működtetésére is kihat.

IX.2.5. Intézményi kockázatok

- *A gyűjtemények, kiállítási anyagok rendelkezésre állása*

A tudományos-technikai kiállítás szempontjából várhatóan részben vándorkiállítások adhatnak lehetőséget különleges attrakciók létrehozatalára. Egy-egy igazán jó kiállítást évekként előbb le kell kötni és nemzetközi szakmai kapcsolatok kiépítése is szükséges a színvonalas működéshez. A megfelelő szakmai bérlő kiválasztása alaposan kidolgozott koncepció, pályázat alapján indokolt, ami biztosítja a negyed céljaihoz illeszkedő színvonalas hosszabb távú működtetést.

- A Zsolnay Család és Gyártörténeti Kiállítás anyagának kiegészítése, beszerzése még szükséges a reprezentatív kiállítás megvalósításához. Ehhez a források rendelkezésre állnak, ugyanakkor a megfelelő tárgyak beszerzése még több egyéb feltétel megvalósulása esetén biztosítható csak.
- *Közbeszerzési folyamat elhúzódása*

A megvalósítás szakaszának időigényét jelentősen befolyásolhatja a közbeszerzések lebonyolításának esetleges csúszása, ami következhet a szükséges döntések lassabb

megszületéséből, vagy az eljárások valamilyen okból történő megakadásából.

- *Az üzemeltető szervezet elégtelen kapacitása*

Annak véleményünk szerint alacsony a kockázata, hogy nem sikerül olyan üzemeltető szervezetet, kapacitásokat létrehozni, amely biztosítja a negyed hatékony működését. A negyed hatékony üzemeltetése csak magas szakmai felkészültséggel rendelkező személyek vezetésével képzelhető el, így a nonprofit kft. vezetőit, kulcspozícióban levő munkatársait nyílt pályázat útján kell kiválasztani. Ezen felül megfelelő alvállalkozói szerződésekkel – a szükséges vállalkozói kapacitások, szaktudás Pécsre rendelkezésre áll – minden feladat ellátása biztosítható.

- *A manufaktúra termelése zavarja a turisztikai, kulturális és oktatási tevékenységeket*

A manufaktúra termelése nem vonul ki teljes egészében a negyedből, bérlőként megjelenik. Ezzel párhuzamosan szolgalmi, használati jogokat is fenntart. A termelés azonban viszonylag jól szeparálható helyen, ugyanakkor a látogatóút számára elérhető módon folyik, a termeléssel együtt járó forgalom mértéke nem jelentős.

- *Magas fenntartás, illetve üzemeltetési költségek fedezésére nincs forrás*

Az igényes közterek fenntartása, a parkrendezés, a műemléképületek megfelelő karbantartása pótlólagos finanszírozás nélkül nehezen képzelhető el. Ez az idetelepedő intézmények és bérlők esetében viszonylag magasabb üzemeltetési költséget jelent. A fenti tevékenységek biztosítják azt a Zsolnay hagyományokhoz, Pécshez méltó, nemzetközi mércével is igényes színvonalat, amely nélkül a negyed nem lehet jól működő, egyedi turisztikai vonzerő.

- *A hallgatói létszám jelentős csökkenése*

Várhatóan az oktatási intézmények működése a jelenlegi finanszírozási struktúrában, további megszorítások mellett valósul meg. Az interjúk során megkérdezettek a Művészeti Kar létszámának stagnálását, az államilag finanszírozott létszám csökkenését valószínűsítették. Ugyanakkor a fizető hallgatók számának növelése elméletileg lehetséges. A projekt működése tekintetében a hallgatói létszám drasztikus csökkenése jelenthetne nagyobb kockázatot, de az elmondottak és a statisztikai adatok alapján nem kell jelentős kockázattal számolni.

- *Szponzoráció mértéke alacsony*

Összességében a kulturális funkciók esetében a fenntartást, a szolgáltatások színvonalát veszélyezteti, ha a szponzoráció nem éri el a tervezett mértéket, így esetleg pótlólagos

támogatás szükségessége is felmerül. A 2010-es rendezvénysorozatok ideje alatt a „konkurencia” miatt áll fenn ennek veszélye. Az azt követő években is nehézséget okozhat a tőkeerős szponzorok bevonása, melyek szponzoráció mértékében kifejezésre jutó preferenciája inkább a fővárosi intézményekhez, eseményekhez köthető.

- *Az idegenforgalmi és vendéglátó szolgáltatók, vállalkozások nem foglalják el a kiépített kapacitásokat*

Nagyon fontos, hogy a bérleti díjak és a negyed oktatási, kulturális és turisztikai szolgáltatásai által generált forgalom arányban legyen, „megérje” vendéglátóhelyet, boltot, stb. üzemeltetni a negyed területén. Viszonylag magas bérleti díjakkal számolunk, mivel megalapozott véleményünk, hogy a negyed forgalma ezt indokolni fogja. Ugyanakkor, ha szigorú feltételeket szabunk, a Zsolnay Kulturális Negyed szellemiségéhez igazodó vállalkozásokra korlátozzuk a bérlet lehetőségét, nem biztos, hogy sikerül megtölteni a rendelkezésre álló, és a negyed fenntartáshoz nélkülözhetetlen Kéz-művész utcát, vállalkozó tereket. Másrészt a vendéglátóhelyek egymásnak kevésbé jelentenek konkurenciát, hiszen jellegüket tekintve eltérőek, a cukrászdától a kakaóbárig széles skálán mozog. Ha a tervezett látogatószám, az egyetemisták folyamatos jelenléte biztosított a bérlők meg fogják találni üzleti számításaikat.

IX.2.6. Egyéb kockázatok

- *Nem valósulnak meg a negyed szerves kapcsolatát biztosító fejlesztések*

A többi kulcsprojekttel való szerves kapcsolat, a városfejlesztési elképzelésekbe történő integrált megjelenés a negyed környezetének egyéb fejlesztései, közlekedési kapcsolatainak kiépítése mellett biztosítható. Amennyiben nem alakul ki szerves kapcsolat, jó közlekedési infrastruktúra a belváros, a többi projekthelyszín között, a negyed bizonyos tevékenységeinek forgalma, vonzereje esetleg nem az elvárt szinten alakul.

- *A projekt nem valósul meg 2010 vége előtt nyarára*

Az EKF programsorozat sikeres megrendezését veszélyeztetheti a projekt időbeni csúszása. A negyed esetében ez a látogatószám csökkenését, a bevételek elmaradását jelentheti, és nagyban csökkenti annak esélyét, hogy a bevezető év programjai sikeresen alapozzák meg a Zsolna

- *Elégtelen parkoló kapacitás*

A negyed déli részén épített térítésmentes parkoló a többi kisebb parkoló kapacitással a

csúcsidőszakokban nem elegendő a látogatók fogadására. Ezért részben a dolgozói, főként az egyetem diákjai által történő használatot kell észszerűen korlátozni. Továbbá az egyéb megközelítési módok fejlesztése (tömegközlekedés, gyalogos és kerékpáros megközelíthetőség), vagy további parkolóhelyek kiépítése szükséges a környéken.

- *Nem alakul ki a funkciók közötti feltételezett szinergikus kapcsolat*

A negyed működése a kulturális, oktatási, gazdaságfejlesztési és kereskedelmi funkciók együttes jelenlétét feltételezi. Ha a kreatív ipar szereplői, szakemberei számára ennek előnye nem realizálódik, nem alakul ki az az ösztönző, kreatív együttműködés, amely a negyed működéséhez, a gazdaságfejlesztési célok megvalósulásához hozzájárulna. Bármely funkció megszűnése a szinergikus hatások mérséklődéséhez, ezáltal a Zsolnay Kulturális Negyed működésének nehézségeihez vezethet.

- *Nem sikerül a kiállítások attraktivitását fenntartani*

A kiállítások (Pécsi Galéria, Tudományos-technikai Kiállítás stb.) sikeres, változatos időszakos kiállítások szervezése nélkül a negyed látogatói forgalma nem tartható megfelelő szinten. Ehhez felkészült, motivált szervezetre és megfelelő finanszírozási háttérre van szükség. Kisebb kockázatát látjuk annak, hogy a szakmai együttműködések, szervezeti és pénzügyi tényezők nem állnak rendelkezésre az eredményes működéshez.

- *A kreatív ipar szereplői nem tudják realizálni az elhelyezésből fakadó együttműködési lehetőségeket*

Az inkubátorház, a vállalkozói terek működésének sikere – a kulturális funkciókhoz hasonlóan – a specifikus szolgáltatások mellett a szinergikus hatások kihasználásának hatékonyságában keresendő. Célszerűnek látszik tudatos partneri kapcsolatok kialakítása, hosszú távú fenntartása a funkciók között, azonban a mai infokommunikációs lehetőségek mellett ez még önmagában nem elegendő fizikai jelenlétük biztosításához.

- *A régió gazdasági mutatói, a befektetési környezete nem javul*

A régió lemaradása nem csökken, nem sikerül megteremteni a vonzó befektetői környezetet, például nem készül el az autópálya, ami nem csak a turizmus bevételeit, hanem a tőkevonzó képességet is rontja. Az általános gazdasági környezet esetleges negatív tendenciái így a stratégiai célkitűzések megvalósulását akadályozzák, a beruházás fenntartását nehezítik.

IX.2.7. Az intézményi, megvalósíthatósági kockázatok összefoglalása

Ebben a fejezetben a fent érintett kockázati tényezőket foglaljuk össze a bekövetkezés valószínűsége és hatásuk feltételezett mértéke alapján, tovább kezelésük javasolt módjára is utalást teszünk. Látszólagos átfedések vannak a táblázatban, ami annak köszönhető, hogy a kulcsprojekt egészére illetve specifikusan egyes funkciókra vonatkozóan is helyenként hasonló kockázatokat azonosítottunk.

Kockázat leírása	Bekövetkezés valószínűsége	Hatása a projektre	Hatás leírása	Lehetséges kezelése
<i>Az előkészítés során felmerülő kockázatok</i>				
Késedelem a manufaktúra áttelepítésével kapcsolatban	közepes -4	magas - 6	A beruházás egyes elemei nem kerülnek időben átadásra. A felújítási munkák akadályozzák a rendezvények, programok I zavartalan üzemelését	Kapcsolódó döntések mielőbbi meghozatala az átköltözés részleteiről, a finanszírozás biztosítása kisebbségi tulajdonrész eladásával, párhuzamos költözés és felújítás organizációs terv ill. megfelelő módosítások
A gyűjtemények, kiállítási anyagok rendelkezésre állása	alacsony- 3	közepes - 4	Nem színvonalas kiállítások, kiállítások elmaradása	Megfelelő szakmai működtető, előzetes együttműködések pl. BMMI-vel, kiállítási tárgyak, vándorkiállítások időben történő azonosítása, előkészítés, helyettesítő programok szervezése
Szükséges engedélyek beszerzésének elhúzódása	alacsony- 2	közepes - 4	Az engedélyek megszerzésének elhúzódása késlelteti a kivitelezés megindítását	Előzetes egyeztetések, folyamatos kommunikáció a hatóságokkal
<i>A megvalósítás során felmerülő kockázatok</i>				
Lakosság elégedetlensége	közepes - 3	alacsony- 1	Negatív hozzáállás a lakosság és a sajtó részéről, ami feleslegesen kóti le a kapacitásokat	megfelelő tájékoztatás már az előkészítés során is, a megvalósítással járó kellemetlenségek mérséklése (forgalomszervezés), célirányos kommunikáció
Közbeszerzési folyamat elhúzódása	közepes - 3	magas - 7	A kivitelezés és ezzel a teljes projekt csúszása, egyes EKF programok nem megvalósíthatók a negyedben	Gondos előkészítés a többi kulcsprojekt tapasztalatai alapján, a közbeszerzés időigényének minimalizálása,
A kiviteli tervekben nem érvényesülnek megfelelően a műemlékvédelmi, megbízási szempontok	közepes - 3	közepes - 4	Nem az előírtaknak megfelelően teljesülnek az örökségvédelmi elvárások, nem megfelelő	Megbízási érdekek érvényesítése közbeszerzési dokumentációban, szerződésben, műemlékvédelmi egyeztetések

Kockázat leírása	Bekövetkezés valószínűsége	Hatása a projektre	Hatás leírása	Lehetséges kezelése
			minőségben valósul meg a beruházás	
A Zsolnay Porcelánmanufaktúra áttelepülése nem a megfelelő ütemben halad, határidőre nem történik meg a terület átadása	alacsony- 2	magas - 7	A beruházás egyes elemei nem kerülnek időben átadásra. (Sikorski esetében extra költségek), A felújítási munkák akadályozzák a rendezvények, programok zavartalan üzemelését	Kapcsolódó engedélyezési folyamatok elindítása, finanszírozás biztosítása, technológiai közműkiváltások megfelelő ütemezése, párhuzamos költözés és felújítás
A műemléki felújításhoz szükséges épületkerámiák legyártása késik	közepes - 3	magas - 6	Az épületek nem az örökségvédelmi szempontok alapján valósulnak meg, csúszik a beruházás	A további kerámiák legyártásához szükséges kapacitások szerződéses lekötése, végleges restaurálási tervek, elemkonszignáció
Tervezett költségekből nem valósítható meg a beruházás	közepes - 5	közepes - 4	Műszaki tartalom csökkentése, időbeni csúszás, nem megfelelő minőségben valósul meg a beruházás	Megfelelő tervezés, költségkalkuláció, szigorú műszaki ellenőrzés
A finanszírozási források nem állnak rendelkezésre a kívánt ütemezésben	alacsony - 1	közepes - 4	Csúszik a beruházás	Alapos pénzügyi tervezés, megfelelő pénzügyi garanciák a kivitelezőktől, hitelfelvétel.
A projekt nem valósul meg 2010-nyarára	közepes - 5	közepes - 3	presztízsveszteség, kieső bevétel, Nem lesz megfelelő a projekt bevezetése,	Megfelelő projektmenedzsment kapacitások biztosítása, körültekintő közbeszerzési eljárás, szerződéses biztosítékok érvényesítése
Nem valósulnak meg a negyed szerves kapcsolatát biztosító fejlesztések	közepes - 3	alacsony- 1	Mind a lakossági, mind a látogatói elégedettség csökken, látogatottság a vártnál kisebb	Konzekvens tervezés, priorizálás az önkormányzati forrásoknak megfelelően, hatékony érdekérvényesítés a befektetőkkel szemben
<i>A működtetés során felmerülő kockázatok</i>				
Résztevők személyében bekövetkező esetleges változás	alacsony – 1	alacsony - 2	más bérlők illetve más jogi formában történő megjelenés	jogszabályi kötelezettségeknek való megfelelés és az esetleges új bérlők működés sikerét figyelembe vevő gondos kiválasztása
A jogviszonyból fakadó esetleges változások	közepes - 3	alacsony - 2	előnytelen bérleti szerződések a gazdálkodás eredményességét veszélyeztethetik	jogszabályi kötelezettségeknek való megfelelés, bérleti, együttműködési szerződések gondos

Kockázat leírása	Bekövetkezés valószínűsége	Hatása a projektre	Hatás leírása	Lehetséges kezelése
				előkészítése
A negyed látogatottsága/kihasználtsága nem a prognosztizált szinten alakul	alacsony- 2	magas - 7	A működéshez szükséges bevételek nem elegendőek a fenntartáshoz, további kiegészítő támogatásra lesz szükség a fenntartáshoz	Professzionális marketing tevékenység lefolytatása, megfelelő programkínálat létrehozása, szinergiák tudatos kiépítése, megye, és régió örnormányszabályzatai, intézményei közötti kapcsolatok tudatos építése (pl. oktatási intézmények)
Nem alakul ki a funkciók közötti feltételezett szinergikus kapcsolat	magas - 6	közepes - 4	A projekt nem fejti ki hatását, a kreatív ipar nem erősödik, bevételek alacsony szintje	Promóció, tudatos kapcsolatépítés a működtető szervezet részéről a betelepült szervezetek között
Az üzemeltető szervezet elégtelen kapacitása	alacsony- 2	magas - 6	A működés nem hatékony, magas, bevételekkel nem kompenzált működési költségek, alacsony látogatottság, csökkenő szolgáltatás színvonal	Üzemeltető szervezet kulcspozícióinak betöltésére nyílt pályázat. Kapacitásnövelés vagy hatékonyságjavítás, külső vállalkozók bevonása
Nem erősödik a kreatív ipari ágazat a városban, a piaci bérleti bevételek nem a várt szinten alakulnak	közepes - 4	magas - 5	kihasználtság nem a várt szinten alakul, kieső bevétel, csökkenő szolgáltatási színvonal, városrész integrálódása nem valósul meg, a negyed gazdasági hatása nem sugárzik ki a térségbe	Gazdasági stratégiai szempontok érvényesítése, üzemeltetési források újragondolása, a kulturális ágazatban tevékenykedő vállalkozások létrejöttének, letelepedésének támogatása, ösztönzők
Magas fenntartási, üzemeltetési költségek fedezésére nincs forrás	közepes - 4	magas - 7	A szolgáltatások számának csökkenése, egyes funkciók megszűnése.	Gazdaságos üzemeltetés, szükséges források biztosítása, megfelelő bevételek biztosítása marketingtevékenységgel, beutaztatás szervezéssel.
A manufaktúra termelése zavarja a turisztikai forgalmat, kulturális, oktatási tevékenységet	alacsony - 2	magas 6	Konfliktusforrás a szervezetek között, az egyes intézmények nem tudnak optimális körülmények között működni	A kiviteli tervek megfelelő megtervezése, a beruházás során megfelelő technológia felhasználása, megfelelő termelés-szervezés, a negyed működését maximálisan respektáló együttműködési megállapodás szolgalmi és használati jogok vonatkozásában

Kockázat leírása	Bekövetkezés valószínűsége	Hatása a projektre	Hatás leírása	Lehetséges kezelése
A hallgatói létszám jelentős csökkenése	alacsony- 2	alacsony- 2	Az egyetem fenntartása problémássá válik, nem lesz elegendő fogyasztó a negyedben	Piacképes oktatási formák bevezetése, folyamatos marketing
Nem sikerül a kiállítások atraktivitását fenntartani	alacsony - 3	közepes - 4	A látogatószám csökkenése, amely az intézmények fenntarthatóságát csökkenti	Szakmailag kompetens, jó kapcsolatokkal rendelkező fenntartó, intenzív, összehangolt promóció
Kulturális funkciók elégtelen önkormányzati, központi finanszírozása	alacsony- 2	magas – 6	A kulturális jellegű intézmények kínálatának, szolgáltatásuk minőségének csökkenése	Döntéshozók meggyőzése, más finanszírozási forrás azonosítása, szponzorációs lehetőségek kihasználása
Nincs kellő kereslet a Kortárs Művészeti Központ (kapcsolódó rezidens szállás) szolgáltatásai iránt	közepes - 4	közepes - 4	A funkció szolgáltatási minőségének romlása, esetleg megszűnése	Az EKF év hatékony kihasználása, célirányos nemzetközi kapcsolatépítés, széles szolgáltatási kör, szinergiákra építés Laborral, Galériával történő együttműködés
Elégtelen parkoló kapacitás	közepes - 4	közepes - 4	Negatív sajtó, a látogatók számának csökkenése	tömegközlekedés, és kerékpáros közlekedés fejlesztése, további parkoló kapacitások a környéken
Szponzoráció mértéke alacsony	magas - 5	közepes - 4	Az intézmények gazdálkodási lehetőségeinek szűkülése, a szolgáltatások minőségének romlása	Népszerű rendezvények szervezése, jó kapcsolatépítés, menedzselése
A kreatív ipar szereplői nem tudják realizálni az elhelyezésből fakadó együttműködési lehetőségeket	közepes- 4	közepes - 4	A szervezetek által nyújtott szolgáltatások, termékek, beszükülése. Negyed veszít szakmai megítéléséből	Tudatos együttműködések, kapcsolatok ösztönzése a Non Profit Kft. által.
Az idegenforgalmi, vendéglátó szolgáltatók, vállalkozások nem foglalják el a kiépített kapacitásokat	alacsony- 2	alacsony- 3	Alacsonyabb bérleti bevételek, nem kielégítő turisztikai szolgáltatások	Látogatottság szintjének folyamatos fenntartása vonzó programkínálattal, piaci alapú, esetenként kedvezményes bérleti díjak
A régió gazdasági mutatói, a befektetési környezete nem javul	közepes - 5	közepes - 5	Az általános gazdasági feltételek a jelenlegi szinten maradnak, sőt romlanak	Pólus program konzekvens véghezvitele, hatékony lobbis tevékenység,

138. táblázat: Az intézményi, megvalósíthatósági kockázatok összefoglalása.

Forrás: Saját szerkesztés

X. KOMMUNIKÁCIÓS TERV

X.1. A CÉLCSOPORTOK KOMMUNIKÁCIÓS SZEMPONTÚ ELEMZÉSE

Az általános cél megvalósítását segítő részcélokkal a következő kiemelt célcsoportok igényeinek kielégítését kívánjuk megvalósítani a marketing tevékenységek tervezése során:

- pécsi és Pécs környéki lakosság
- belföldi és külföldi turisták
- kreatív iparágakhoz és művészethez kötődő vállalkozások és potenciális vállalkozók

A kommunikáció célja szorosan kapcsolódva a marketingtevékenységhez a kiemelt célcsoportok vonatkozásában az alábbi:

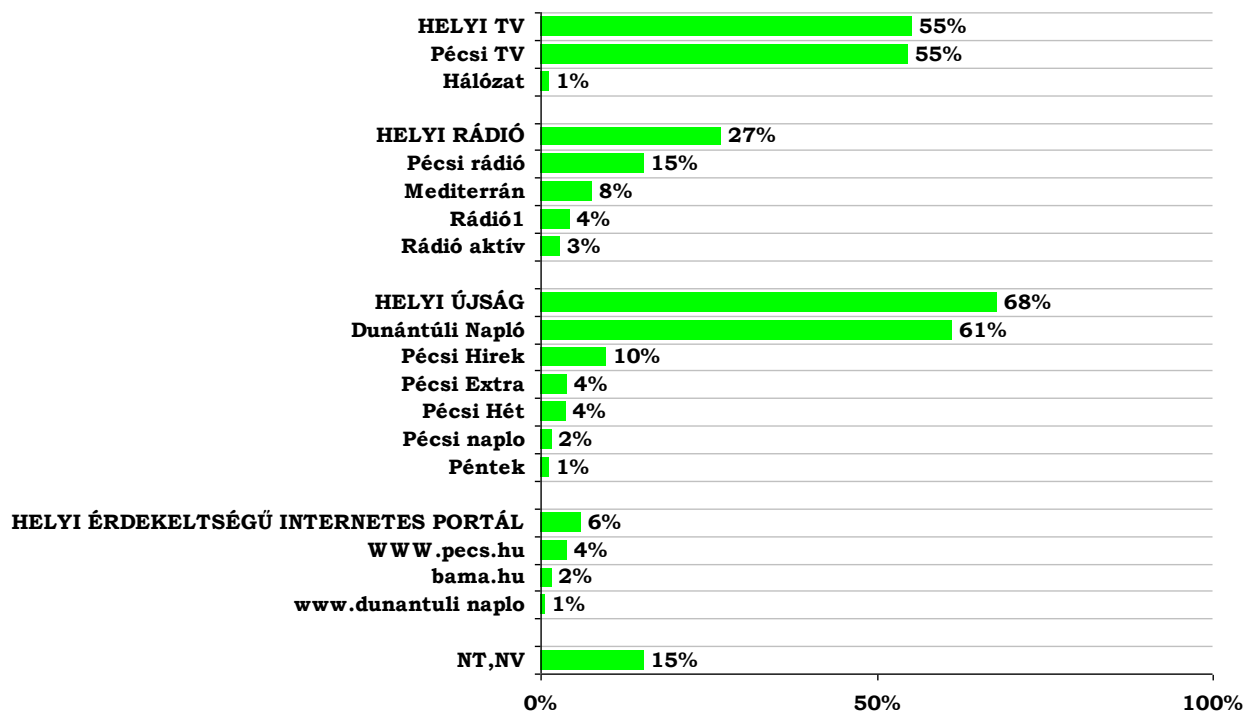
- A Zsolnay Kulturális Negyed, mint színvonalas programok, a szabadidő kulturált eltöltés helyszínének és a beruházás megismertetése a helyi lakossággal, illetve a Pécs vonzáskörzetében élőkkel.
- a hazai és külföldi turisták, beleértve a Balaton környékén, a délnyugat-dunántúli fürdőhelyeken, a környező borvidékeken, vagy a szomszédos horvát zsupánságokban pihenő látogatók Pécsre vonzása,
- a kreatív ipar szereplőinek, művészeti karriert építőknek meggyőzően közvetíteni a negyed által kínált szolgáltatásokat, előnyöket.

Pécs és a régió lakossága

A fejlesztés értelemszerűen a közvetlen környezetében élőkre van a legnagyobb hatással, az ő környezetükben eredményez alapvető változást. Ezért elsősorban őket kell meggyőzni arról, hogy a negyedben megvalósítandó fejlesztéssel csak nyerhetnek, életminőségük javulni fog, kulturális, szabadidős lehetőségeik kibővülnek, büszkék lehetnek szűkebb pátriájukra. Tájékoztatásuk során fel kell készíteni őket a fejlesztés kapcsán okozott időszakos közlekedési nehézségekre is.

A 2007. augusztusi kérdőíves felmérés a helyi és kistérségi lakosok médiahasználati szokásaira is rávilágított. A megkérdezetteknek arra kellett válaszolniuk, hogy mely helyi médiumokat nézik/hallgatják vagy olvassák rendszeresen, melyből kiderült, hogy a lakosság több mint a fele nézi a helyi televíziót, és csak 27%-uk hallgatja a helyi rádiót. Meglepően

nagy arányban (60% felett) olvassa a lakosság a helyi valamint a regionális lapokat, viszont a helyi internetes portálokat igen kevesen (10% alatt) látogatják. Jelenleg tehát a helyi TV valamint a helyi sajtó alkalmas leginkább a lakosság tájékoztatására, aktivizálására.



28. ábra: Helyi médiahasználati szokások

Forrás: 2007-es kérdőíves felmérés

Ennek ellenére a jövőben a helyi internetes portálok, különösen a fiatalabb korosztály megszólítására alkalmas oldalak hangsúlyos fejlesztése. A helyi lakosságot egyébként is hiba lenne homogén egységként kezelni, további szegmentációjuknak megfelelően specifikus lapok, médiumok használata indokolt.

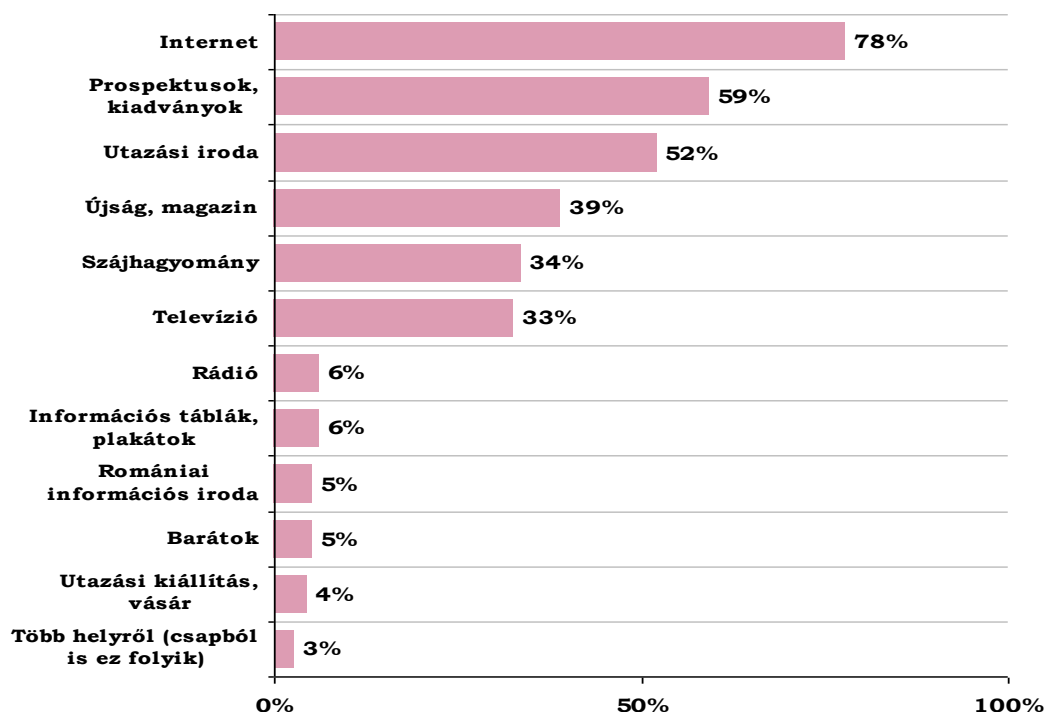
Bel- és külföldi turisták

A Zsolnay Kulturális Negyed látogatottságában meghatározó a turisták jelenléte, az országos és nemzetközi érdeklődés felkeltése. A Zsolnay Kulturális Negyed egyediségének – Essen és Isztanbul alternatívájaként való megjelenítésének - illetve a turisztikai programok sokrétűségének közvetítésével kelthető fel érdeklődésük, a fejlesztésnek így lesz országos és nemzetközi visszhangja.

A turisták egyre inkább az internetes honlapokon keresztül tájékozódnak a turisztikai lehetőségekről, programokról, szálláshelyekről Tájékozódás során sokan veszik igénybe utazási irodák segítségét, ahol prospektusokból-magazinokból ismerhetik meg Pécsét,

ugyanakkor elenyésző azoknak a száma akik, információs táblákról, plakátokról szerzik be előzetes ismereteiket. Egyes felmérések szerint³⁸ 2005-ben az utazók több mint 48%-a gyűjtött utazás előtt illetve utazás közben turisztikai információt. Belföldi utazásoknál a leginkább használt információforrásokat a helyszínen már járt ismerősök, az internet, térképek és prospektusok képezték. Igen jellemző adat, hogy míg 2001-ben a belföldi főutazások esetében a világhálót kb. 1% használta információforrásként, addig ez az arány 2005-re 30%-ra emelkedett.

A nagyszebeni külföldi turisták megkérdezése a külföldi utazók által használt utazási információforrásokhoz adhat támpontot:



29. ábra: Nagyszebeni külföldi lakosság információforrásai

Forrás: 2007-es kérdőíves felmérés

Kreatív ipar vállalkozásai, szolgáltatók, művészek

A Zsolnay Kulturális Negyed projekt a szinergiák kihasználására építve a kreatív gazdaság szereplőit is célcsoportjának tekinti. A negyed működésének gazdaságfejlesztési hatása az ő aktív megjelenésükkel biztosítható, ezért célirányos kommunikációval kell meggyőzni őket,

³⁸ Forrás: www.kutatocentrum.hu

hogy a Zsolnay Kulturális Negyed – és Pécs – a hagyományokra építve gazdaságilag is perspektivikus, versenyképes nemzetközi kulturális központtá fog válni. A KutatóCentrum 2007-es felmérése szerint az üzleti döntéshozók, vállalkozók 67%-a gondolta úgy, hogy az internet a legfontosabb hírforrás, és csak 28%-uk értékelte hasonlóképp a televíziót, amellet, hogy a szaklapokat tekintették még meghatározónak. A vállalkozók motiválása, megszólítása a három hírforráson keresztül történhet a leghatékonyabban, de fontos szerepe lehet még a közvetlen kapcsolattartásnak szakmai szervezeteken keresztül (pl. PKIK), vállalkozói, művészeti fórumokon.

Az üzenet tartalma alapvetően minden célcsoport vonatkozásában a fejlesztés, célcsoportra specifikus hozadékainak közvetítése, habár a projekt egyes fázisaiban más-más hangsúlyt kaphat. Arra mindenképpen ügyelnünk kell, hogy az üzenet mindenki számára pozitív, - bármilyen kommunikációs eszközt is használunk – egyértelmű és célirányos legyen. Fontosnak tartjuk, hogy a sajtómegjelenésekben, interjúkban folyamatosan hangsúlyozzuk minden célcsoport felé a Zsolnay Kulturális Negyed megvalósulásának pozitívumait.

Az itt beazonosított fő célcsoportoknak eljuttatott üzenetek a civil szervezetekhez, szakmai szervezetekhez illetve hatósági szervekhez, önkormányzatokhoz is eljutnak. Ugyanakkor értelemszerűen ez nem feltétlenül jelenti az ő hatékony tájékoztatásukat, amit a projektmenedzsmnt szervezet célirányosan, folyamatosan illetve szükség szerint alkalmi jelleggel végez.

X.2. TÁJÉKOZTATÁS ÉS NYILVÁNOSSÁG

A tájékoztatás és nyilvánosság egyrészt kötelezően előírt, uniós és hazai jogszabályok szerint megvalósítandó tevékenység, melyen keresztül projekt gazda a közvéleményt informálja arról, hogy a projekt uniós társfinanszírozással valósul(t) meg - arculati kézikönyv szabályozásainak megfelelően -, elősegíti az átláthatóságát, másrészt jól meghatározott üzenetek közvetítésén keresztül biztosítja a projekt ismertségét, elfogadottságát, ezáltal sikerét a helybeliek és egyéb célcsoportok körében. Így a közvélemény számára is világosság válik a fejlesztés célja, társadalmi hasznossága, helyi életminőségre, gazdasági fejlődésre gyakorolt hatása.

Az e kérdéskörhöz kapcsolódó irányadó fontosabb uniós és hazai jogszabályok a következők:

- A 1083/2006/EK tanácsi rendelet általános szabályozása mellett a 1828/2006/EK

bizottsági végrehajtási rendelet határozza meg részletesen az Európai Bizottság tájékoztatásra és nyilvánosságra vonatkozó követelményeit.

- A 2007-2013 programozási időszakban az Európai Unió strukturális alapjaiból és Kohéziós Alapjából származó támogatások hazai felhasználásának alapvető szabályairól és felelős intézményeiről szóló 255/2006. (XII.8.) Korm. rendelet.
- A 2007-13 időszak strukturális alapok és a Kohéziós Alap támogatása felhasználásának részletes eljárási szabályairól szóló 16/2006. (XII.28.) MeHVM-PM együttes rendelet.

A hazai és közösségi jogszabályi követelmények figyelembevételével kiadott útmutató a kedvezményezettek támogatási kötelezettségéről az egyes projektekhez jelentőségükhöz mérten kommunikációs csomagokat definiál, melyekben meghatározza a kötelezően érvényesítendő kommunikációs elemeket, másokra ajánlást tesz.

A Nemzeti Fejlesztési Ügynökség által megkövetelt és ajánlott kommunikációs lehetőségek

Tájékoztatósi tevékenység szakaszai (a támogatási döntést követően)		Kommunikációs feladatok és eszközök	KOMMUNIKÁCIÓS CSOMAG				
			I.	II.	III.	IV.	V.
A projekt előkészítő szakasza	Kutatás	Lehetséges kockázatok felmérése	X	A	A	A	
		Válságkommunikációs terv készítése	X	A	A		
		Véleményvezérek azonosítása, interjúk	X				
		Civil szervezetek felkutatása, véleményük megismerése	X				
		Közvélemény-kutatás	X	X			
		Hatástanulmány készítése	X				
		Korábbi média-megjelenések összegyűjtése és elemzése	X	X			
	Tervezés	A projekt menetrendjének összeállítása, az engedélyezések várható időpontjainak összegyűjtése	X				
		Cselekvési (kommunikációs) terv o Célcsoportok meghatározása o A projekt kommunikációs tartalmának összeállítása: üzenetek meghatározása és az eszközök kiválasztása o Időzítés meghatározása	X	X	A	A	
		A kommunikációs terv egyeztetése a közreműködő szervezettel	X	X	A	A	
	Előkészítés	A beruházó képviselőinek kommunikációs felkészítése médiatréning keretében	X	X			
		Sajtómegjelenések generálása a nyomtatott, elektronikus és on-line médiában	X	A			
		Sajtóesemények szervezése	X	A			
		Sajtómegjelenések összegyűjtése és elemzése	X	A			
		Belföldi tanulmányút szervezése újságírók számára igény esetén	X				

Tájékoztatósi tevékenység szakaszai (a támogatási döntést követően)	Kommunikációs feladatok és eszközök	KOMMUNIKÁCIÓS CSOMAG				
		I.	II.	III.	IV.	V.
	Nyomtatott tájékoztatók (brosúrák, szórólapok, stb.) elkészítése és lakossági terjesztése	X				
	Internetes honlap létrehozása és folyamatos működtetése, frissítése	X				
	Lakossági fórum, közmeghallgatás szervezése	X				
	Önkormányzatnál elhelyezett hirdetések, képek, tájékoztatók	X				
		I.	II.	III.	IV.	V.
A projekt megvalósítási szakasza	Információs központ és/vagy információs zöld szám működtetése szükség szerint	X	X			
	Sajtótájékoztató a projekt indításáról	X	X	A	A	
	Sajtóközlemény kiküldése a projekt indításáról	X	X	X	A	
	Sajtóesemények szervezése o Ünneplés eseményekhez (alapkötetel, egyes beruházási fázisok befejezése, átadások, képzés befejeződése) kapcsolódóan sajtónyilvános esemény szervezése, sajtóközlemények kiküldése, háttéranyagok elkészítése o Sajtómegjelenések generálása a nyomtatott, elektronikus és on-line médiában	X	X	X	X	
	Sajtómegjelenések összegyűjtése és elemzése	X	X	X	X	
	A beruházás helyszínén a pályázati dokumentációban megjelölt típusú tábla (A, B vagy C típus) elkészítése és elhelyezése	X	X	X	X	X
	Kockázatok folyamatos figyelése, esetleges krízismenedzsment	X	X			
	Információs anyagok, kiadványok készítése	X	X	X	A	A
	Fotódokumentáció készítése	X	X	X	X	X
	Kiseb értékű szóró-reklámajándékok készítése a meghatározott uniós arculati elemekkel	X	X			
A kedvezményezett honlapján (amennyiben van ilyen) folyamatosan utalni kell az uniós támogatásra mind szövegesen, mind pedig a logó elhelyezésével. Bármely nyomtatott vagy elektronikus kommunikációs felületen, ahol a projekt megjelenik a kedvezményezett köteles az EU támogatására folyamatosan felhívni a figyelmet.	X	X	X	X	X	
A projekt megvalósítását követő szakasz	Sajtónyilvános ünnepélyes projekt záró/átadó - megnyitó rendezvény szervezése	X	X	X	X	
	Sajtómegjelenések generálása a nyomtatott, elektronikus és on-line médiában	X	X	X		
	Sajtómegjelenések összegyűjtése és elemzése	X	X	X	X	
	Nyílt nap ügyfelek, partnerek, lakosság stb. részére	X	A	A		
	A beruházás helyszínén a pályázati dokumentációban megjelölt típusú tábla elkészítése és elhelyezése.	X	X	X	X	X

Megjegyzés: . Eltérő szín és betű jelöli a kötelező megvalósításra előírt feladatot (kék alapon „X” jel) és az ajánlott feladatot (szürke alapon „A” betű).

139. táblázat: Kedvezményezettek tájékoztatási kötelezettsége

Forrás: NFÜ

A Zsolnay Kulturális Negyed kulcsprojekt kommunikációjában – bár nem országos jelentőségű projektről van szó - **az I. kommunikációs csomag előírt elemeinek megvalósításával** kerül sor a nyilvánosság biztosítására, a projekt ismertségének, elfogadottságának megteremtésére. Az adott kommunikációs csomag táblázatban meghatározott elemeinek alkalmazása, az előkészítési szakasz kommunikációja a fejlesztést körülvevő komoly politikai és sajtófigyelem miatt is indokolt.

A tájékoztatás és kommunikáció terv elkészítése - a projektnek legmegfelelőbb kommunikációs eszközöket és csatornákat igénybe vételével - azért fontos az előírások betartása mellett, mert így tudatosan, irányított formában, a megválasztott célközönségnek a megfelelő üzenetet, a megfelelő időben lehet közvetíteni, a projektről a közvéleményben, a helyi lakosság körében a lehető legpozitívabb képet lehet kialakítani. Rosszul kommunikált, ellentmondásokkal terhelt beruházás már a tervezés fázisában ellenállást vált ki a közvéleményből, fenntartásokat ébreszt a hatóságokban, és ez a beruházás megvalósítását megnehezíti, sikerét veszélyeztetheti. A nyilvánosság, sajtómegjelenés nem korlátozódik a mérföldkövek idejére; óhatatlanul megjelennek az előkészítéssel kapcsolatos híresztelések a helyi és országos médiában. Ezekre mindig következetes, határozott választ kell megfogalmazni, mely eloszlatja a kétségeket és a magabiztosság üzenetét közvetíti a közvélemény felé. Ezért ilyen esetben fontos, sőt üzenethordozó, hogy ki nyilatkozik a projektgazda oldaláról.

A PTE hallgatói, a helyi lakosság mellett „szenvedő alanyai” az átköltözésnek. Időben történő, megfelelő, az előnyöket hangsúlyozó tájékoztatásukkal elérhető, hogy nyereséggé értékeljék a változást. Az oktatási, szórakoztatási feltételek javulásának, a lehetőségek bővülésének kommunikálásával biztosítani lehet pozitív, konstruktív hozzáállásukat.

A célcsoportok irányában kifejtett kommunikáció során, a projekt minden szakaszában és a megfelelő formában hangsúlyozni kell, hogy a projekt az EU hozzájárulásával valósul meg, céljai összhangban vannak az unió fejlesztéspolitikájával.

Az útmutató elvárásainak megfelelően válságkommunikációs tervet is elfogadott a projektmenedzsment szervezet, ennek bemutatása a IX. mellékletben található.

Az útmutatóban foglalt I. kommunikációs csomag eszköztárának tükrében az egyes projektfázisokban a kommunikációs ütemterv fejezetben bemutatott tervet kívánjuk

megvalósítani a táblázatban foglalt eszközök alkalmazásával.

Eszköz	Tervezi a használatát?		Célérték (darab)
	Igen	Nem	
„A” típusú hirdetőtábla	X		2
„B” típusú emlékeztetőtábla	X		2
Tájékoztatósi tábla „C” típus	X		2
Emlékeztető tábla „D” típus	X		3
Nyomatott sajtó (cikkek, interjúk)	X		30
Televízió	X		3
Rádió	X		6-8
Internet (banner)	X		100
Nyitórendezvény	X		1
Záró rendezvény	X		1
Egyéb rendezvény, konferencia – fórum, nyílt nap	X		3
Sajtótájékoztató	X		2
Sajtóközlemény	X		3
Szórólap, vagy egyéb nyomdai kiadvány	X		30000
PR film		X	
Önálló internetes honlap	X		1
Zöld szám, információs központ (ügyfélszolgálat)	X		1
DM levélkampány		X	
Telemarketing		X	
Közvéleménykutatás	X		1
Reklámtárgy	X		10000
Egyéb: (megnevezés)		X	

140. táblázat: A tájékoztatás során használt publikációs eszközök

Forrás: Saját szerkesztés

A fenti kommunikációs terv megvalósítása sokrétű, összetett feladatot jelent, melyet hatékonyan a többi kulcsprojekthez kapcsolódó kommunikációs tevékenységgel összehangoltan lehet és célszerű szervezni, végrehajtani.

X.3. PR (PUBLIC RELATIONS)

A PR olyan interaktív kommunikációs tevékenység, amelynek célja a szolgáltató és a vendégek közötti bizalom ápolása, kölcsönös előnyökön alapuló kapcsolatok kiépítése, a beruházás és a megvalósítandó funkciók hírnevének, imázsának építése. E tevékenység tervezése során fokozott figyelem fordítandó a városban elismert orgánusok, közéleti személyiségek, ismert szakemberek véleményformáló hatására, így azok megszólítása, a projekt támogatáshoz való megnyerése a sikeres PR tevékenység kulcseleme.

Az eddigi média-megjelenésekben elsősorban a fejlesztéssel kapcsolatos ellentmondások, nehézségek, helyi politikai történések kaptak sajtóvisszhangot, ami összességében nem javította a projekt megítélését. Ezt a bizonytalanságot sugalló aspektust a továbbiakban

megfelelő PR tevékenységgel, kommunikációval feleltetni kell.

Az alábbi PR-eszközök alkalmazása segítheti a bizalom, a pozitív hozzáállás kialakulását:

PR-cikkek, publikációk, hírlevelek, melyek a reklámoknál hitelesebb megjelenési formát jelentenek, közvélemény-formáló hatásuk igen nagy. A nyomtatott sajtó mellett az Internetes blogokon, online közvetítéseken keresztül is biztosítható a vélemények megjelenése, melyek a hiteles tájékoztatást hivatottak a sokszor félrevezető sajtóhírek mellett biztosítani a projekt állásáról. A helyi lakosság tényszerű tájékoztatásával a kulcsprojekt társadalmi elfogadottsága fokozható. Célszerűen és hitelesen támogathatja ezt web kamera elhelyezése. Ezen felül interjúkat közlünk a kivitelezés felelőseivel, képgaléria mutatja az építkezés aktuális helyzetét

A bizalmat erősíti, ha referenciaszemélyek közreműködésével pl. elégedett lakosokkal vagy hiteles személyekkel művészekkel készítünk interjúkat.

Szintén ebbe a körbe tartoznak a tájékoztató kiadványok, hírlevelek melyek e-mailben, vagy postai úton juttathatók el, elsősorban a helybeli érdekelteknek, üzleti döntéshozóknak. A hírlevelek időszakosan akár szélesebb körben, napilapok mellékleteként is terjeszthetők.

Lényegesnek tartjuk az írott és elektronikus sajtóban időszakosan megjelenő szakértői interjúk közlését, esetleges vélemények ütköztetését, mely a beruházási munka szakszerű előrehaladásáról tájékoztatja az érintetteket.

A megvalósítás előrehaladásának megfelelően sajtóesemények szervezésével, illetve sajtóközlemények kiadásával tájékoztatjuk a helyi lakosokat, illetve országos közvéleményt, hogy a Zsolnay Kulturális Negyed kialakítása nagy léptekben halad a megnyitás felé.

A beruházás megvalósításának utolsó negyedéve során alkalmazható eszköz a helyszíni és a sajtóorgánokban megjelenő ún. visszazámlálással egybekötött PR megjelenés (pl. még 100, 99, 98... stb. nap a megnyitőig, természetesen látványtervvel együtt).

PR események közül, melyek önmagukban is hírértékűek, az alábbiak szervezése tekinthető a negyed elfogadottságának, imázsának megteremtése szempontjából célravezetőnek:

- Neves személyek, díszvendégek meghívásával ünnepélyes megnyitóra – bizonyos funkciók kapcsán ez külön-külön is megtörténhet (pl. Család- és Gyártörténeti Kiállítás, Pécsi Galéria, Bóbita Bábszínház)

- Nyílt napok szervezése a sajtó, a vállalkozók és a lakosság számára, a kivitelezés szakaszában bemutatni a beruházás aktuális állását, majd a végén a megvalósult beruházások bemutatás az érdeklődők számára.
- Rövid, lényegre törő prezentációk szervezése civil szervezetek, lakosság részvételével a hallgatóság meggyőzésére, a legkorszerűbb technikák alkalmazásával, funkciógazdák meghívásával.
- Híres személyek (pl. Pécs, művészek, sportolók, politikusok hírességek stb.), meghívása. A látogatás később újabb PR tevékenységeket indukálhat: hírek, beszámolók stb. jelennek meg.
- A negyed megnyitását megelőzően „road show”, amely a kapcsolatépítés kiváló eszköze, hozzájárul a pozitív kép, az elfogadottság kialakításához a megye egész területén (a későbbi látogatottságot növeli)
- Reprezentatív évente megrendezett, hagyományteremtő programok szervezése lehetőleg ismert és respektált személyek részvételével.

Szponzoráció, mint a társadalmi felelősségvállalás egy formája hírértékénél fogva PR-elemként is funkcionál, melynek kihasználása további lehetőséget teremt a PR célok megvalósításában:

- művészeti, kulturális témájú tevékenységek, csoportok szponzorálása,
- Hátrányos helyzetű gyermekkel foglalkozó művészeti csoportok, iskolák meghívása egy-egy program megtekintésére,
- Ingyenes bemutatkozási lehetőség biztosítása különféle események formájában a tehetséges, de rossz körülmények között élő vagy fogyatékos emberek, helyi művészeti közösségek számára

A szponzorációval megvalósuló események szükségszerűen további megjelenéseket generálnak pl. élménybeszámolók formájában.

X.4. IMAGE, KÜLSŐ MEGJELENÉS

A Zsolnay Kulturális Negyed fizikai megjelenésének harmonizálnia kell azzal a „küldetéssel”, célokkal, melyeket a projekt előkészítése során megfogalmaztunk. Vonatkozik ez ennek megfelelően minden egyes negyedben megvalósuló tevékenységre, minden bérlőtől elvárás a negyed színvonalához méltó megjelenés és működés, aminek fizikai peremfeltételeit alapvetően a környezet igényes, műemlékvédelmi kialakítása határozza meg.

Az arculat kialakítása hosszú távra szóló feladat, esetünkben a Zsolnay hagyományok, a műemléki környezet meghatározó szereppel bír, attól nem elválasztható. Ennek elemeit gondos tervezéssel, kreatív ügynökség bevonásával kell meghatározni, Arculati Kézikönyv formájában rögzíteni, mely biztosítja az arculattal kapcsolatban megfogalmazott elvárások teljesülését, azaz minden elemében képes megjeleníteni az alapvető üzenetet, garantálja az egyediséget, megkülönböztethetőséget, valamint az állandóságot a folyamatos fejlődés lehetőségének biztosítása mellett.

Az arculat elemei:

- *Stílus*, mely színeket, formákat, tipográfiát, hangulati elemeket, minőségi szempontokat rögzíti, a belsőépítészeti kialakításnál ezzel harmonizáló formavilággal. A műemléki környezet, a Zsolnay porcelán hagyományai, a szecessziós múlt alapvetően behatárolja ezen részelemek tervezését. A kivitelezés formavilága kötött, az örökségvédelmi szempontok, elvárások adottak, ez vetül le a teljes arculat kialakításra.
- *Szlogen, név*, mely tükrözi a szellemiséget, az átfogó célokat, a hagyományok tiszteletét. Rövid, közérthető és megjegyezhető formában kell megfogalmazni, mely ugyanakkor egyedi is, mely egyaránt utal a minőségre, a jelenlegi funkcióra. Ennek a Zsolnay Kulturális Negyed elnevezés eleget tesz, a Zsolnay Vilmostól idézett szlogen újraértelmezve szintén nem elvetendő javaslat.
- *Logó*, mely minden kiadványon szerepeltetendő, könnyen felismerhető, lehetőleg egyszerű jelképe legyen a negyednek, utaljon a kulturális profilra és a megvalósított színvonalra, műemléki környezetre. Azonban a változtatás lehetőségét is hordozza magában.

Ezek az arculati elemek a kézikönyvben meghatározottaknak megfelelően tehát megjelennek minden kiadványban, az elektronikus felületeken és a fizikai környezettel is teljes összhangot mutatnak. (Az egyes „cégerek”, irányítótáblák kialakítása során szükséges az egységes megjelenés biztosítása, valamint az anyaghasználat, színvilág sem változtatható tetszés szerint). A kézikönyvben rögzítetteket a reklámanyagok, ajándéktárgyak legyártásánál is szigorúan be kell tartatni.

A minőségi kialakítás, parkrendezés a térburkolatok illeszkedő anyagválasztása, kreatív ugyanakkor a műemléki környezetbe illeszkedő kialakítása, igényes, gondolatgazdagságot sugárzó utcabútorok (padok, szemetesek, stb.), a funkciókhoz illeszkedő – többszintű, differenciált, esetenként műemlék bemutatási céllal tervezett – közvilágítás, stb. mind olyan, a fizikai megjelenést befolyásoló elemek, melyek alapvetően meghatározzák a negyed arculatát. A negyed arculatát erősen meghatározza az egykor igényesen kialakított, folyamatosan alakuló park, és a gondosan megválogatott fajokat bemutató arborétum jelleg, amit a felújítás során meg kell őrizni.

X.5. KOMMUNIKÁCIÓS ÜTEMTERV

A kommunikáció szempontjából, elsősorban az eltérő kommunikációs feladat és a különböző üzenettartalmak okán három szakaszt különböztetünk meg:

1. Projekt előkészítési szakasz (támogatási döntésig)
2. Projekt megvalósítási szakasz (támogatási döntéstől a használatba adási szakasz)
3. Projekt megvalósítását követő szakasz (használatba adástól az első év végéig – bevezetésig – terjedő szakasz)

A projekttel kapcsolatos intenzív kommunikáció az előkészítés teljes ideje alatt folyamatosan zajlik, egyes kötelező elemei már megvalósultak (pl. kutatás).

A projekt előkészítéshez, megvalósításhoz, bevezetéshez kapcsolódó nyilvánossági és tájékoztatási kötelezettségek ütemezését láthatjuk, az alkalmazott eszközök szerint negyedéves bontásban (kutatási elemet nem tartalmazza). A terv szerinti tájékoztatás – bár már 2007-és 2008 során is erőteljes volt a kommunikáció a különböző médiumokban - 2009 1. negyedévében kezdődik, megvalósításhoz kapcsolódó kommunikáció a hirdetőtáblák kihelyezésével, sajtótájékoztatókkal, valamint rendezvénnyel teljeseedik ki. A tájékoztatási és nyilvánossági feladatok 2010 második negyedévében fejeződnek be sajtótájékoztatókkal,

rendezvényekkel, a negyed nyitóünnepségével.

Projekt előkészítés szakasza:

Kutatás: Az EKF program kapcsán, több mintán elvégzett piackutatási felmérés a Zsolnay Kulturális Negyed fejlesztésére vonatkozóan is hasznos és tanulságos információkat közvetített. Rávilágított arra, hogy a Zsolnay Kulturális Negyed turisztikai potenciálja erős, a helyi lakosok körében a fejlesztés támogatottsága nagy.

Tervezés: Az előkészítés részeként készítjük el a kommunikációs tervet, melyben meghatározásra kerülnek a kommunikáció célcsoportjai, a megfelelő üzenetek megfogalmazása, az egyes üzenetek átadására legalkalmasabbnak ítélt eszközök kiválasztása. Az időzítés csak relatív értelemben közelíthető meg a bizonytalansági tényezők miatt.

A kommunikációs tervet a közreműködő szervezettel történő egyeztetés keretében véglegesítjük.

Előkészítés: A projektmenedzsment szervezet (Pécs2010 Kht.) a sajtóesemények szervezését, a sajtómegjelenések elemzését folyamatosan, nagy gonddal végzi.

Az előkészítés során az egyes mérföldkövek kapcsán sajtómegjelenéseket generálunk. Fontos mérföldkönek tekintjük a tervpályázat kiírását, a tervpályázat eredményhirdetését (a nyertes tervpályázat látványtervét elérhetővé kell tenni a honlapon), a támogatás odaítélését, a támogatási szerződés megkötését, a közbeszerzés eredményhirdetését. Ezeket az eseményeket a helyi sajtóban, rádióban és tv interjúban kommunikáljuk, és biztosítjuk az online megjelenést is. A nyertes tervpályázat bemutatására sajtótájékoztatót szerveztünk.

- Fő kommunikációs feladat: Az ellenzők és szkeptikusok meggyőzése, a támogatók megerősítése abban, hogy minden nehézség ellenére a projekt az ütemezés szerint halad
- Üzenet: „Minden a tervek szerint halad.”
- Kommunikációs eszközök, médiumok:
 - Helyi sajtó, országos napilap
 - Sajtótájékoztató, sajtóközlemény
 - Helyi rádió
 - Pécsi TV
 - Egyéb rendezvények, fórumok

- Honlapok (pecs.hu, pecs2010.hu)

A megvalósítás megkezdése előtt fontos a negyed fizikai megjelenésének elfogadtatása a helyi lakosokkal, melynek egyik legegyszerűbb formája a színes látványtervek bemutatása a helyi sajtóban (pl. Dunántúli napló), illetve az internetes sajtóban (pl. Pécsinapilap.hu, pecs2010.hu). Ebben az időszakban pályázatot lehetne kiírni, meghatározott formai és tartalmi követelmények mellett a Zsolnay Kulturális Negyed honlapjának és webdesign –jának elkészítésére, mely pályázat eredményhirdetéséről a sajtó nyilvánossága előtt lehetne bemutatni a nyertest és egyben kommunikálni, hogy mikor és hogyan nyílik meg a honlap az érdeklődők előtt. Meg kell ragadni az alkalmat a lakosság, beruházással együtt járó közlekedési kellemetlenségekre való felkészítésére, kiemelve azok szükségszerűségét, ugyanakkor rámutatva arra is, hogy a városvezetés felkészült a problémák kezelésére.

Projekt megvalósítási szakasza:

A megvalósítás ünnepélyes alapkő letétellel kezdődhet, melyen a megyei és a városi vezetők, a Zsolnay örökösök képviselője közösen vennének részt. Amennyiben a többi kulcsprojekt megvalósítása is hasonló ceremóniával indul, a résztvevők körét egyeztetni célszerű, hogy az üzenet ne legyen félreértelmezhető. Ez az esemény sajtótájékoztatóval is összeköthető, amelyre meghívást kaphatnak a helyi és regionális médiumok mellett az országos lapok, tv-k, rádiók képviselői, illetve az IH, a KSZ vezető képviselőjének megjelenése is jelzésértékű.

A projekt indításáról sajtóközleményt adunk ki melyet eljuttatunk minden helyi és regionális médiumnak, illetve a legjelentősebb országos napilapoknak. Megragadjuk az alkalmat, hogy a legnépszerűbb hetilapokban (pl. HVG), országos tv és rádióműsorokban interjút adjunk a projekt megkezdéséről, a fejlesztés céljairól. Ennek részeként felkészítjük Pécs lakosságát és a fejlesztés környezetében élőket a beruházás okozta közlekedési nehézségekre.

- Fő kommunikációs feladat: tájékoztatni a közvéleményt a beruházás megindulásáról, széles körben megismertetni a Zsolnay Kulturális Negyed turisztikai jelentőségét a tervezett funkciók bemutatásán keresztül
- Üzenet: „Páratlan turisztikai programlehetőség”
- Kommunikációs eszközök, médiumok:
 - Helyi és országos sajtó, egyetemi lap
 - Helyi és országos televízió, rádió

- Online sajtó, honlapok
- Tájékoztató táblák a Zsolnay Kulturális Negyed bejáratainál

A megvalósítás előrehaladásának megfelelően sajtóesemények szervezésével, illetve sajtóközlemények kiadásával tájékoztatjuk a helyi lakosokat, illetve országos közvéleményt, hogy a Zsolnay Kulturális Negyed kialakítása nagy léptekben halad a megnyitás felé. Ezzel fenntartjuk az érdeklődést, illetve a tudatosítjuk potenciális látogatóinkban, hogy hamarosan elkészül „valami kihagyhatatlan”. Ezeket a sajtóeseményeket, sajtóközleményeket a megvalósítás egyes szakaszainak lezárását követően tartjuk, legfeljebb két-három alkalommal. Ilyenkor mindig megragadjuk a lehetőséget, hogy bemutassuk a látványterveket, maketteket.

- Fő kommunikációs feladat: tudatosítani a potenciális látogatókban, hogy hamarosan meg lehet/kell látogatni Pécsset, a Zsolnay Kulturális Negyedtet.
- Üzenet: „Pécs várja Önt”
- Kommunikációs eszközök, médiumok:
 - Helyi és országos sajtó, egyetemi lap
 - Helyi és országos televízió, rádió
 - Online sajtó, honlapok (városi, regionális, turisztikai, hírportálok)

Vagy a Zsolnay Kulturális Negyed saját vagy az EKF weboldala online információs központként szolgál, hetente frissül a megvalósítással kapcsolatos események, eredmények közzétételével. Ezen felül interjúkat közöl a kivitelezés felelőseivel, képgaléria mutatja az építkezés aktuális helyzetét – a fotódokumentáció folyamatos elkészítésére, összeállítására külső szolgáltatót bízunk meg -, illetve fórumot működtet, mely regisztráció után bárki számára hozzáférhető. Itt mindenki elmondhatja véleményét, kérdéseket tehet fel, válaszokat kap. A frissítés gyakorisága az információs központ sikerének, használhatóságának kulcsa, ezért ehhez az erőforrásokat, információkat biztosítjuk. A Zsolnay Kulturális Negyed nyitólapján elhelyezzük az Arculati Kézikönyvnek megfelelő vizuális elemeket (logókat), és a bevezető szövegben is utalunk az uniós támogatás tényére és volumenére.

A sajtómegjelenések gyűjtése, elemzése kiemelt feladat a kommunikációs tevékenység aktualizálásában. Sajtófigyelő szolgáltatást fizetünk elő, napi rendszerességgel kérjük a megjelenések gyűjtését és közzétételét. Ennek célja, hogy naprakészek legyünk, és azonnal reagálni tudjunk, ha negatív, esetleg alaptalan hír jelenik meg a fejlesztés kapcsán. Mindig az

eredeti megjelenés szintjén reagálunk, azaz helyi médiában megjelent hírre a helyi médiában, stb.

A közvetítő csatornák körét – mind a sajtó, mind pedig a televízió esetében – ekkor már ki kell terjeszteni országos jelentőséggel bíró médiumokra. A már nagyobb részben működő, kisebb részben feltöltés alatt álló honlap elérhetőségét növelendő, bannereket kell szerkeszteni és elhelyezni különböző website –okon (pl. www.vendegvaro.hu,), melyek segítik eljutni a Zsolnay Kulturális Negyed honlapjára az érdeklődőket. A „ráklikkelők” számát és a látogatás intenzitását folyamatosan mérjük, regisztrációs lehetőség biztosításával pedig időszakos hírlevélben küldhetünk információkat a számukra a negyeddal kapcsolatos fejleményekről, tervezett programokról.

A projekt megvalósítását követő szakasz

A Zsolnay Kulturális Negyed megnyitásának, mint az EKF egyik fő attrakciójának helyi, országos és nemzetközi, írott és elektronikus sajtóorgánumban való együttes megjelenése egyaránt indokolt. Célszerű nagyszabású hivatalos megnyitót rendezni neves képző- és előadóművészek, meghívásával, amely a lehető legszélesebb sajtóviasszhangot kapja itthon és külföldön egyaránt. Ennek lebonyolítására rendezvényszervező megbízását tervezzük.

- Fő kommunikációs feladat: A megnyitás propagálása.
- Üzenet: „A Zsolnay új varázsa”
- Kommunikációs eszközök, médiumok
 - Plakátok, hirdetések
 - Honlap, portálok
 - Helyi, országos és nemzetközi televízió, rádió
 - Helyi, országos és nemzetközi sajtó
 - Nyeremény akciók
 - Kiadványok, szórólapok
 - Sajtótájékoztató, prezentáció, nyílt nap
- Pályázati dokumentációban megjelölt tábla elhelyezése több helyszínen

A megnyitást közvetlenül megelőző és követő időszakban aktív, napi megjelenést kell elérni legalább országos jelentőségű médiumokban. A hivatalos megnyitón javasolt képviseltetni a város, a megye vezetőit, a kormányt, miniszteri szinten, más európai EKF városok prominens

személyiségeit. A megnyitás előtt nagyobb mennyiségű, többnyelvű szórólapok készítésével lehetne a célcsoportok érdeklődését felkelteni, míg a nyereményjátékok segítik a megnyitó időpontjának és helyszínének a bevéődését a köztudatba.

A negyed bejáratánál a korábbi táblák leszerelése, és az arculati kézikönyvnek megfelelő, a dokumentációban megjelölt tábla műemléki környezetet nem zavaró elhelyezése tájékoztatja a közvéleményt az uniós források felhasználásáról.

A megnyitást követő első kulturális évad lezárulásáig folyamatos sajtómegjelenéssel, programfüzetek kiadásával, a Dél-dunántúli Régió turisztikai magterületein óriásplakátokkal hívjuk fel a figyelmet a Zsolnay Kulturális Negyedben rendezett programokra. Emellett a másik két kulturális fővárosban is összehangolt módon, együttműködés keretében propagáljuk a negyed egyedi jellegét, látványosságait.

- Fő kommunikációs feladat: A tömeges érdeklődés fenntartása és bővítése.
- Üzenet: „Pécs mindenkinek nyújt valami különlegeset”
- Kommunikációs eszközök, médiumok:
 - Honlap frissítés, elektronikus hírlevél
 - Zsolnay Kulturális Negyed broszúrák
 - Óriásplakátok - eseménynaptár
- Egyedi programokhoz kapcsolódó, rádió és televíziós hirdetések

A folyamatos kommunikáció egyik formája lehet a honlapon regisztráltak hírlevéllel való időszakos (pl. havi) tájékoztatása, illetve magának a honlapnak a frissítése a várható programokról, eseményekről. Érdemes lenne kialakítani egy virtuális barangolással foglalkozó felületet, mely valóság közelivé tenné, hogy milyen is a helyszín, élőben. Itt lehetővé tennénk az elektronikus jegyrendelést is, és természetesen több nyelven minden információt biztosítanánk.

Miután egyik fontos célközönséget az iskoláskorúak képezik, célirányosan a régió iskoláiban szórólapokkal, a tanári kar központi tájékoztatásával hívnánk fel a figyelmet a programokra. A diákok érdeklődését online kvízzjátékokkal, nyereményakciókkal keltjük fel.

X.6. KOMMUNIKÁCIÓS KÖLTSÉGEK

A projekt során elvégzendő főbb tájékoztatósi, nyilvánossági tevékenységek költségeit a következő táblázat tartalmazza:

Tevékenység	Egységár (Ft)	Mennyiség (db)	Idő-	Becsült összes költség (millió Ft)
			tartam	
Tájékoztató tábla "A" típus	350 000	2		700000
„B” típusú emlékeztetőtábla	250 000	2		500000
Egyéb tájékoztatósi és emlékeztető táblák	70 000	5		350000
Fotódokumentáció készítés	400 000	1	mérföldkövek	400000
PR sajtócikkek				
- helyi lapok	100 000	22		2200000
- megyei lap (1/2oldal)	550 000	3		1650000
- országos lap (1/4 oldal)	750 000	5		3750000
Nyitórendezvény	800 000	1		800000
Sajtóközlemények	80 000	4		320000
Sajtótájékoztató	300 000	2		600000
Logo tervezés	80 000	1		80000
Honlap tervezés, létrehozás (működtetés)	2 700 000	1		2700000
TV riport, reklám spot	1 000 000	3	4 perc	3000000
Reklámtevékenység (tv spot, rádióreklámspot tervezés, gyártás – komplex kampány)	2 700 000	1		2700000
Prospektusok, szóróanyagok: tervezés	1	240000		240000
gyártás	50	30000		1500000
Szóró- reklámajándékok	300	10000		3000000
Óriásplakát	178 000	5	2,5 hó	2225000
Egyéb rendezvények lakossági fórum, nyílt nap	340 000	3		1020000
Információs központ	1 500 000	1	Megvalósítás ideje alatt	1500000
Sajtómegjelenések összegyűjtése, elemzése	765 000	1		765000
Összesen				30 000 000

141. táblázat: Tájékoztatáshoz és nyilvánossághoz kapcsolódó költségek

Forrás: Saját szerkesztés

Kommunikációhoz kapcsolódó legfontosabb költségek értelmezése:

- A megvalósítás helyszínén a Zsolnay V. úti bejáratnál és a Felsővámház utcánál kerül elhelyezésre 2 darab „A” típusú hirdetőtábla. Emlékeztető táblákat is ide tervezünk, a az C és D típusú tájékoztató és emlékeztető tábla a negyed területén belül, pl. egyetemi épülettömbben lesz.
- Fotódokumentációt a megvalósítás mérföldköveihez kapcsolódóan tervezünk, ezeket a készülő honlapon is elhelyezzük;
- A kivitelezés megkezdésekor illetve a negyed átadásakor sajtótájékoztatót tartunk, mintegy 100-120 fő részvételével;

- Sajtócikkek generálásával folyamatosan tájékoztatjuk a lakosságot a projekt állásáról, országos lapokban a fontosabb mérföldkövek – egyes negyedek átadása kapcsán – tervezzük ilyen cikkek megjelentetését;
- Átlagosan 5 darab óriásplakát 3 hónapi kihelyezésével ösztönözzük a látogatottságot a negyed átadását megelőző és az azt követő időszakban, a város fontosabb bevezető útjain, a régió turisztikai központjaiban és a fővárosban.
- Ünnepléses nyitórendezvényt – átlagosan személyenként 4000 Ft összegben – szervezünk a projektben megvalósításában aktívan résztvevő tisztviselők, város vezetői, intézményvezetők, képviselők, stb. részére.
- A lakosság számára nyílt napokat tervezünk maximum három alkalommal a negyed átadását követően, minimális költséggel.
- A reklámspotok, honlap, logo tervezésére, reklámajándékok elkészítésére, stb. szakosodott ügynökséget bízunk meg.
- A kommunikációs, tájékoztatási költségek negyedéves bontását a fenti célokkal összhangban az alábbiak szerint tervezzük:

Feladat	Költségek							
	2009				2010			
	1. né	2. né	3. né	4. né	1. né	2. né	3. né	4. né
Bevezető kampány nyilvánosság biztosítása	0	0	0	0	200	300	500	0
Kiadványok tervezése, elkészítése	240	1 500	0	0	2 000	2 000	1 700	0
Honlap elkészítése, üzemeltetése	1 080	270	270	270	270	270	270	0
Szóróanyagok, ajándékok készítése	0	0	1 000	1 000	1 000	0	0	0
Reklám, PR és egyéb kommunikációs költségek	1 201	751	1 251	1 251	3 169	4 069	4 169	0
Összesen	2 521	2 521	2 521	2 521	6 639	6 639	6 639	0

142. táblázat: Tájékoztatáshoz és nyilvánossághoz kapcsolódó költségek

Forrás: Saját szerkesztés

XI. MELLÉKLETEK