

Szereplők és érdekek kapcsolatának vizsgálata Siófok városközpontjának rehabilitációja példáján

Marosi Péter, Posta Ferenc

Konzulensek: Dr. Szabó Julianna, Varga Imre

Településkutató TDK - Siófok

Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem

Építészmérnöki Kar

I. Tartalomjegyzék

I. Tartalomjegyzék	2
II. A település története	3
III. A városközpont története	4
IV. A helyszín	8
a) Siófoki belváros átalakulása és jelentősebb épületei	9
V. A városközpont rehabilitáció folyamata és szereplői	10
VI. Összehasonlítás	15
VII. Idővonal	17
VIII. Stakeholders	18
b) Stakeholder analízis a siófoki beruházások esetében	18
c) Az érintettek (Stakeholders) szerepe a városfejlesztési projekteken	19
d) Érdekeltségek meghatározása	20
IX. Rövid építészeti leírás	28
X. Köszönetnyilvánítás	32
XI. Források	33

II. A település története

A Dunántúl területét észak-déli irányban átszelő út kiépítése az ókori rómaiak tevékenysége mentén valósult meg, mely Pécs (Sopianae) és Győr (Arrabona) között épült ki, s ezen az útvonalon jött létre Siófok is a Balaton déli partjánál. A város elődjének Fuk településnek első említése a 12. század első feléből származik, a Siófok nevet 1790-ben kapta a település. A Balaton és a Sió szabályozása az 1800-as évek elején kezdődött, mely eredményeként a Sión megépült zsilippel a Balaton vízszintje egy méterrel csökkent, s új vízparti területek szabadultak fel. A 19. század elejétől már gyorspostakocsi járat, s a század közepétől vasúti járatok is érintették Siófokot. A mezővárosi rangot, s az ezzel járó vásártartási jogot 1865-ben kapott az akkor még 1500 lelket számláló község. A fürdőkkultúra megteremtése a kiegyezés utáni években kezdődött, s a következő néhány évtized alatt nagy sebességgel bontakozott ki. Ezt a nagymértékű növekedést a Balatoni Gőzhajózási Részvénytársaság működésének és a rendszeres vasúti járatoknak köszönhetően. Siófok 1850 és 1950 között Veszprém megyéhez tartozott, 1950-től ismét Somogy megyéhez került, és járási székhely lett. 1968-ban emelkedett városi rangra, s többek között ekkor épült fel a Fő tér keleti oldalán ma is látható Kulturális Központ. (1)

III. A városközpont története

Mielőtt még elindult volna Siófok gyors ütemű fejlődése a Balaton közelségéből adódó előnyök felhasználásából adódóan, csupán a Balatonnal párhuzamosan fekvő utca két oldalára felfűződő házsorból állt, melyről a népesség növekedése következtében folyamatosan ágaztak le a kisebb utcák. Ez a településkép jellemzi Siófokot egészen az 1800-as évek közepéig. Innentől kezdődik Siófok intenzív társadalmi és kulturális fejlődése, melyet legnagyobb mértékben az 1860-as évektől meginduló vasúti forgalom generált, s a vízrendezés tett lehetővé. Ennek az intenzív fejlődésnek az eredményeként a település épített környezetében és szerkezetében is szembetűnő átalakulások jelentkeztek.

A siófoki településközpont történetének áttekintése előtt szeretnénk tisztázni, hogy melyik az a terület, mellyel a dolgozat teljes terjedelmében foglalkozunk. Siófok településközpontja, városrészekre való osztás szintjén a mai Belváros városrészben helyezkedik el. A Belváros négy jól elkülöníthető területre tagolható, melyek az Integrált Településfejlesztési Stratégiában egy-egy akcióterületként jelennek meg. Ezek a területek a Városközpont, a Történelmi Üdülőközpont, a Belvárosi Lakóterület, valamint az Aranypart. A ma már közigazgatásilag egységesen Fő térnek hívott terület a Városközpont terület centrumában elhelyezkedő része. A 2012-re elkészült városközponti fejlesztések eredményeként a korábbi Fő teret és a víztorony terét, a Szabadság teret egységesen Fő térre keresztelték. **(ITS)**

A dolgozat a későbbiekben a Fő tér korábban Szabadság térnek hívott részére fókuszál, hiszen a rehabilitáció ezt a területet érintette. A városközpont kialakulásának áttekintéséhez azonban szükséges a korábban is Fő térnek hívott terület fejlődését is áttekinteni.

Siófok mezővárosi rangra emelkedésével vásártartási jogot is szerzett. A 19. században a vásárokat a *Piac-téren* tartották, ahol ma a víztorony és a körülötte lévő tér fekszik, tehát a korábbi Szabadság térnek megfelelő helyen. A vásártartásból következően a folyamatosan gyarapodott a kereskedő családok száma a településen. **(Filiszár 31. o.)** A kialakuló piacteret meghatározta az arra befutó négy útvonal, melyek a mai városszerkezetben is megfigyelhetők, mint a Fő utca keleti és nyugati oldala, valamint délnyugatról a Szűcs utca és délkeletről a Kele utca. Építészeti szempontból a századforduló után kezdett el városias karaktert mutatni a tér. A 19. századi földszintes

községháza helyére 1908-ban épült fel az új, emeletes, tornyos Községháza szecessziós stílusjegyek alkalmazásával. A költségeket a község költségvetéséből és kölcsönből biztosították, ám a szokásokkal ellentétben nem volt építészeti pályázat az épületre, hanem Román Miklós építészrt kérték fel a tervek elkészítésére. Mindazonáltal ez már előfordult a településen, hiszen egy korábbi bérház építésére sem került kiírásra pályázat. **(Siófok 39. o.)** A település mai jelképeként ismert 45 méter magas víztorony 1912-ben épült az akkori Piac-téren. A vasbeton szerkezetű torony tervezői Gergely Jenő és Gut Árpád voltak. A torony rövidebb kihagyásokkal egészen 1973-ig látta el tározói feladatát. (2) A Hősök szobrának felállítása 1925-ben történt meg a téren, melyet a község költségvetéséből finanszíroztak. **(Siófok 59. o.)** Ez a három építmény, továbbá a teret határoló kisvárosias jellegű beépítés határozta meg a település központját egészen az 1950-es évek közepéig. Az 1930-as évek végén kockakővel burkolták a centrum területét, majd az 1940-es évek végén parkosították a Hősök szobra körüli térrészt. A tér első nagy átalakulása 1956-tól kezdődött, amikor lebontották a korábbi Községházát. **(Filiszár 55. o.)**

A tér keleti részére, a lebontott Községház helyére még az '50-es években felépült a földszintes kialakítású, hátrébb húzott tömegű, földszinti teraszos Balaton Cukrászda épülete. A község központjára az első rendezési tervet a VÁTERV (1967-től VÁTI) készítette 1965-66-ban. A terv a városközpontra és környezetének lakóterületeire vonatkozott. Bár nem valósult meg a teljes terv, s bizonyos részeit a későbbi tervekbe is átvették, és azok alapján valósították meg (pl. 7-es út bővítése, pontházak lakótelep), ennek eredményeként megszűnt Siófoknak a korábban egységes kisvárosi városközponti jellege. Ami ekkor megépült, az egy földszinten üzletsorral kialakított lakóépület a tér északnyugati sarkában a Fő utca mentén. Az 1967-ben épült ház tervezőjét 1972-ben Ybl Miklós-díjjal jutalmazták. 1970-ben a tér északi térfalába beépült a Sió Áruház, továbbá az eddig csak a Balaton parttal párhuzamosan futó utcák kereszteződésében elterülő térre merőleges, déli irányú térbővület is megvalósult az ott álló házak elbontásával. Ezzel megszűnt a térnek a korábbi zártságából adódó jellege, valamint az organikus fejlődése mentén kialakult arányai. Az új térrész határolására épült fel a Kulturális Központ 1976-ban és a Városháza épülete is. A déli irányú szabályos bővítés parkosítása is megtörtént, továbbá gyalogos forgalmúvá alakult. A további tervek, mint a térfalat alkotó zársorú beépítés helyére építendő további sávok beépítések nem valósultak meg. **(Filiszár 55-56. o.)**

Az 1975-re elkészített második Részletes Rendezési Terv, mely a Pest megyei Tanács Tervező Vállalat munkája, már szigorúbban csak a városközpontra vonatkozott. Annak ellenére, hogy ez a terv már fontos szempontként emeli ki az - előzővel ellentétben - a város üdülőközpont jellegét, s ennek fejlesztéséhez pontos méréseket is végeznek, a meglévő városközponti beépítést értéktelennek, és elbontandónak titulálja. Ez a terv is jelentős bontásokat irányzott elő a még meglévő zárt sorú beépítés kárára, s csupán négy régi épület megtartása mellett foglalt állást. Emellett azonban a Kálmán Imre sétány helyén tervezett tehermentesítő útra, valamint a Tanácsház utcára terelték volna a Szabadság téri forgalmat annak érdekében, hogy az átadható legyen a gyalogos forgalom számára. A város részéről a terv teljes mértékben elutasításra került, s csupán a Szabadság tér forgalmának elterelését tekintették reálisan megvalósíthatónak. Ennek ellenére a tervből megvalósult a Sió áruház bővítése, valamint a korábbi terven is szereplő tízemeletes panelházak is megépültek. **(Filiszár 56-57. o.)**

A városközpont harmadik Részletes Rendezési Tervét 1985-86-ban készítette el a város megbízásából a Somogy Terv tervezővállalat. A városvezetés kiemelt kérése volt, hogy a meglévő településszerkezet, valamint a Kálmán Imre sétány megőrzése szerepeljen a terven. A Tanácsház utca 2x2 sávossá bővülésére hivatkozva felvetődött ismét a Szabadság tér, és a Fő utca egy részének gyalogos forgalmúvá alakítása, ám ez továbbra sem valósult meg. A terv jóváhagyása nem történt meg, helyette egy országos nyilvános tervpályázatot hirdettek a városközpont rendezésére. Ennek szükségességét a korábbi években elfogadott tervek elhamarkodott fejlesztési döntéseivel indokolta a városi tanács. A beérkező tervek nem javasoltak nagymértékű változásokat, csupán a centrum építészeti harmóniájának megőrzésére és abba illeszkedő elemekkel való bővítésére tettek javaslatot a Szabadság tér részleges vagy teljes forgalommentesítésével kiegészítve. Végül 1986-ban a városi tanács jóváhagyta a rendezési tervet a tervpályázat számos elemének integrálásával. A régi meglévő városszerkezet és a régi házak megtartása továbbra is elsődleges szempont volt, továbbá az is, hogy újonnan építendőek a kisvárosias jelleghez illeszkedve épüljenek fel. **(Filiszár 58-60. o.)**

A rendszerváltozás utáni építkezési hullámban, az 1990-es években több belvárosi épületet is felhúztak a Fő tér és a Szabadság tér környezetében. Egy mindenféle vásárlói igényt kielégítő pláza építésének ötlete is felmerült, melyre 1992-93 környékén, majd az ezredfordulón is konkrét tervek készültek. (képek) Ennek a megépítésére azonban még majdnem 20 évet kellett várnia a városnak. 2001-ben az önkormányzat pályázatot

írt ki a Fő tér és a Szabadság tér egységben történő átalakítására. A beérkezett pályaművek közül egyet részesített megvételben a városvezetés. Az ekkor még jelentős gépjárműforgalommal terhelt Szabadság teret és a gyalogos Fő teret egységesen kezelő terv javaslatot tett a tér kialakítására, és a Fő út nyomvonalának módosítására. A téglalap alakú Fő térhez kör alakúra tervezve kapcsolta volna a Szabadság teret úgy, hogy a Fő utca forgalmát a víztorony déli oldalán vezette volna el. Bár ez a terv nem valósult meg, viszont körvonalazta a központ jövőbeli fejlesztésének egy lehetséges irányát. 1999-2000-ben az Önkormányzat épülete mellett, a parkoló helyén felépült a tér új térfalát adó társasház, 2004-ben pedig a Szabadság tér keleti oldalára a CIB bank irodaépülete Pápay György tervei alapján. **(Filiszár 60-61. o.)**

IV. A helyszín

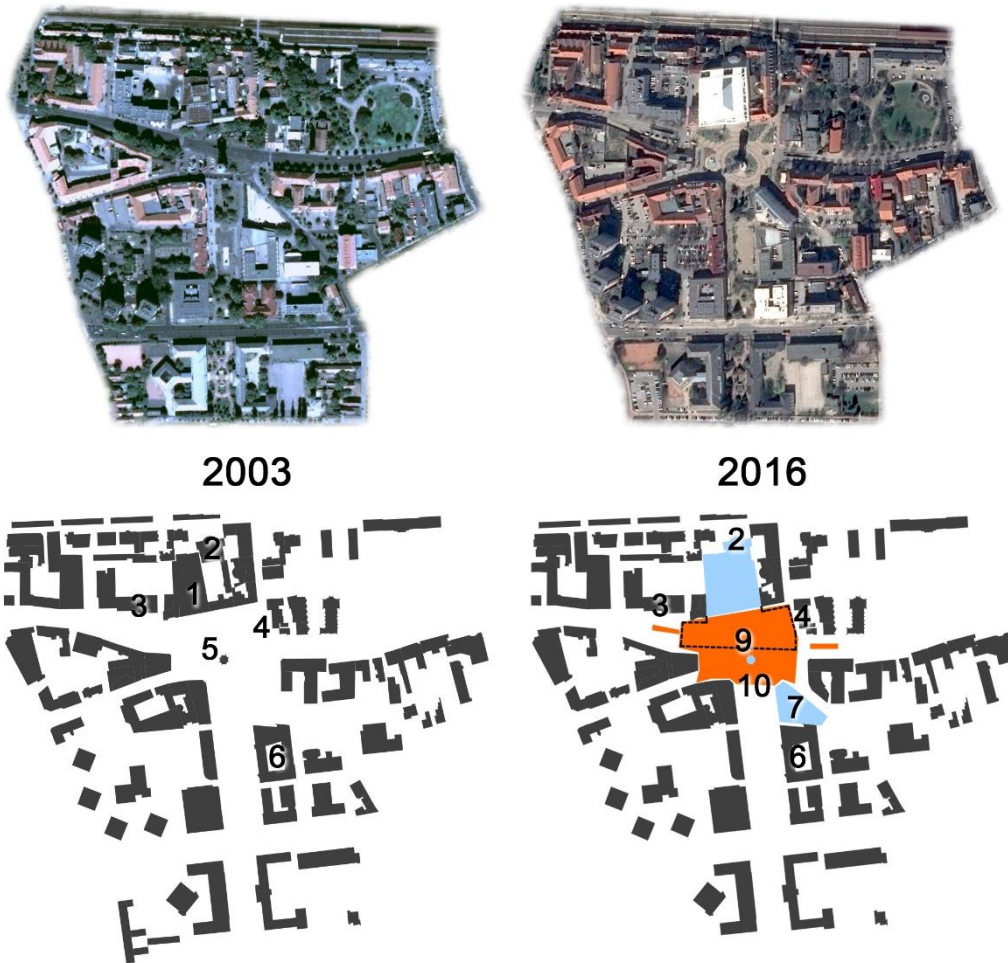


1. ábra - Műholdkép, vizsgált terület



2. ábra – Műholdkép, vizsgált terület

a) Siófoki belváros átalakulása és jelentősebb épületei



3. ábra – Belváros Vizsgált területe változása és jelentősebb épületei (szerző)

1. Sió Áruház (1970)
2. Egykori Balaton étterem, Sörbár (1895)
3. Üzlet és Lakóház (1967)
4. Balaton cukrászda (~1857)
5. Víztorony (1912)
6. Dél-Baltoni Kulturális Központ (1976)
7. Balatoni Regionális Történeli Kutatóintézet Könyvtár és Kálmán Imre emlékház (2011)
8. Új Víztorony (2012)
9. Felújított főtér (2011)
10. Siópláza és mélygarázs (2012)

V. A városközpont rehabilitáció folyamata és szereplői

Az időszak, melyet a dolgozatunk a siófoki városközpont rehabilitációjának tekint, az a Siófokra építendő Balatoni Regionális Könyvtár építésére kiírt tervpályázattal kezdődik. Az új könyvtár építésének a Szabadság tér délkeleti oldalán lévő parkolóként használt beépítetlen telket jelölték ki. Az országos, nyilvános pályázatot nagy érdeklődés kísérte, s összesen 31 pályamű érkezett be határidőre. A pályázatnak a bíráló bizottság által megfogalmazott célja *„a megadott városközponti építési telek sajátosságainak, valamint környezetének legmegfelelőbb elhelyezésű és formai kialakítású, továbbá a Regionális Könyvtár működése szempontjából legkedvezőbb belső elrendezésű épülettervek elkészítése”* volt. (3) A bizottság négy kategóriába sorolta a pályaműveket. Megkülönböztetett hangsúlyos, saroktornyos; udvaros, vagy réses; tömbszerű, „tömbös”, valamint vegyes, térbeli megoldásokat felvonultató pályaműveket. Ezek alapján első díjjal jutalmazták a *Kokas és Társa Építész és Településtervező Iroda Bt.* pályaművét, a második díjat holtversenyben a *Virág Csaba Építésziroda Kft.* és a *PTE-PMMFK Tervezés Tanszék* pályaművei kapták. További három terv részesült megvételen, melyeket az *Archifile Bt.*, a *Studio G2 Építésziroda Kft.* és a *Du-Plan Kft.* építészei készítették. A nyertes pályamű értékelésénél pozitívként lett kiemelve az épület helyszínrajzi elrendezése, az egyszerű térfalképzése, a könyvtártechnológiai szempontból előnyös belső elrendezési megoldások alkalmazása, az alaprajzi, és helységkapcsolatai, valamint a Fő térrel való viszonya. Tömegképzés szempontjából egyszerűnek, túlzott építészeti elemektől mentesnek, a környező épületekhez alkalmazkodónak, s azok építészeti összhangját erősítőnek minősítették. (4) A bizottság ajánlása értelmében az első díjban részesült pályamű továbbtervezésére megbízták a *Kokas és Társa Építész és Településtervező Iroda Bt.-t.* A következő években a Siófoki Önkormányzat több pályázatot is benyújtott a könyvtár építési költségeinek megteremtésére, melyhez az építések megvalósíthatósági vázlatokat is készítették. Mivel a pályázatokból való forrasszerzés sikertelennek bizonyult, ezért 2007-ben koncepcióváltás történt a minél előbbi megvalósítás érdekében. Az Önkormányzat megegyezett egy bankkal, mely szerint az építendő épület teljes földszinti részét átadja a bank számára, ahol bankfiókot és üzleteket alakíthat ki, melynek fejében vállalnia kell a könyvtár építési költségeit. Ez a megállapodás biztosította a továbblépést, mely következtében a tervezőket felkérték az engedélyezési terv elkészítésére. A tervet még a munkaközi fázisban véleményeztetni

kellett a Dél-Dunántúli Területi Tervtanács ülésén 2007 novemberében, melyen az alapkoncepció elfogadásra került, de további kisebb módosításokra is történtek javaslatok. Az épület építésének elkezdése után a beruházó bank kihátrált a projektből, így az egész földszint magánberuházó kezébe került, s ez az Önkormányzatot is érzékenyen érintette. A Balatoni Regionális Történeti Kutatóintézet, Könyvtár és Kálmán Imre Emlékház (BRTK) átadása 2011 novemberében került sor. A pénzügyi bizonytalanságok következtében az önkormányzat jelentős összegű adósságot halmozott fel. A könyvtár építésének összköltsége 1,5 milliárd forintba került. (5)

A könyvtár alapozásának megkezdésével szinte egy időben kezdődtek meg a Sió Pláza Szabadság tér alatti mélygarázsának alapozási munkálatai. A pláza építésének ötlete még az 1990-es évek elejéig nyúlik vissza, így az, hogy egy a város központjába pláza épül, a helybelieknek már nem volt újdonság. Ennek az ötletnek a felelevenítése nyomán a beruházó cég felkereste a plázák építésében jártas *A4 Stúdió* építész irodát, hogy készítsenek terveket Siófok központjába helyezendő új bevásárlóközpontból. A tervezési időszak 2007-ben kezdődött. Az Önkormányzat a *Sió Ingatlan Invest Kft.*-vel, és a Sió Áruházban korábban is szupermarketet üzemeltető *Balaton Coop Zrt.*-vel közösen kötött szerződést. Az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakást 360 millió forintért értékesítette a beruházónak, melyért az Önkormányzat vállalta a tér kialakításának költségeit. A Szabadság tér északi oldalán lévő Sió Áruház, és a mellette lévő volt önkormányzati tulajdonú szociális bérlakásokkal kialakított lakóépület bontási munkálataival kezdődött a projekt 2008-ban. A bontási munkálatok még 2008 év végére befejeződtek, ezt követte a Pláza telkének és a Szabadság tér egy részének kimélyítése. (6) A Kálmán Imre sétány felől megközelíthető helyi védelem alatt álló Sörbár (korábban Balaton étterem) épületének is megtörtént a bontása. (7) Azzal a feltétellel kapta meg az épület a bontási engedélyt, hogy az eredetivel megegyező állapotba kerül az épület visszaépítésre a Pláza részeként. Az építkezés tervezett kezdete 2009 elején lett volna, mert ekkorra már az építési engedélyt is megkapta a beruházó, ám a gazdasági válság következtében finanszírozási gondjai adódtak. Innentől több, mint egy éven keresztül vesztegelt az építkezés. Az egész Pláza projektet az mentette meg, hogy a beruházó számára közel 1 milliárd forintos kölcsönt biztosító *Erste Bank Hungary Zrt.* leányvállalata az *Erste Ingatlan Kft.* megállapodott a beruházókkal, melynek eredményeként a tulajdonába került a projektársaság. A tulajdonos cserét követően bizonyos részletek áttervezésre kerültek, mely eredményeként valósult meg az épület leglátványosabb eleme, a pókhálószerűen

kialakított kulisszahomlokzat. 2010 első felében újra beindult az építkezés, s fél év után be is fejeződtek a mélyépítési munkák. Ezt követően a felszínen folytatódott a szerkezetépítés. (8) A Pláza 2011 decemberében készült el. Az összesen 4,2 milliárd forint magántőke befektetésből megvalósult 8500 m² bérbe adható üzlethelységgel (35 - 40 üzlet) kialakított összesen 18 600 m²-es bevásárlóközpont (200 férőhelyes mélygarázzsal együtt) átadása 2012 nyár elején történt. Az épület a különböző méretű üzlethelységek és éttermek mellett egy kéttermes mozit és egy bowling pályát is tartalmaz. A Fő utca két oldalának alagúttal való összekötése nem valósult meg, az áthaladás csak a mélygarázsba való behajtás és kihajtás révén lehetséges. (9)

Amikor a Pláza építésével elérték a felszín, a víztorony felújítása már kezdetét vette. A Tourinform iroda 1992-ben költözött a toronyba és 2001-ig működött benne, amikor is veszélyessé nyilvánították az építményt. Már a 2000-es évek elején voltak kezdeményezések az üresen álló, leromlott állapotú víztorony teljes felújítására, és kilátóvá alakítására. Első körben olyan terv született, melyben a torony mellé épült volna egy másik torony, mely csak a lift telepítése miatt lett volna szükséges. Ekkor azonban Pápay Györgyöt is felkeresték egy koncepció megalkotására. Ő a tervében meg tudta oldani, hogy a toronyba integrálva alakítsa ki a felvonókat. A megvalósítás akkor azonban lekerült a napirendről. Ezért, mikor az *Önkormányzat* pályázatot adott be az Európai Unió által meghirdetett *Dél-Dunántúli Operatív Program Balatoni komplex turisztikai termékcsomagok kialakítása* pályázatára, akkor a városvezetés Pápay Györgyöt kérte fel arra, hogy a korábbi terveit aktualizálja a pályázathoz. Az építési engedélyt 2008-ban kapta meg a projekt. 2009-ben elkészültek a kiviteli tervek, és a szakági munkarészek is. 2010-ben pályázott a város az Európai Unió támogatására, ám a pályázati anyagot visszautasították. Ekkor a város eldöntötte, hogy a pályázat sikerességétől függetlenül is felújítja a víztornyot. A felújítási munkák 2010 elején el is kezdődtek. Az EU-s pályázat újbóli kiírásakor ismét beadásra került a pályázati anyag, melynek keretében már 300 millió forint támogatást kapott az Új Széchenyi Terv DDOP keretében az összesen 420 millió forintos projekt. (10) A 2011-ben elnyert pályázati forrás így 71%-ban járult hozzá a felújítás összköltségéhez. A felújítás részét képezte a toronyban található bár és forgó panoráma kilátó, valamint a torony lábánál kialakítandó Tourinform iroda. (11)

A torony belsőépítészeti munkáival egy időben a torony körül elterülő Szabadság tér felszínrendezése is elkezdődött. Annak érdekében, hogy a pláza mélygarázsa a tér alatt

is elfoglalhasson területeket, az összes Fő utca nyomvonala alatti közművet ki kellett váltani még a mélygarázs építése előtt. Mivel a tér felújítása nem EU-s pályázat keretében valósult meg, így nem lett volna kötelező a közműszolgáltató vállalatoknak a teljes felújítandó terület alatti közművezeték korszerűsítése, azonban a nyomvonalak szükségszerű megváltozása miatt ez elkerülhetetlen feladat volt. Az új vezetékek a felújítást követően a víztornyot déli oldalról megkerülve csatlakoznak vissza Fő utcai meglévő hálózatba. A téren végzett munkálatok az önkormányzati költségvetés terhére valósultak meg. Bár a plázát tervező A4 Stúdiónak is volt terve a tér rendezésére, a városvezetés a tér terveinek elkészítésére az *Arker Stúdió Építészeti és Kereskedelmi Kft.*-t kérte fel. Lakossági egyeztetést a tér jövőbeli kialakításáról nem tartott az *Önkormányzat* és a tervező, viszont a korábban már koncepcióként előkerült kör alakú térkialakítási struktúrát vette alapul a tervező, mely az érintett Pláza beruházóval és az *Önkormányzattal* való egyeztetés után egy ellipszis alakú környetalakítási tervben véglegesítésre került. A terv a korábbi Fő tér területének újragondolását is tartalmazta. A meglévő bemélyített rendezvényterrel, és kisebb parkosított részletekkel kialakított Fő térre egy hosszú szökőkút került volna, mely tengelyes kialakításával a víztorony látványát készítette volna elő. A tervnek azonban ez a része nem valósult meg az önkormányzat szűkös anyagi keretei miatt. A már említett közműkiváltások és térrendezés mellett külön szakági tervező foglalkozott a kertészeti, továbbá a víztorony oltásához kapcsolódó tűzvédelmi munkarész megtervezésével. A víztorony oltásához szükséges oltóvíz mennyiség a térburkolat alá beépített sprinklerakna révén biztosított. A térburkolat alá bizonyos helyeken burkolatfűtést is kialakítottak. A víztorony déli oldalán a távhő visszatérő csöveit vezették közel a tér felszínéhez, az északi oldalon, a mélygarázs felett pedig elektromos burkolatfűtést alakítottak ki. A térre a város hagyományaihoz híven egy új Varga Imre szobor is került, mely Széchenyi Istvánt ábrázolja az első balatoni gőzhajó fedélzetén. A tervező, és az *Önkormányzat* szeretett volna egy, a Plázától független felvonót kialakítani a tér alatti garázshoz, ám ez ellenkezett a Pláza beruházó piaci érdekeivel, így ez csupán terv maradt. A tér rendezésének költségeit a Pláza beruházóval való megegyezés értelmében az *Önkormányzat* finanszírozta, melyek meghaladták a 400 millió forintot.

A városközpont kialakításának 10 évre elhúzódó folyamatát értékelve kijelenthető, hogy sikerességét nagyban az *Önkormányzat* által vállalt anyagi hozzájárulás segítette elő minden esetben, még a Plázánál is, ahol kompromisszumos megoldás történt a tér rendezésével. Az összesen több, mint 6 milliárd forint értékben történt fejlesztés egy

sok szereplőből álló, viszont egységes átfogó koordinációt mellőző rehabilitációként átformálta Siófok városképét. Megállapítható, hogy több mint 2 milliárd (1,5 milliárd – könyvtár, 120 millió – víztorony, 400 millió - térrendezés) forint *Önkormányzat* által „befektetett” forrás, 300 millió forintos EU-s forrással kiegészülve, 4,2 milliárd forint magántőke befektetést „mozgatott meg”. Mindazonáltal az időrendi sorrendet figyelmebe véve (ÁBRA) megállapítható, hogy ezek szinte egy időben zajlottak, és folyamatos egymásra utaltságból valósultak meg az eredmények, nem pedig egymás mérhető hatásainak következtében. A mai Fő tér kialakítását nem nevezhetjük egységesen előre eltervezett városi ambíciónak, ellenben az a vizsgálatokból megállapítható, hogy, amikor külön-külön célegyenesben voltak a projektek, vagyis minden adott volt a megvalósításukhoz, akkor már megindult az egyeztetés a felek között. Összességében a város helyzete javult a rehabilitációt megelőző helyzethez képest, és lassan haladva (pláza üzlethelységeinek folyamatos kiadásával, új szezonon kívüli események rendezésével), de profitálni is tud. A szakma mindazonáltal a projektet részleteiben és összességében is pozitívan ítélte meg. A Nemzetközi Ingatlan Szövetség (FIABCI) Magyar Tagozata a Magyar Ingatlan Szövetséggel közösen szervezett XV. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázaton a Magyar Urbanisztikai Társaság különdíját Siófoka városközpont megújításáért tett munkájáért ítélte oda a városnak, valamint az abban részt vevő tervezőknek és kivitelezőknek. (12) A Somogyország Kincse címet a 100 éves víztorony érdemelte ki az átadását követően. (13) A pláza épülete pedig a 2012-ben kiadott Atlas of World Architecture-ben szereplő, a világ 500 legjobb épületét felvonultató kiadványban kapott helyet. (14)

VI. Összehasonlítás

A következőkben a Magyarországon a 2004-es EU-s csatlakozás után elindult pályázati rendszer általános bemutatását, továbbá egy 50%-os Uniós támogatási forrásból megvalósult városrehabilitációs beruházást mutatunk be. Ez a városközpont rehabilitáció a siófokival ellentétben nagyobb arányú EU-s forrásból és önkormányzati források felhasználásával valósult meg.

Kaposvár megyei jogú város, és Somogy megye megyeszékhelye. Emiatt mindenképpen fontos megemlítenünk, hogy nem a városok szerepkörének, és jelentőségbeli összehasonlítását, hanem a városközpontjaik megújításának szereplőit és módját szeretnénk vizsgálni, és lehetőség szerint összehasonlítani. Kaposvár a DDOP keretében 2009-ben 1,1 milliárd forint EU-s pályázati támogatást nyert el a 2,2 milliárd forint költségű városközpont rehabilitációjára. Ahogy Siófokon a Fő tér, úgy Kaposváron is a Kossuth tér megújítása már korábban megtörtént. A pályázat keretében lehetősége nyílt Kaposvár városvezetésének arra, hogy tovább folytassa a rehabilitációt. Azért adódott lehetősége a városnak megpályázni a támogatást, mert 2008-ban elkészítette a város Integrált Városfejlesztési Stratégiáját (IVS), melyben középtávon meghatározták a fejlesztések főbb irányvonalait. A Kaposváron történt rehabilitáció sokban hasonlít a siófokihoz, mert itt is megújult, és új funkciókat kapott egy műemlék, növekedett a gyalogosforgalom által használható közterület a gépjármű forgalom visszaszorításával, itt is épült a parkoló autók számára mélygarázs, valamint itt még egy parkolóház is. Amiben azonban különbözik, hogy itt a központi teret történeti értékkel bíró épületek veszik körbe, így a bevásárlóközpont építése attól valamivel távolabbra került, s a rehabilitációt megelőző évben már elkészült. Így a magánszektor, mint ingatlanfejlesztő szereplő nem jelent meg a revitalizációs projektben, azonban az Önkormányzat által vezetett konzorciumban négy profitorientált cég is együtt működött a városvezetéssel. Az EU-s pályázatot előkészítő IVS megalkotásakor az Önkormányzat nagy hangsúlyt fektetett a partnerség kérdésére. A stratégia elkészítése a helyi lakosság, a gazdasági szféra képviselői és a civil szervezetek bevonásával történt meg, hogy az ő érdekeiket képviselve valósulhassanak meg a kijelölt területi tervezési feladatok. Az Önkormányzat reményei szerint a megvalósult fejlesztés tovább növeli a vállalkozói aktivitást, s az elkövetkezendő

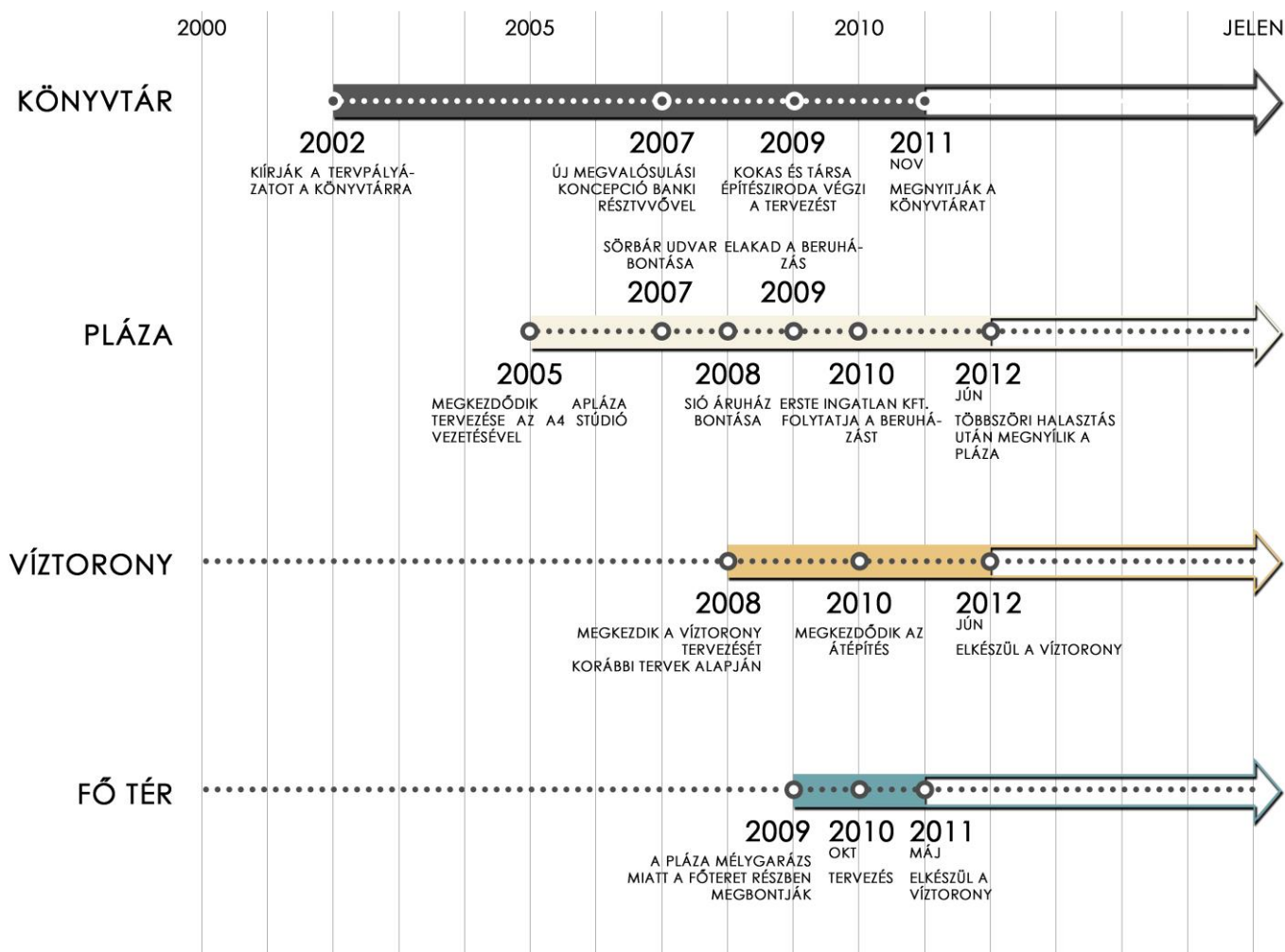
jövőbeli fejlesztéseknél szorosabbra fűzi a lakossággal, a civil szervezetekkel és a gazdasági szereplőkkel kialakított partnerségi kapcsolatot.

A 2007-2013 közötti Európai Unió pályázati időszakban a pályázati források regionális szinten lettek elosztva. A NUTS-2 statisztikai régiók szerint különültek el ezek a térségek, melyekben a gazdasági, kulturális, társadalmi folyamatok integrált szemléletű fejlesztését kívánták elősegíteni. Ennek része volt a Dél-Dunántúli Operatív Program is, melynek keretében *Balatoni komplex turisztikai termékcsomagok kialakítása* néven jutott forráshoz a siófoki víztorony, valamint *Kaposvár Városközpont funkcióbővítő városrehabilitációja* néven a fentebb bemutatott kaposvári városmegújítás. Ez az időszak három pályázati periódusra különült el, melyek pályázatai 2007-től, 2009/2010-től és 2012-től váltak elérhetővé. A városközpont rehabilitációknak két csoportját különböztették meg. Ezek voltak a szociális városrehabilitáció és a funkcióbővítő városrehabilitáció. Ezek helytől függően különböző prioritást kaptak a fejlesztések során. Elsődleges céljai a városi központok és alközpontok komplex megújításai széles körű partnerségre való építéssel. Ne csupán fizikai megújulást, de társadalmi és gazdasági előrelépést is eredményezzen. A siófoki rehabilitációból, mely a két kategória közül a funkcióbővítőbe sorolható, a közösségi kohézió csak a fejlesztésben érdekelt szereplők között volt jelen. Lakossági egyeztetés például nem volt jelen a megújítás tervezési időszakában, így csupán azok az elemek jelenhettek meg a projektben, amit a lakosság már hosszabb ideje hiányolt. Ilyen volt a Mozi, vagy maga az egy épületben működő, felszerelt városi könyvtár hiánya. (15)

Úgy gondoljuk, hogy a siófoki városmegújítás sikeresnek bizonyult, de abban az esetben, ha újabb fejlesztések valósulnának meg, akár magántőke, akár uniós források, akár állami támogatások bevonásával, mindenképpen nagyobb hangsúlyt kell fordítania a partnerségi kezdeményezésekre, kapcsolatok kialakítására.

VII. Idővonal

A siófoki Fő téren megvalósult vizsgált beruházások folyamata és legfőbb elemei;



4. ábra – Idővonal a párhuzamosan futó projektekről

VIII. Stakeholders

b) Stakeholder analízis a siófoki beruházások esetében

Célunk a szervezeti kapcsolatrendszer feltérképezése, a résztvevők (érintettek) és a befolyásuk által történt változások, eredmények valamint ezek közötti összefüggések feltárása, annak érdekében, hogy a jövőben megvalósuló hasonló beruházásokhoz példát mutatva rávilágítson a lehetséges nehézségekre, konfliktusforrásokra, illetve ezek elkerülésének vagy alternatív megoldásának lehetőségeire.

Belső illetve külső érintettek fordulhatnak elő a vizsgálat során.

A beruházásokkal bármilyen kapcsolatban álló személyek, szervezetek, cégek, menedzserek, tulajdonosok, alkalmazottak tekinthetők belső érintetteknek.

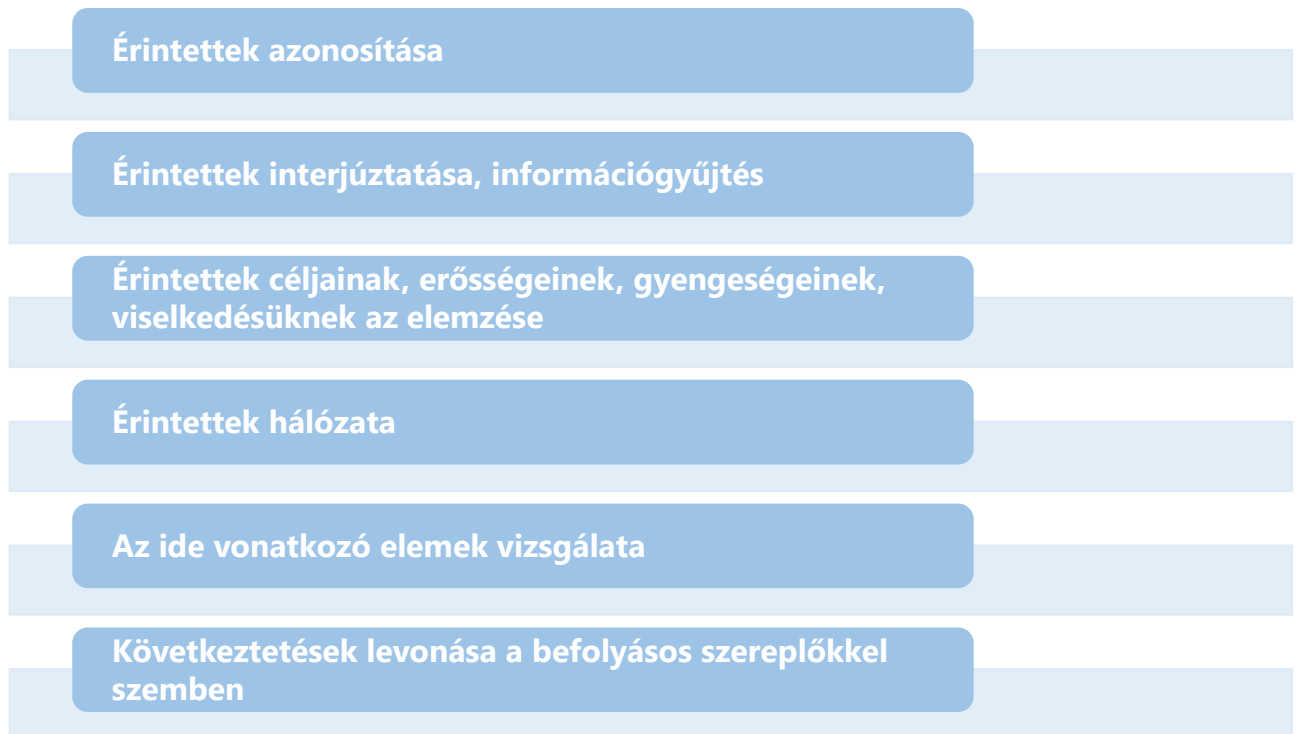
Külső érintetteknek tekinthetjük a megvalósult projektek használóit, vagy akik a használattal bármilyen kapcsolatban állnak, esetünkben az önkormányzat és a hozzá kapcsolódó szervek, hatóságok és intézmények is ide tartoznak.

A tervezés előtti stakeholder analízis által számos információval szolgálhat a projektre előreláthatólag. A megvalósítás alatt elvégzett

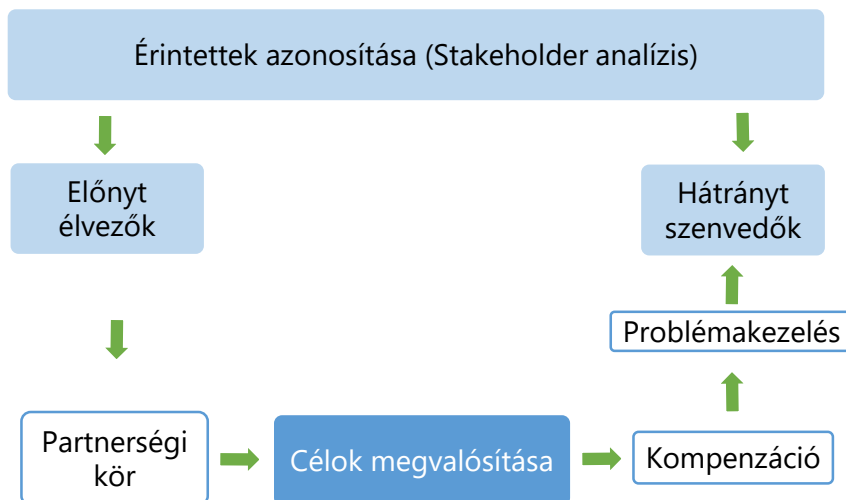
A vizsgálatot a projekt bármilyen fázisában lehet alkalmazni, viszont fontos hogy mi a célja az elemzésnek. Esetünkben a fentebb leírt célok elemző, értékelő jellegűek, már a megvalósult állapotokra vonatkoznak, viszont jelentős figyelmet szenteltünk a tervezési fázis közben felmerülő kérdésekre, konfliktusokra.

Összességében a stakeholder analízis segít felmérni a következőket:

- Azon érintettek érdekeit, akik legnagyobb befolyással vagy hatással vannak a projekt alakulására;
 - A projekt megvalósulása után az egykori problémákat, konfliktusokat, melyek a későbbi működés során hasznosak lehetnek, mind a város, mind az üzemeltetők számára;
 - kapcsolatrendszerek közötti elfeledett lehetőségeket, melyekre a jövőben érdemes nagyobb hangsúlyt fektetni;
 - Azokat a csoportokat, akik nem vettek részt a projektben, viszont lehet, hogy érdemes lett volna;
 - Kommunikációs csatornákat, amelyekkel csökkenteni lehet az ez által keletkezett kellemetlen történéseket;
 - A projektek jól működő elemeit, amelyekre a jövőben is érdemes hasonlóan végrehajtani;
 - A kedvezményezettek, azaz használók viszonyát a megvalósult állapotokhoz.
- (stk 1.-3. o)



5.ábra. A stakeholder analízis lépései (Dr. Puskás János (PCM 28.o.) alapján)



3.ábra - Az előnyt élvezők és hátrányt szenvedők kapcsolata a stakeholder analízisban

c) Az érintettek (Stakeholders) szerepe a városfejlesztési projekteknél

Számos esetben a projekteken belül a legfontosabb eredmény a kommunikáció és a folyamatos együttműködés hatására, hogy fény derüljön a legfőbb célokra, illetve e célok későbbi korrigálásával a fejlesztési irány mindig adott legyen. Bármilyen projektnek ez a legfőbb alapja, hogy sikeres legyen.

Bármilyen beruházás esetében számos érintett érdekeit kell képviselnie a megvalósítani kívánt projektnek. Az érdekeikben érintettek jelentős hatással bírnak a

végkimenetelre a rossz menedzselés vagy az önös érdekek pedig problémákhoz, konfliktusokhoz és sikertelen befejezéshez vezethetnek. A legmagasabb befolyású érintettek a birtokukban lévő politikai vagy egyéb befolyásukat érvényesítve szereznek előnyt a projektben. Amennyiben a politikai közegetől távol álló befektetők indítják a projektet úgy az érdekeiket is más módon kell elfogadtatni a többi érintettel és a közvéleménnyel.

Ahhoz hogy a projekt elérje a célját az érintettek elvárásainak, érdekeinek a menedzselése és a folyamatos felügyelete annak, hogy a projekt milyen hatással lesz az érintettekre, létfontosságú.

Jelen kutatás a közel egy időben megvalósult négy projektre irányul, amelyek egymástól külön, de elhelyezkedés miatt egymásra jelentős hatással voltak és vannak. A fő irányok a következők:

- tervezési, menedzselési előzmények meghatározása
- kapcsolati háló rendszere
- befolyások hatása a projektekre

(SUS 9-100.)

d) Érdekeltségek meghatározása

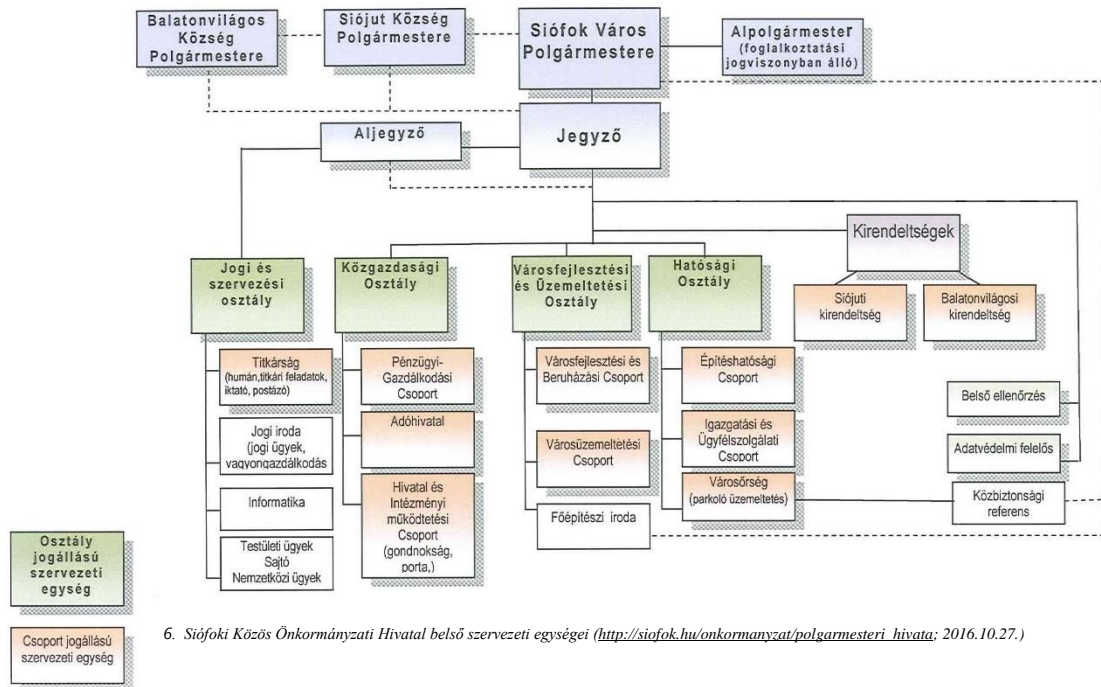
Felvetődő kérdések:

- Kik az érintettek?
- Kinek a felelőssége a beruházás?
- Kinek a felelőssége a működés?
- Miben érinteti az érintettet a projekt?
- Mi a szerepe az érintettnek?
- Mekkora a befolyása a változtatásra?
- Mik a céljaik?
- Mit vártak el tőlük?
- Volt korábban hasonló kezdeményezés?
- Az érintettek érdekeltségei szezonálisak vagy stabilak?
- Az érintett mennyire elégedett a projekt megvalósulásával?
- Milyen kiemelt események befolyásolták az érintetteket?
- Milyen mértékben támogatta a projektet?

- Ki akadályozta, gátolta a saját céljai megvalósításában?

Siófoki Közös Önkormányzati Hivatal
Szervezeti és Működési Szabályzata

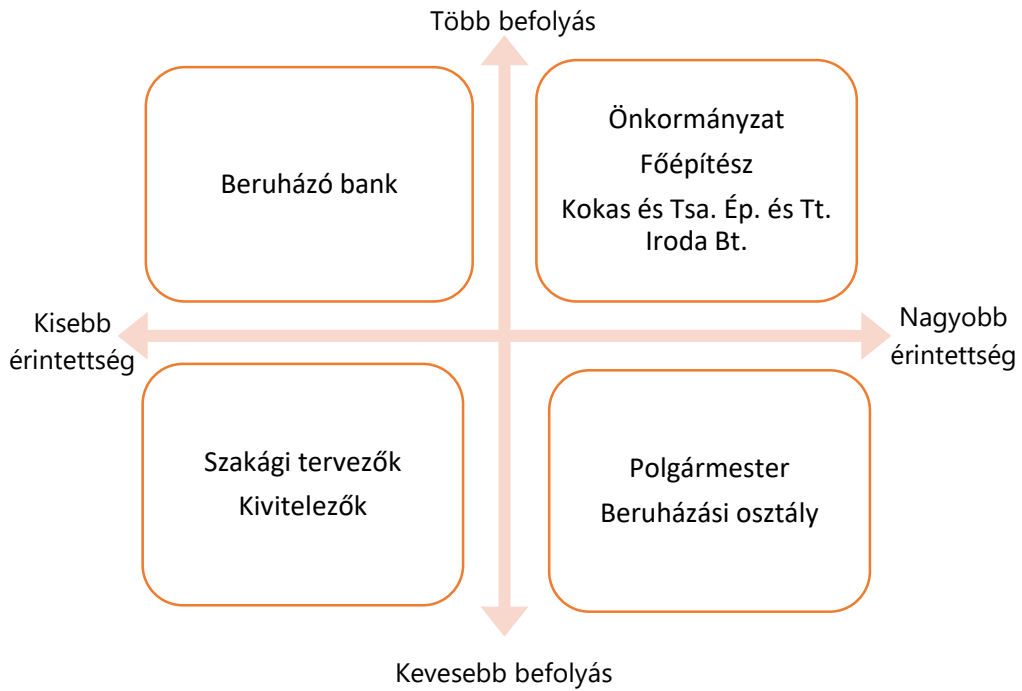
Hatályos: 2016. április 1-jétől



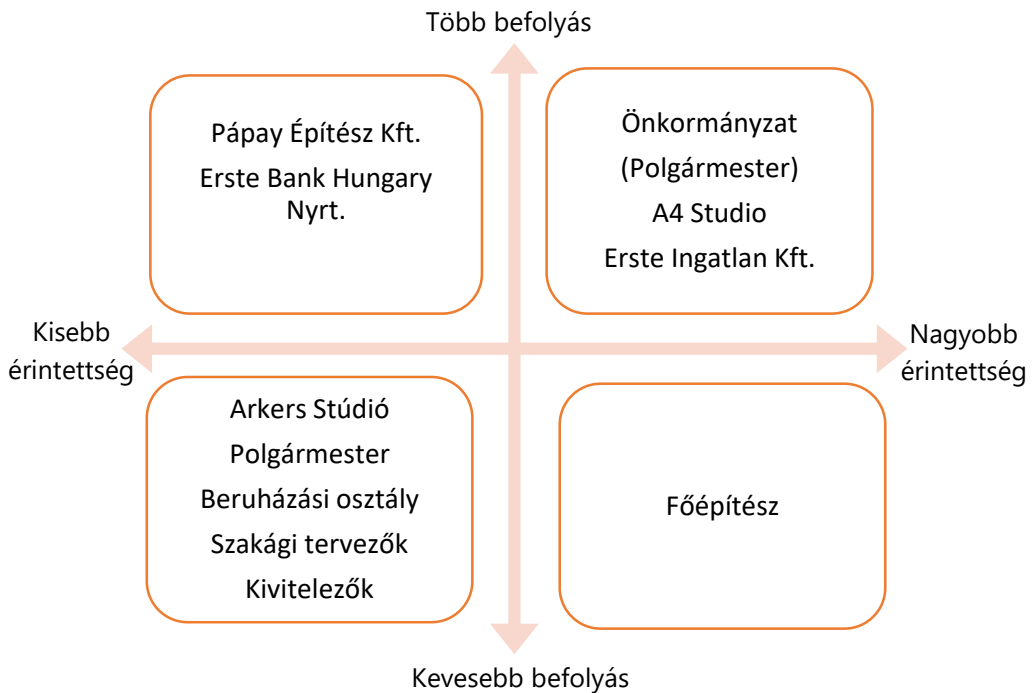
A beruházásokban aktívan résztvevő önkormányzati szereplők:

- Polgármester
- Városfejlesztés és Üzemeltetési Osztály
- Hatósági Osztály

IX. Résztevői táblázatok alapján készített ábrák a befolyás és érintettség szempontjából (táblázat mellékletek)



7.ábra Konyutár beruházás (szerző)



8.ábra Stópláza beruházás (szerző)



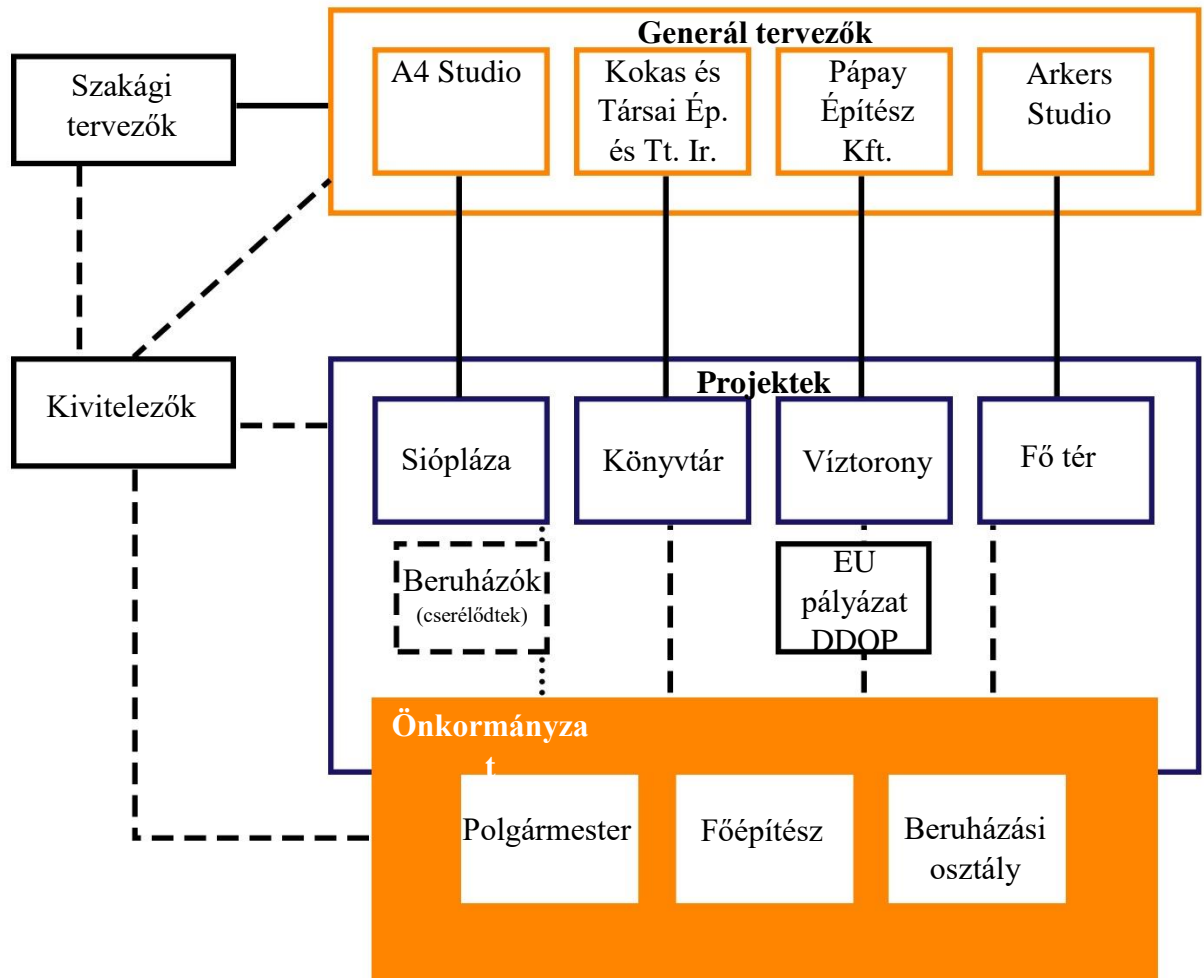
9.ábra Víztorony beruházás (szerző)



10.ábra Fő tér beruházás (szerző)



11.ábra Összesített árba az összes projektet figyelembe véve (szerző)



12.ábra - Projektek főbb szereplőinek kapcsolatrendszerei (szerző)

X. Javaslat

Nyugaton a siófoki városközpont megújításhoz hasonló, és még nagyobb arányban megmozgatott magántőke befektetés tudatosabban, nagyobb együttműködés mellett zajlik a - Magyarországon csak elvétve megjelenő – PPP (Public Private Partnership) finanszírozási konstrukciók mentén. A Könyvtár kezdeti megvalósítása is, ahol egy szokásos módszerrel, egy bank bevonásával próbálta az Önkormányzat megteremteni a szükséges forrásokat, egy fajta PPP konstrukció lett volna, ám abban az esetben a magánszektor képviselő bank visszalépett, s a korábbi konstrukció az Önkormányzat számára kedvezőtlen fordulatot vett.

A Public Private Partnership azaz PPP a köz- és magánszféra közötti együttműködésről szól, amely során (esetünkben) az önkormányzat nem saját költségvetéséből valósítja meg a beruházást, hanem annak anyagi vonzatát megpróbálják külső szereplőkre, befektetőkre és a befektető partnereire átruházni. Így a működtetés által adódó költségek nem az önkormányzatot terhelik, a megvalósult állapotért pedig az önkormányzat használati díjat fizet. Ez azért lehet hasznos alternatíva, mert az önkormányzat nem egy nagy összegben költ a megvalósítandó beruházásokra, hanem akár több évtizedes időtartamra feloszthatja a fizetési kötelezettségeit.

A PPP konstrukció alkalmazható a *konzervatív felfogás* szerint nagyszabású, általában infrastruktúra fejlesztéssel kapcsolatos projektek (pl.: autópályák, hidak, vasutak) megvalósítása esetén, továbbá alkalmazható *innovatív megközelítés*ben is. Utóbbi esetben kisebb infrastrukturális beavatkozásoknál, az ellátandó közszolgáltatások megvalósításánál használható, mint az oktatási intézményfejlesztés, közösségi közlekedésfejlesztés, szociális ingatlanfejlesztés, parkoló építés. Az Önkormányzatok számára az innovatív megközelítés kifejtetten előremutató lehet, melyhez azonban bizonyos feltételeknek teljesülnie kell, mint például a stabil jogi környezet.

Kaposvár átgondolt, jól tervezett EU-s pályázati forrásokra építő, azok minél nagyobb arányú felhasználását támogató várospolitikája jó példa lehet Siófok számára a jövőben. Mindazonáltal az önkormányzatok mozgásterét sok esetben behatárolja a pályázati pénzekhez kötött feltételrendszer, és célzott felhasználási terület. Egy olyan önkormányzat, amely jól gazdálkodik a forrásaival, s képes a piaci, és társadalmi

szereplőkkel hatékony kapcsolatokat kialakítani, könnyebben tud pályázati forrásokhoz is jutni. (16)

Az jelenlegi pályázati időszakban várhatóan három nagyobb kategóriában fog a Balaton térsége pályázati pénzekből részesülni. Ezek a turisztikai fejlesztések, a közlekedésfejlesztés és a vízminőség javítása körében felhasználható pénzüsszegek lesznek. (17) A pályázati pénzek hatékonyabb felhasználását teszik lehetővé, ha abban a magánbefektetők, valamint a lakosság és civil szervezetek is partnerek tudnak lenni. Ezeknek a kapcsolatoknak a kiépítése az önkormányzatok feladata, hiszen a központi szervek a megítélhető összegek elosztása felett döntenek. Ha pedig egy városvezetés jól gazdálkodik, a pályázati pénzek magántőkét is meg tudnak mozgatni, mellyel a beruházás értéke, jelentősége és hatása megnövekedhet.

A siófoki városmegújítás terén elért magántőke bevonás a magyarországi településfejlesztés egyedi példája, ahol, egy időben tudott együttműködni a közérdeket szolgáló önkormányzat, és a piaci, gazdasági érdekeket szem előtt tartó magánberuházó úgy, hogy a beruházás végén egy mindkettőjük számára értéket képviselő városépítészeti együttes jött létre.

XI. Rövid építészeti leírás

Balatoni Regionális Történeti Kutatóintézet, Könyvtár és Kálmán Imre Emlékház



1. kép – Tervpályázat győztes terv látványterve.

<http://epiteszforum.hu/galeria/balatoni-regionalis-konyvtar-tervpalyazati/88474>



2. kép – Az engedélyezett könyvtárépület látványterve

<http://www.somogy megye.net/Siofok/siofok-hirek/uj-konyvtar-epul-siofokon>



3. kép – Megépült Könyvtár a Fő tér felől <http://epiteszforum.hu/galeria/lebego-konyvtar-a-hasadek-mogott/88403>

A terv célja egy tiszta, könnyen áttekinthető belső elrendezésből eredő, a térszerkezetbe esztétikusan illeszkedő tömegegyüttes volt. A tér keleti felén lévő sarokteleken lévő parkoló felszámolásával városközponti területre volt lehetőség építeni a könyvtárat. A tervpályázat útján került 2002-ben kiválasztásra, viszont a terek elkészítése csak később 2007-ben kezdődött a nyertes koncepció újragondolásával, viszont alapelemeinek megtartásával. Az épület meghatározó része a Fő tér felőli saroktorony, amely hangsúlyos elemként jelenik meg, így a szomszédos utcának ad városi jelleget. A két épületrész közötti hasadéokban kap helyet a bejárat, amely magasan helyezkedik el, mivel a teljes földszinti rész üzlethelyiségként volt tervezve. A klasszikus belső terek egyszerűsége és az egyedi bútorok jól illeszkednek a könyvtári hangulathoz.



4. kép – Távlati kép a megépült könyvtárról <http://epiteszforum.hu/galeria/lebego-konyvtar-a-hasadek-mogott/88403>

Siópláza



5.kép - Pláza látványterv a 2000-es évekből (forrás: Pápay György fotója)



6.kép - A4 stúdió látványterve a plázára és főtérre
<http://hg.hu/cikkek/varos/10576-gyulekeznek-a-kortarsak-siofokon>



7.kép - Felújított sörbár
<http://www.a4studio.hu/referenciak/siofok>



8. kép - Belső látvány a plázáról
<http://hg.hu/cikkek/varos/10576->



9.kép - Fő tér felőli homlokzat homlokzat

A pláza építése már régi álma volt a városban korábban több terv is született, de a megvalósítás minden alkalommal elmaradt.

A tervező iroda egy olyan épület tervezését tűzte ki célul, amely a kortárs plázák alapelveivel szemben – külvilágtól elzárt belső, „város” – a külső tér, környezet felé szeretne nyitni és folyamatosan kommunikálni. Ezért a plázán keresztülfutó passzázs az üveghomlokzat és üvegtető által vizuális kapcsolatot teremt a külső térrel illetve a felújított víztoronnyal.

Mivel a víztorony funkciója kilátó és kávézó is egyben így szükséges volt az épület 5. homlokzatának, azaz a tetőnek az esztétikus tervezése, amely a fentről elénk táruló látképbe harmonikusan illeszkedik. Fontos szempont volt, hogy ne állandó ház épüljön ezért a transzparens üveghomlokzaton futó pókhálószerű fémburkolat később az esetleges funkció vagy tulajdonos változás esetén könnyel leszerelhető, átalakítható. Az épület mögött újjáépített sörbáron keresztül eredetileg teljesen átjárható volt a pláza a.

A plázán belüli boltmix koncepciót a tervező iroda készítette el és ennek alapján valósult meg a jelenlegi funkcionális elrendezés. A koncepció szerint a különböző szinteken más-más „mágnesekre” van szükség. A mínusz 1 szinten élelmiszer és a mélygarázs. A felső szinten a mozi és az éttermek, míg a középső szinten egy nagyobb elektronikai bolt kap helyet. Ezen „mágnes” –ek külön szinteken való elhelyezése generálja a plázán belüli tömegáramlást, így a kisebb üzletek, boltok is képesek fennmaradni a nagyobb nevű üzletekkel szemben.

Felújított víztorony



10.kép - Siófoki víztorony a felújítás előtt
<http://egykor.hu/siofok/308>



11.-12.kép - A siófoki víztorony látványtervei – Pápay Építész Kft.
<http://www.muemlekem.hu/muemlek?id=11403>



13.kép – A megvalósult víztorony távlati képe <http://www.muemlekem.hu/muemlek?id=11403>

Az 1912-ben épült 40 méter magas víztorony a 70-es évek óta nincs funkciójának megfelelően használva, az évek múltával pedig védett épületté lett nyilvánítva. 100 éves évfordulójára felújított épület számos új funkcióval gazdagodott. A földszinten Tourinform iroda, a toronyban pedig körbefutó panorámakávézó és kilátóterasz, egy szinttel feljebb pedig forgó élményközpont került kialakításra.

Az épület közepében kiépített lépcső nem volt alkalmas nagyobb tömegek folyamatos mozgatására, ezért a tartály födémlemezét átszúrva került két panorámalift kialakításra. A tervezéskor a víztorony eredeti korlátjainak renovációja helyett kortárs üveg mellvédek lettek beépítve. A vasbeton szerkezet sárgára festésével pedig az épület jelentőségét szerették volna tovább hangsúlyozni.



14.kép – A megvalósult víztorony távlati képe/2
<http://www.muemlekem.hu/muemlek?id=11403>

Fő tér



15.kép – Fő tér a felújítás előtt <http://static.panoramio.com/photos/large/11894207.jpg>



16.kép – Fő tér a felújítás közben <http://static.panoramio.com/photos/original/52229830.jpg>



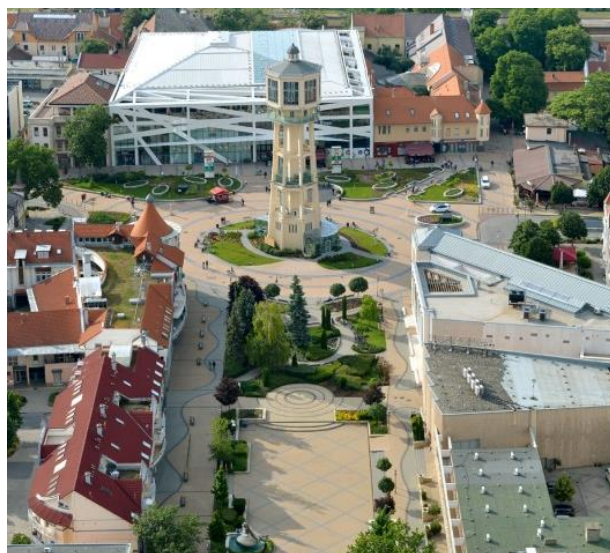
17.kép – Fő tér a felújítás közben/2
http://kep.cdn.indexvas.hu/1/0/306/3066/30664/3066462_6bcff9579f352c1005d19f0957a1f817_wm.jpg

A fő tér korszerűsítése a pláza és mélygarázs illetve a víztorony és a korábban megvalósult könyvtár építéséből következően egyértelművé vált.

A városnak szüksége volt egy olyan városközponti térre amely alkalmas nagyobb rendezvények illetve kisebb szezonális programok helyszínéül is.

A területet korábban átszelő 7-es főút miatt, s az ebből következő fontossága miatt, túlközművesített területre nem volt egyszerű feladat teret tervezni, főleg úgy, hogy a tér nagy része alatt mélygarázst épített a pláza.

A fő rendező elem a víztorony volt amely körül szabad terek alakulnak ki, téren kialakuló gépészeti elemek illetve közmű felépítmények miatt pedig emelt ágyásokra volt szükség, hogy ezek kevésbé legyenek hangsúlyosak. Sajnos a költségvetés szűkebb keretek közé szorult a kivitelezés végére, így a térburkolatnak csak egy részét képezi a tervben elképzelt mészkő burkolat.



18.kép – Az elkészült Fő tér
<http://www.sioport.hu/sites/default/files/2013/siofok-madartavlatbol-03.jpg>

XII. Köszönetnyilvánítás

Szeretnénk köszönetet mondani konzulenseinknek Dr. Szabó Juliannának, Varga Imrének, illetve Csanádi Gábornak, akik hasznos tanácsokkal láttak el minket a kutatásunk során.

Továbbá szeretnénk megköszönni a kutatásunk során készített interjúkban való közreműködést a következőknek:

- Pistár Péterné – Siófok önkormányzat, Beruházási osztály
- Földi Zsuzsa – pályázati szakértő
- Pápay György – építész (Pápay Építész Kft.)
- Kendik Géza – építész (A4 studio)
- Lőrincz Ferenc – építész (Arkers studio)
- Szabó Mariann és Borbély Marcell – Regionális gazdasági szakértők (BME GTK)

Végül, de nem utolsó sorban szeretnénk megköszönni Siófok önkormányzatának és dolgozóinak, akik a Településkutató tábor folyamán rendelkezésünkre álltak és hasznos információkkal szolgáltak számunkra.

XIII. Források

Írott források:

(ITS) – SIÓFOK VÁROS - INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉS STRATÉGIA 2009
– 2015 - Balaton-parti Kft. - 2009. november, Siófok

(Filiszár) - Filiszár Ágnes – A tér metamorfózisa szakdolgozat – Tomori Pál Főiskola –
2014, Budapest

(Siófok) – Siófok 100 éve a várossá avatásig – sajtógyűjtemény válogatás, összeállította
Dr. Fazekasné Mulesza Olga, Krasznainé Szabó Katalin – 1998, Városi Könyvtár Siófok

Internetes Források:

(1) <http://www.budapest.com/magyarorszag/varosok/siofok/tortenelem.hu.html> 2016.11.01

(2) http://www.siofokportal.com/product_info.php?products_id=7139 2016.11.01

(3) <http://epiteszforum.hu/balaton-regionalis-konyvtar-tervpalyazatanak-eredmenye-kiro-siofok-varos-polgarmesteri-hivatala> 2016.11.01

(4) <http://static1.architectforum.hu/balaton-regionalis-konyvtar-tervpalyazat1> 2016.11.01

(5) <http://epiteszforum.hu/lebego-konyvtar-a-hasadek-mogott#comment-0> 2016.11.01

(6) <https://ingatlanok.hu/hirek/20081104/befejezodott-a-sio-aruhaz-bontasa-epulhet-a-sio-plaza> 2016.11.01

(7) <http://www.muemlekem.hu/muemlek?id=-11795> 2016.11.01

(8) <https://ingatlanok.hu/hirek/20100430/folytatodhat-a-sio-plaza-epitese> 2016.11.01

(9) <http://hg.hu/cikkek/varos/10576-gyulekeznek-a-kortarsak-siofokon> 2016.11.01

(10) http://siofok.hu/files/Sajtokozlemen_y_viztoronyzaro.pdf 2016.11.01

(11) https://www.palyazat.gov.hu/tamogatott_projektkereso 2016.11.01

(12) <http://maisz.hu/xv-fiabci/> 2016.11.01

(13) http://siofok.hu/hir/somogy_kincse_a_100_eves_siofoki_viztorony_ 2016.11.01

(14) <http://hg.hu/cikkek/alkotok/14709-a-vilag-500-legjobb-epulete-kozott-a-sio-plaza> 2016.11.01

(15) <http://www.kaposvarbelvaros.eu/a-projektrol> 2016.11.01

(16) <https://www.palyazat.gov.hu/download.php?objectId=3019> 2016.11.01

(17)

http://index.hu/gazdasag/2016/10/07/megis_ad_fejlesztési_penzt_a_kormanytol_a_balaton/ 2016.11.01

XIV. Melléletek

1. melléklet - Fő tér stakeholder elemzés

Sorszám	Érintettek	Érintettek szerepe	Céljaik	Elvárások	Szerep a működésben	Befolyás a változásra	Kiemelt események melyek befolyásolták őket	Befolyás mértéke	Érintettség mértéke
Fő tér	Ki? Mi?	Miért vannak benne?	Mik?	Közvélemény, város felől	Hogyan viszonyul a projektekhez?	Mennyit, mit kaptak tőle?	Mik azok?	Alacsony/Közepes/Magas/	Alacsony/Közepes/Magas
1	Siófok önkormányzat	A város jelképének fejújításáról van szó	Városi főtér, rendezvényter tervezése	Víztoronyhoz illő egységes arculatú közösségi tér	Folyamatos egyeztetések a tervezővel	Költségvetés csökkentés a burkolat minőségét rontotta	Költségvetés csökkentése	Magas	Magas
2	Siófok polgármestere							Közepes	Magas
3	Siófok főépítésze							Magas	Magas
4	Siófok beruházási osztály							Magas	Magas
5	Arkers Studio _ Lőrincz Ferenc - Fő tér	Önkormányzat felkérte a tervezésre	A szabadság tér és Fő tér egy többfunkciós térré való tervezése	Városi főtér, rendezvényter tervezése	Túlközművesített területre kellett tervezniük	a víztorony építését nem befolyásolta	Túlközművesítettség, Mélygarázs építése, Víztorony építése	Magas	Magas
6	Pápay Építész Kft. _ Pápay György - víztorony	Víztorony tervezője	Kilátó, Kávézó, Infopont kialakítása	Igazi jelképe legyen a városnak	A terveket elkészíti, működést megtervezi	Funkcióra befolyása volt az építészeti kialakításnak	A Fő tér alkalmazkodott inkább a víztoronyhoz, mint fordítva.	Közepes	Alacsony
7	A4 Studio _ Kendik Géza - Siópláza	beruházó felkérte a tervezésre őket	Színvonalas kifelé nyíló pláza tervezése, építése	Kisvárosi pláza, középület tervezése	Az épület funkcionális működését, boltmixet is ők tervezték meg	Világszínvonalú épület készült el.	Beruházó változás, Építkezés szüneteltetése, Víztorony és Fő tér építése	Magas	Magas
8	Szakági tervezők	Építész megbízásából	Az építész tervekhez szükséges egyéb tervek elkészítése	Építész terveknek megfelelő színvonalas tervek	/	/	/	Alacsony	Alacsony
9	Kivitelezők	Beruházó megbízásából	Beruházás megvalósítása	Építész terveknek megfelelő színvonalas kivitelezés	/	/	/	Alacsony	Alacsony
10	DDOP	/	/	/	Az önkormányzat nem szerzett támogatást	Saját erőből/befektetővel kellett megoldani	/	/	/

2. melléklet - Könyvtár stakeholder elemzése

Sorszám	Érintettek	Érintettek szerepe	Céljaik	Elvárások	Szerep a működésben	Befolyás a változásra	Kiemelt események melyek befolyásolták őket	Befolyás mértéke	Érintettség mértéke
Könyvtár	Ki? Mi?	Miért vannak benne?	Mik?	Közvélemény, város felől	Hogyan viszonyul a projektekhez?	Mennyit, mit kaptak tőle?	Mik azok?	Alacsony/Közepes/Magas/	Alacsony/Közepes/Magas
1	Siófok önkormányzat	A városban történik a beruházás	Építészeti elképzelések gyűjtése tervpályázaton keresztül	Pályázati pénzből felépíteni a könyvtárat	Tervpályázat kiírása Később a projekt finanszírozása	A városnak területileg és funkcionálisan is legmegfelelőbb könyvtár	A bank kihátrált ezért saját forrásból, adóságok árán építették meg	Magas	Magas
2	Siófok polgármestere							Magas	Magas
3	Siófok főépítésze							Magas	Magas
4	Siófok beruházási osztály							Magas	Magas
5	Kokas és Társa Építész és Településtervező Iroda Bt. _ Kokas Ignác - Könyvtár	pályázatban elért 1. hely	Építész engedélyezési és kiviteli tervek elkészítése	építész tervek magas színvonalú, költséghatékony elkészítése		A tervükkel a körülményekhez alkalmazkodtak	Nagyjából szabad kezet kaptak	Magas	Magas
6	Beruházó Bank	Ha finanszíroz megkapja a földszintet	Földszint és üzletsor megszerzése	Finanszírozás	Kihátrálnak a megállapodásból	Az önkormányzat magára marad	Nem ismert okokból hátráltak ki	Magas	Alacsony
7	Szakági tervezők	Építész megbízásából	Az építész tervekhez szükséges egyéb tervek elkészítése	Építész terveknek megfelelő színvonalas tervek	/	/	/	Alacsony	Alacsony
8	Kivitelezők	Önkormányzat megbízásából	Beruházás megvalósítása	Építész terveknek megfelelő színvonalas kivitelezés	/	/	/	Alacsony	Alacsony
9	DDOP	/	/	/	Az önkormányzat nem szerzett támogatást	Saját erőből/befektetővel kellett megoldani	/	/	/

3. melléklet - Siópláza stakeholder elemzése

Sorszám	Érintettek	Érintettek szerepe	Céljaik	Elvárások	Szerep a működésben	Befolyás a változásra	Kiemelt események melyek befolyásolták őket	Befolyás mértéke	Érintettség mértéke
SióPláza	Ki? Mi?	Miért vannak benne?	Mik?	Közvélemény, város felől	Hogyan viszonyul a projektekhez?	Mennyit, mit kaptak tőle?	Mik azok?	Alacsony/Közepes/Magas/	Alacsony/Közepes/Magas
1	Siófok önkormányzat	A városban történik a beruházás	A beruházóval minnél több a pláza-hoz kapcsolódó közhasznú feladat elvégzése	A város régóta támogatja a pláza ötletét amely most megvalósult	Folyamatos egyeztetések a tervezővel	Világszínvonalú pláza mellett számos átvállalt közhasznú feladat (közmu, mélygarázs lehajtó)	A város céljainak megvalósítását a pláza építetóre hárítani.	Magas	Magas
2	Siófok polgármestere							Közepes	Alacsony
3	Siófok főépítésze							Közepes	Közepes
4	Siófok beruházási osztály							Közepes	Alacsony
7	A4 Studio _ Kendik Géza - Siópláza	beruházó felkérte a tervezésre őket	Színvonalas kifelé nyíló pláza tervezése, építése	Kisvárosi pláza, középület tervezése	Az épület funkcionális működését, boltmixet is ők tervezték meg	Világszínvonalú épület készült el.	Beruházó változás, Építkezés szüneteltetése, Víztorony és Fő tér építése	Magas	Magas
6	Pápay Építész Kft. _ Pápay György - víztorony	befolyással van a pláza építésre	/	/	Volt már korábban terve a plázára	Víztorony kilátó miatt a pláza tetőt homlokzatként kellett kezelni	A pláza alkalmazkodott inkább a víztoronyhoz, mint fordítva.	Közepes	Alacsony
7	Arkers Studio _ Lőrincz Ferenc - Fő tér	befolyással van a pláza építésre	Szabadság tér - Fő tér komplex tervezése	Városi főtér, rendezvényter tervezése	Túlközművesített területre kellett tervezniük	Mélygarázs építését befolyásolta	Túlközművesítettség, Mélygarázs építése, Víztorony építése	Közepes	Alacsony
8	Erste Bank Hungary Nyrt.	Beruházást támogató bank	Pláza építése, majd bérbeadása	Beruházáshoz szükséges pénzügyi háttér biztosítása	Szinte mindent az építésre bíztak	A szereplők cserélődése miatt az építkezés állt ~ 2-3 évig	Gazdasági válság	Magas	Alacsony
9	Erste Ingatlan Kft.	Beruházást átvállaló cég					Gazdasági válság	Magas	Magas
10	Sió Ingatlan Invest Kft. Balaton Coop Zrt.	Beruházást megkezdő cég					A Bank nem tudta folyósítani a hitelt	Alacsony	Alacsony
	Szakági tervezők	Építész megbízásából	Az építész tervekhez szükséges egyéb tervek elkészítése	Építész terveknek megfelelő színvonalas tervek	/	/	/	Alacsony	Alacsony
	Kivitelezők	Beruházó megbízásából	Beruházás megvalósítása	Építész terveknek megfelelő színvonalas kivitelezés	/	/	/	Alacsony	Alacsony
	DDOP	A pályázatból megvalósuló projekt nem lehetett profittermelő, így nem is jöhetett volna szóba						/	/

4. melléklet - Víztorony stakeholder elemzés

Sorszám	Érintettek	Érintettek szerepe	Céljaik	Elvárások	Szerep a működésben	Befolyás a változásra	Kiemelt események melyek befolyásolták őket	Befolyás mértéke	Érintettség mértéke
Víztorony	Ki? Mi?	Miért vannak benne?	Mik?	Közvélemény, város felől	Hogyan viszonyul a projektekhez?	Mennyit, mit kaptak tőle?	Mik azok?	Alacsony/Közepes/Magas/	Alacsony/Közepes/Magas
1	Siófok önkormányzat							Magas	Magas
2	Siófok polgármestere	A város jelképének	Ikonikus városi jelkép legyen	Ikonikus városi jelkép legyen	Folyamatos egyeztetések a	Funkciótlan építmény	A város céljainak	Közepes	Magas
3	Siófok főépítésze	fejújításáról van szó	a víztorony,	a víztorony,	tervezővel	használatba vétele, kilátó,	megvalósítását a pláza	Magas	Magas
4	Siófok beruházási osztály					kávézó, tourinform iroda	építtetőre háritani.	Magas	Magas
5	Pápay Építész Kft. _ Pápay György - víztorony	Önkormányzat felkérte a tervezésre	Kilátó, Kávézó, Infopont kialakítása	Igazi jelképe legyen a városnak	A terveket elkészíti, működést megtervezi	Funkcióra befolyása volt az építészeti kialakításnak	A pláza alkalmazkodott inkább a víztoronyhoz, mint fordítva.	Magas	Magas
6	Arkers Studio _ Lőrincz Ferenc - Fő tér	A víztorony környezetét is ők tervezik	A víztoronyhoz alkalmazkodó főtér ami kiemeli azt	Városi főtér, rendezvénytér tervezése	Túlközművesített területre kellett tervezniük	a víztorony építését nem befolyásolta	Túlközművesítettség, Mélygarázs építése, Víztorony építése	Közepes	Alacsony
7	Szakági tervezők	Építész megbízásából	Az építész tervekhez szükséges egyéb tervek elkészítése	Építész terveknek megfelelő színvonalas tervek	/	/	/	Alacsony	Alacsony
8	Kivitelezők	Beruházó megbízásából	Beruházás megvalósítása	Építész terveknek megfelelő színvonalas kivitelezés	/	/	/	Alacsony	Alacsony
9	DDOP	2.1.1/D-09 Balatoni komplex turisztikai termékcsomagok kialakítása		Turisztikai szolgáltatások fejlesztése	Siófok Város	71 %-os támogatást nyújt a városnak	/	Magas	Alacsony