

VI. A STRATÉGIA MEGVALÓSÍTHATÓSÁGA

Tartalomjegyzék

VI. A STRATÉGIA MEGVALÓSÍTHATÓSÁGA.....	1
VI.1. Ingatlangazdálkodás	2
VI.1.1.....	2
VI.1.2. Ingatlanállomány és ingatlangazdálkodás	3
VI.1.3. Ingatlangazdálkodási prioritások	4
VI.1.4. Ingatlangazdálkodási terv.....	6
VI.2. Az önkormányzat városrehabilitációs célok elérését szolgáló nem fejlesztési jellegű tevékenységeinek bemutatása	9
VI.2.1. Tervalku és egyéb megállapodások.....	9
VI.2.2. Városmarketing és marketingstratégia	10
VI. 3. Partnerség	17
VI.3.1. Partnerség az IVS-alkotás folyamatában.....	17
VI. 3.2. A Partnerség-építés metodikája, szervezeti modellje	18
VI.3.3. A partnerség-építés alapelvei – felelősség és koordináció	18
VI.3.4. A nyilvánosság biztosítása – a kommunikációs stratégia elemei.....	19
VI. 4. Az IVS megvalósításával kapcsolatos szervezeti elvárások	21
VI.1. Bevezetés	21
VI.2. Városfejlesztő Társaság.....	22
VI. 5. A Településközi koordináció mechanizmusai	26

VI.1. Ingatlangazdálkodás

VI.1.1. Stratégiai célok

A városfejlesztési koncepció által megfogalmazott legfontosabb stratégiai célok között hangsúlyosan szerepel, hogy Érd egy megfelelő életminőséget; ellátást, egészséges, rendezett, igényes települési környezetet és erős humán infrastruktúrát biztosító „*lakható város*” legyen, *mellyel lakói azonosulhatnak, ugyanakkor olyan város legyen, amely megfelelő vonzást gyakorol a befektetőkre is.*

Ezen belül is kiemelt feladat a város karakterének megőrzése, a fejlesztési tevékenység folytatása, a belváros központ jellegű funkcióinak erősítése. A stratégiai célok között szerepel továbbá a lakásfeltételek javítása (bérlakások, garzonház, nyugdíjasház, fecskeház építése, lakótelepek rehabilitációja) és az önkormányzati intézmények rekonstrukciója, korszerűsítése.

Érd stratégiai céljai között szerepel, hogy a *helyi gazdaság erősítésére törekszik*, mely mindenkor kihasználja tradíciójából és térségi helyzetéből adódó lehetőségeket, a meglévő és fejlesztendő területi és infrastruktúra adottságokat, a rendelkezésre álló humán erőforrásokat. Ennek keretében az önkormányzat új gazdasági területeket jelöl ki, bővítési lehetőséget biztosít.

A városfejlesztési megújulás fontos eleme a partnerség építése, a város aktív promóciójának megteremtése. A partnerség a jelenleg is a városban működő intézmények, gazdasági szereplőkkel való szorosabb, koordinált együttműködést, közös arculat és identitás megteremtését, valamint új szereplők, új funkciók, új gazdasági erőforrások megszólítását, a város megújításába való bekapcsolását jelenti.

A városfejlesztési stratégia készítése során megismert vélemények és az összegyűjtött adatok megvilágították, hogy Érd városközpontjának a város „belső piacát” is meg – tulajdonképpen vissza – kell hódítsa és az „élhető”, a helyiek által kedvelt kulturális, kereskedelmi és szabadidős helyszínné kell fejlessze.

Más jellegű, de hasonlóan fontos a vállalkozói tőke megszólítása, nemcsak a helyi gazdasági szereplők, de külső – akár nemzetközi – szereplők megnyerése, elsősorban olyanoké, akik hosszabb távú elköteleződést vállalnak, vagy olyan termékekkel – és történeti városokban megvalósított referenciákkal – rendelkeznek, amelyek a helyi kínálatba illeszthetők, mi több hiánypótlók. Ennek a kommunikációnak az általános városra és a térségre vonatkozó aktuális és részletes üzleti-piaci információkon túl megfelelően előkészített projektlehetőségeket is tartalmaznia kell (jogi, műszaki, pénzügyi feltételek, garanciák, stb. – mindez megfelelő konszenzussal legitimált módon).

A város ingatlangazdálkodási stratégiájának gazdaságfejlesztési célja egyrészt olyan infrastruktúrák létrehozása, amely a város megújuló identitásának megfelelő minőségi szinten képesek szolgáltatásokat nyújtani, illetve tevékenységeknek, funkcióknak helyet biztosítani, másrészt olyan gazdálkodási rendszer kialakítása, amely – amellet, hogy a racionális, fenntartható működést is szolgálja – transzparens és kiszámítható befektetési környezetet kínál, megteremtve a városmegújításhoz szükséges külső források bevonásának lehetőségét. Olyan projektek és programok kialakítására van szükség, amelyek jól mérhető közvetlen és közvetett hatásai révén hozzájárulnak Érd megújulásához, egyúttal mind a magánszféra, mind pedig a közösségi források pályázása során megfelelő legitimációval és előkészítettséggel rendelkeznek.

VI.1.2. Ingatlanállomány és ingatlangazdálkodás

Kidolgozás alatt

VI.1.3. Ingatlangazdálkodási prioritások

Az ingatlanvagyon-gazdálkodás kiemelt célja a város által kötelezően ellátandó, illetve a városvezetés döntései alapján felvállalt feladatellátás megkívánta elhelyezési igények megfelelő színvonalú, egyúttal gazdaságilag racionális módon történő biztosítása.

Ennek érdekében az ingatlan-vagyon gazdálkodásnak el kell válnia az intézményi, illetve a lakáságazat szociális szempontú gazdálkodásától és meg kell teremteni az önfenntartó gazdálkodás feltételeit. Ez egyrészt a jogi és intézményes feltételek átgondolását, másrészt a portfólió átstrukturálását jelenti.

Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok bérbe adásából származó jövedelemnek minimálisan fedeznie kell az ingatlanállomány fenntartási és szinten-tartó beruházásaival összefüggő kiadásokat. Az esetleg képződő nyereség kizárólag az állomány korszerűsítésére és bővítésére használható fel, mindaddig, amíg a kapacitásigények hosszabb távon is megfelelő színvonalú kielégítésére alkalmas fenntartható állomány nem jön létre.

A lakáságazat vonatkozásában általánosságban meg kell határozni, hogy az önkormányzat mely szociális szempontok alapján, milyen konkrét célcsoportok méltányolható igényeit helyezi előtérbe, tekintettel az anyagi erőforrások szűkösségére (prioritások). Át kell alakítani a támogatási struktúrát oly módon, hogy az egyértelműen a személyt és ne egy objektumot támogasson. A jogosultságok pontosításával egyidejűleg aktív párbeszédet kell kezdeményezni a bérlőkkel, ill. a lakásigénylőkkel igényeik és lehetőségeik pontosabb megértése, a rendelkezésre álló lakásállományon belüli mobilitás, illetve a bővítés reális alternatíváinak feltárása érdekében. Az önkormányzatnak prioritásként kell kezelni az alacsony komfortfokozatú, kis alapterületű lakások számának csökkentését, a komfortfokozat emelését, a szegregátumok csökkentése érdekében.

A jövedelemtermelő ingatlanok vonatkozásában cél ezen állomány pozíciójának minden lehetséges eszközzel történő megerősítése, az önkormányzat tulajdonosi pozíciójának hosszú távú fenntartása.

Ennek eszközei:

- a portfólió átstrukturálása, a fenntartható ingatlanállomány kialakítása érdekében egyes vagyonelemek értékesítése, ingatlanok vásárlásával, ill. építésével a portfólió bővítése,
- saját és külső források bevonásával a hosszú távon önkormányzati tulajdonban maradó ingatlanok felújítása, korszerűsítése, a lehetőségeknek megfelelő fejlesztése (átépítés, funkcióváltás, bővítés),
- a környezet átfogó rendezése révén új piaci pozíciók megszerzése, ezek kihasználása (portfólió értékének növelése).

Ahhoz, hogy a város identitásának megfelelő presztízsét, attraktivitását visszanyerje kulcsfontosságú a közterületek megújítása és megfelelő színvonalú működtetése, amely ki kell terjedjen:

- a közterületek animálására, eseménytérként való hasznosításának menedzselésére, ezzel összefüggésben

- a közterület-használat szabályozása, ezen szabályok betartatására,
- a köztisztaság folyamatos magas szintű biztosítása,
- a biztonság és komfortérzet magas szintű biztosítására,
- és a fizikai, környezeti megújítására, amely a történeti környezet megőrzésén és felújításán túl új közterületi minőség létrehozását is magába kell foglalja.

Az értékesítendő ingatlanok egy részének árbevétele, illetve a költségalapú bérlet, ill. az ettől elválasztott lakhatási támogatás rendszere teremthet alapot az ingatlanállomány részben önerőből történő felújítására. Ennek feltétele, hogy a szektorban képződő jövedelmet ne vonja el más ágazat számára az önkormányzat.

Vállalkozói tőke és fejlesztési kapacitások bekapcsolására elsősorban olyan kondíciók mellett van lehetőség, amikor az önkormányzati ingatlanon a magánberuházó által megépített ingatlan hosszú távú, az elvárt megtérülést biztosító bérbeadására van mód. Ez részben a piaci alapú bérbeadás útján, részben önkormányzati garanciavállalással segíthető elő (a végső kedvezményezett által fizetett bérleti díj és az előzetesen kalkulált díj közötti különbségre). A köz-források tekintetében az Európai Unió csatlakozás jelentett változást, ugyanis lehetővé vált a városrehabilitációs tevékenységek közösségi forrásokból – a Strukturális Alapokból történő finanszírozása.

Érd önkormányzat 2003. évben alkotta meg a 37/2003(XII.2) sz. rendeletét az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól. Az önkormányzati ingatlangazdálkodás egyik fontos prioritása szerint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításának fő formája a bérleti úton történő hasznosítás. További hangsúlyt kapott, hogy csak a rossz műszaki állapotú, az önkormányzat részére jelentős ráfordítást igénylő bérlemények értékesítésére kerüljön sor.

VI.1.4. Ingatlangazdálkodási terv

Az Érden található önkormányzati ingatlanokat és a stratégiában megfogalmazott kiemelt közterületi fejlesztéseket csoportosítva rehabilitációs akciók határolhatók le, amelyek lehetőséget adnak egy ütemezett fejlesztésre, illetve kontextust, vezérfonalat adnak az egyedi ingatlanokra vonatkozó fejlesztési, hasznosítási javaslatoknak.

1. akcióterület Parkváros

A jellemzően kervárosi beépítésű terület rész a már meglévő kereskedelmi és szolgáltató funkciókra, valamint a nagyváros gyorselérhetőségének közlekedési csomóponti potenciáljára építve a város kereskedelmi alközpontjává válhat, így ezen városrész fejlesztési céljai között szerepel a Bem tér és környékének fókuszba helyezésével egy intermodális csomópontra szervezhető komplex alközponti funkció elhelyezése.

Tervezett fejlesztések

A 04.17.-én véglegesített adatok alapján Kidolgozás alatt

Fejlesztési Projekt		Becsült költségek

2. akcióterület Érdliget- Kutyavár

A jellemzően kervárosi beépítéssel rendelkező városrész egy jelentős alközponti potenciállal rendelkezik a vasút állomás, valamint a volt strand és kemping területén, mely az érdligeti központ funkció kialakításához megteremti a háttér infrastruktúrát, így a kiskereskedelmi létesítmények és közösségi, kulturális elemek mixeként hozható létre, kielégítve a városrész lakók mellett a város ezen szolgáltatások iránti keresletét. Ezen túl a park rehabilitáció hozzá járul az élhetőbb környezet és közösségi- és szabadidő igények kielégítéséhez is.

A 04.17.-én véglegesített adatok alapján Kidolgozás alatt

Fejlesztési Projekt	Becsült költségek

3. akcióterület Tusculanum

A főként kertvárosias beépítésű városrész nagy szabad zöldfelülettel rendelkezik, mely következtében fejlesztési céljai között szerepel az aktív sport és szabadidő, valamint az egészségmegővást, egészségmegőrzést célzó intézményi funkció elhelyezése, mely a város komplex szolgáltatási palettájára figyelemmel a mikro térség és a város egészének rekreációs igényeinek kielégítésére alkalmas.

A 04.17.-én véglegesített adatok alapján Kidolgozás alatt

Fejlesztési Projekt	Becsült költségek

4. akcióterület Ófalu- Újfalu

A 04.17.-én véglegesített adatok alapján Kidolgozás alatt

Érd város ezen városrésze a térség kereskedelmi, intézményi központi szerepkörét megcélózva egy új városközpont megfogalmazására, megvalósítására törekszik. Érd igazgatási és intézményi központi helyeként, zöldterületeivel az egyre magasabb szolgáltatási és életminőségi elvárásoknak megfelelni képes városrészként egységgként fejlesztési céljait a következőkben határozza meg:

Fejlesztési Projekt	Becsült költségek

5. akcióterület Tisztviselő- és Újtelep

A városrész jellemzően alkalmas egy Ipari, logisztikai területegység elhelyezésére, amely a mikro-térségben betöltött központi és vezető szerepkörét növeli, valamint a város és térség ipari és logisztikai célú fejlesztéseinek befogadó téreletet alakít ki.

A 04.17.-én véglegesített adatok alapján Kidolgozás alatt

	Fejlesztési Projekt	Becsült költségek

VI.2. Az önkormányzat városrehabilitációs célok elérését szolgáló nem fejlesztési jellegű tevékenységeinek bemutatása

Az Integrált Városfejlesztési stratégia hatodik fejezetében bemutatásra kerülnek a város nem fejlesztési célú tevékenységei, amelyek befolyásolják a városrehabilitáció sikeres kimenetelét. Ezen tevékenységek közé tartozik az úgynevezett tervalku folyamata – PPP alapú szerződési eljárás – a városmarketing akciók és a participációs folyamat is.

VI.2.1. Tervalku és egyéb megállapodások

A tervalku a nemzetközi szakzsargon fordítása alapján nem más mint egyfajta költség megosztás, egy olyan kezdeményezés ahol a szereplők (befektető, fejlesztő – önkormányzat) kompromisszumot kötnek, melynek keretein belül a fejlesztő véghezviheti-kivitelezheti az adott területre vonatkozó projektjét de ezzel egyidejűleg átvállalja az önkormányzat fejlesztési költségeinek egy részét.

Tervalku feltételei a későbbiekben meghatározandók, de az IVS célrendszerének való megfelelés, és a területi akcióterületi fejlesztésekhez illeszkedő beruházások esetében olyan alternatívát jelent, amely az Építési Törvényen alapul, és a település területén egyetemleges feltételrendszert és eljárásrendet biztosít.

A hangsúly a fejlesztés előfeltételeinek megteremtésén, illetve esetleges következményeinek kezelésén, az önkormányzat ezekkel kapcsolatos terheinek magánpartner részéről történő részbeni, vagy teljes átvállalásán alapul. Ennek jogi formája a településrendezési szerződés. Az ezt megalapozó dokumentum a fejlesztési tanulmányterv.

Általánosságban a folyamat lépései:

1. Kezdeményezés: a fejlesztési javaslat koncepcionális bemutatása az önkormányzat(ok) településfejlesztési bizottságai számára.
2. Önkormányzat elvi állásfoglalása
3. Szabályozás módosítását előkészítő hatástanulmány elkészítése
4. Hatástanulmány alapján tárgyalás, feltételek tisztázása
5. Az új szabályozási terv elkészítése
6. Szabályozás módosításának adminisztratív folyamata (beleértve a szerződés kidolgozását)
7. Szabályozás testületi jóváhagyása és szerződésre való felhatalmazás
8. Településrendezési szerződés megkötése
9. Monitoring

Konkrét intézkedések Érden¹:

Bem tér:

A Bem téren és környékén különböző projektek megvalósítása van tervbe véve - esetenként már folyamatban van az alábbiak szerint:

- **Állami beruházás:** M7-es autópálya lehajtó csomópontjainak bővítése annak érdekében, hogy a Budapest felől munkából hazafelé tartók ne duzzasszák vissza a forgalmat az autópálya kihajtó sávjában.
- **Magán beruházás:** Interspar áruház építése.
- **Önkormányzati intézmény és közterület fejlesztés:** a területen érintett vállalkozókkal való együttműködés keretében.

A területen a közsféra állami és helyi szintje valamint a magánsféra nagyobb és kisebb vállalkozási szintjei egyaránt érdekeltek valamilyen fejlesztésben. Éppen ezért ezen a

¹ Önkormányzati adatszolgáltatás alapján, 2008. (Főépítész)

területen nagy körültekintést igényel a különböző szintű, típusú és nagyságrendű érdekek és feladatok összeegyeztetése.

A megegyezések egy része a közlekedési területek fejlesztését érinti, amely elsősorban az autópálya lehajtó kapacitásnövelését, másod sorban az Interspar áruház megközelítésének biztosítását jelenti, amely állami, önkormányzati és magánterületeken valósul meg. Elsődleges elv, hogy mindenki a saját érdekkörébe tartozó részfejlesztés költségeit viselje, és az érdekkörének megfelelő területet, műtárgyakat tulajdonolja, illetve kezelje.

A megegyezések másik része az Önkormányzat és az Interspar között jött létre, amelyben területeladások, közterület-fejlesztések és az új áruházon belül önkormányzati funkcióknak helybiztosítás szerepeltek. Ezeknek a szerződésben rögzített tételeknek a megvalósulása, illetve annak részletes kimunkálása még folyamatban van.

Jelenleg még hátra vannak az önkormányzati intézmény és közterületek fejlesztésével kapcsolatos megállapodások. **A Bem téri óvoda, közösségi ház és magán üzletek, valamint az ezeket övező közterületek komplex fejlesztésére, az érintett szereplőkkel megállapodás előkészítés alatt áll.** A megállapodás célja, hogy a területen lévő megnevezett funkciók mindegyike bővüljön, és színvonalasabbá váljon.

A Bem tér jelentősége abban él, hogy Érd „felső felének”, a Parkvárosi területnek olyan erős központi területe legyen, mint amilyen az egész településnek a Városközpont.

Érdliget:

Az Érdliget alközpont, az egykori Casino étterem és volt strand területétől dél felé a Duna utca mentén, a vasúton is túl nyúlik. A jelenlegi fejlesztési elképzelések elsősorban a Kutjavári út - Kövirózsa utca között, a Balatoni út menti területet érintik. A korábban önkormányzati tulajdonú Casino éttermet és a mellette lévő élelmiszer boltot megvásárolta egy élelmiszer-diszkont áruház, amely saját épület, illetve üzlettípusától nehezen tud eltérni. **A tárgyalások jelenleg arról szólnak, hogy a befektető üzleti elképzelései és az önkormányzat alközponti elképzelései - amelyek jelenleg ellentétesnek látszanak - hogyan hangolhatók össze.**

Érdi Tető Logisztikai Park:

A kb. 20 hektár területű, 2007 decemberben belterületbe vont és a későbbiekben gazdasági-logisztikai célra felhasználandó terület tulajdonosával kötött megállapodás alapján az önkormányzat kb. 10.000 nm (1 ha) területet kap a terület fejlesztőjétől térítésmentesen. Ez a későbbiekben kisebb vállalkozások telepítésére lehet felhasználni.

Városközpont és Mihálytelep településrendezési szerződés

A Városközpont és Mihálytelep területére a területen érintett és érdekelt ingatlantulajdonossal egy településrendezési szerződés készült, amelynek keretében a vállalkozó vállalta a szabályozási terv elkészíttetésének költségeit.

VI.2.2. Városmarketing és marketingstratégia

A városok, települések, valamint a kerületek nagy többsége rendelkezik egyfajta marketinges üzenettel, avagy irányvonallal, amely sok esetben csupán idegenforgalmi kiajánlás szintű üzenet, semmit városmarketingnek, hiszen ez **a szemlélet egy tudatos, komplex rendszerbe foglalt metodológia.** A települési marketing nem csupán egy eszköz, melynek segítségével a terméket - ez esetben városterméket - értékesítjük, hanem egy komplex folyamat is, amelyen keresztül a terméket az igényeknek megfelelően illetve versenyhez mérten a legmegfelelőbben határozzuk meg.

A városmarketing eszközeit alkalmazva Érd Önkormányzatának lehetősége nyílik a város **élhetőbbé, változatosabbá** illetve **dinamikusabbá** fejleszteni. A városmarketinget nem lehetőségnek, hanem inkább kötelezettségnek látjuk, hiszen az köztudott, hogy a városok, települések közötti verseny az elmúlt időszakban kiéleződött, így ez esetben Érdnek is fel kell vennie a versenyt (különösen, mint friss megyei jogú városnak). A siker realizálásában nagyon fontos szerepet játszik az adott terület identitása, stratégiája, üzenete valamint befektetési lehetőségei. Ebből adódóan a városmarketing eszközeinek segítségével lehet **Érdet egy igényes és vonzó termék formálni és csomagolni**, amely hozzásegít ahhoz, hogy a város egy perspektívával teli befektetési helyszínné váljon.

Cél:

- Az önkormányzatnak, a privát szféra bevonásával meg kell határoznia a település kívánatos jövőjét (akár városrészekre bontva).
- Meg kell határoznia továbbá a spontán és a megteremthető keresletet a fejlődési igényét és irányát, hogy tudatosítsa a megvalósítás potenciális résztvevői számára a hosszú távú várostermék programját.
- Végül a megfelelő eszközök alkalmazásával cél, hogy a fejlesztési eredmények ismertebbé váljanak, a város által tervezett programok minél nagyobb vonzerővel bírjanak.

Ennek során **belső marketing** munkával (kommunikáció, nyilvánosságmunka) a lakossággal, városhasználókkal és a gazdaság szereplőivel meg kell ismertetni a létrehozni, megvalósítani kívánt városterméket. A leendő haszonélvezőkkel – a városhasználókkal – együtt meg kell fogalmazni és elfogadtatni a város individuális arculatát, azaz széles körben elfogadottá kell tenni a célt, amelynek megvalósítására a város törekszik. Ez alapvetően identitásépítő akció, melynek során az identitás négy összetevőjét - termék, helyszín, kommunikáció, résztvevők - kell definiálni és ebben egyezsége jutni, a résztvevők közös hitvallásává, kultúrájának középpontjává tenni.

Ehhez az esztétizáló, építészeti szakmai megközelítés nem megfelelő eszköz, át kell térni az **értékelvű konzultatív - participatív közösségi tervezésre**, amelynek háttérét képezheti az analitikus megközelítés.

Ezen stratégiai tervezési megközelítés jellemzően két fő összetevőből áll:

- (i) széleskörű kommunikáció, konzultatív közösségi tervezés, participatív értékválasztás
- (ii) menedzseléscentrikus illetve alternatívákat biztosító többkomponensű tervezési folyamat

A **külső marketing** kommunikáció folyamatát tekintve először is az a cél, hogy a meghatározott területet elfogadhatóvá - szerethetővé tegyük (megfelelően személyesítsük meg), hogy a várostermék iránt érdeklődők részéről egy emocionális kötődés jöjjön létre, hiszen csak ezután következik a racionális, üzletorientált gondolkodás. Ugyanaz a döntéshozói folyamat megy végbe, mint amikor egy üzletben kiválasztjuk az azonos termékcsoporthoz a számunkra legmegfelelőbb terméket (nagyon sok múlik a csomagoláson – üzenet, színek avagy minőség).



Mint azt már előbbiekben megfogalmaztuk, a városmarketingnek nem a kommunikációs eszközök kiválasztásánál kell kezdődnie, hanem az azt megelőző stratégiai tervezésénél. A kifelé kommunikálható várostermék üzenetét, csomagolását valamint értékválasztását a belső marketingkommunikáció legitimálja és hitelesíti.

A **városhasználókat a folyamat egésze során partnerként kell kezelni** (mert ők tudják igazán, hogy mire van igény és ők fogják használni, nekik készülni) és be kell vonni őket a menedzsment folyamatba is: INFORMÁCIÓ – KONZULTÁCIÓ – DIALÓGUS – PARTICIPÁCIÓ – ÖN-MENEDZSMENT.



Az általános települési marketingkommunikációnak számos eszköze van. Az alábbiakban felvázolunk pár olyan innovatív kommunikációs eszközt melynek háttérében a stratégiai tervezés, participáció valamint az elhelyezési funkcióra való odafigyelés áll. A köztérmenedzsment számára általában az tervezési program meghatározásán és a bevonható magánprojektek, magán források megismerésén keresztül lehet a megfelelő eseménymarketing eszközöket kiválasztani és belőlük kommunikációs stratégiát összeállítani.



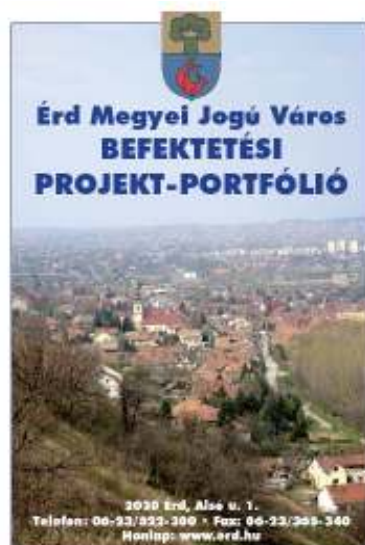
Identitást erősítő és participáción alapuló eseménymarketing:

- **Városkiállítás:** a városi közösség igényeinek felmérésére szervezett események, mely alkalmat ad a város és városban zajló folyamatok megismertetésére és közvetlen visszajelzések gyűjtésére.
- **Tervezői hétvége:** egy adott projekthelyszínre szervezett esemény ahol az önkéntes alapon résztvevő tervezőirodák, lakók és vállalkozók, városvezetők, politikusok, turisták, tehát a városhasználók együtt beszélnek meg a projekthelyszínen, hogy valójában mire és hogyan szeretnék használni az adott közösségi teret az emberek.
- **Kerekasztal beszélgetések; minikonferenciák**



Befektetés-ösztönző marketingkommunikáció:

- **Projektfejlesztés és –menedzsment:** Komplex ingatlanfejlesztési, városfejlesztési és városmarketing projektek koncepcionális összeállítása városra szabottan, a projektkörnyezet és célcsoport igényeinek megfelelően. A projektek megvalósítása közben felmerülő kommunikációs és válságkezelési feladatok természetes részét képezik a projektmenedzsment során végzett tanácsadói tevékenységnek.
- **Projektportfólió-menedzsment:** Érd MJV 2007-ben elkészítette a 24 elemből álló befektetési projekt-portfólióját. A befektetési portfóliónak nemcsak a projekthelyszínek azonosítása, bemutatása és kiajánlása a célja, hanem nagy hangsúlyt kell kapnia a projektek, projektcsomagok befektetési környezetének felmérésére és kedvező irányba történő befolyásolására is, folyamatos frissítésére és menedzselésére is. A projektportfólió, mint marketingeszköz a városmenedzsment része, a megfelelő üzenetek és az ingatlanfejlesztői piac szereplőinek speciális igényein alapuló kommunikációs és marketingstratégia kidolgozásának egyik pillére és végrehajtásában való segítségnyújtás, megjelenési lehetőség megteremtése.



Az Érdi önkormányzat által használt főbb közhasznú média eszközök

Érd városa számos kommunikációs eszközzel rendelkezik. A lakosok, gazdasági szereplők illetve a városhasználók informálása nagyon fontos szerepet játszik egy sikeres város életében. A kommunikációs eszközök költség-hatékony alkalmazása valamint a megfelelő üzenet átvitelével a városlakók identitását illetve lojalitását is elősegíthetjük. Az köztudott hogy ha a helyi szereplők látják a jövőt- és bizalommal fordulnak felé, akkor a lakók, gazdasági szereplők illetve a városhasználók tervezni kezdenek a „városban” amely egy hosszú távú folyamat, így ezen pozitív tendenciák eredményeként elégedettség majd életminőségbeli és gazdasági javulás léphet előtérbe.

ÉRD Megyei Jogú Város hivatalos honlapja



A város hivatalos honlapja jól strukturált és a tartalomra összpontosító portál jellegű platform. A front oldal felületének egy részét direkt szavazásra is használja melynek segítségével aktuális témákban gyorsan és a kérdezettek részéről kevés fáradságon keresztül juthat az önkormányzat releváns információhoz. Az oldal jó vonalvezetésű, egyszerű, dinamikus, felhasználóbarát.

A portál tekintetében javasolnánk az események, illetve egyéb városi programokkal kapcsolatos adatokat és információkat hangsúlyosabban elhelyezni, esetleg az aktuális eseményeket a frontoldalon is megjeleníttetni a hatékonyabb figyelemfelkeltés érdekében.

Érd Center – Érddel kapcsolatos információk portálja



Összetett és dinamikus ugyanakkor jól strukturált portál – tartalmát tekintve sokrétű és könnyen emészthető híranyagok. A portál fórum lehetőséget is biztosít a helyi lakosok, gazdasági szereplők és városhasználók számára. Tökéletes minőségű portál – nagyon igényes megjelenési lehetőség mind a magán és közszféra számára.

Érdi Újság - Érd Város Önkormányzatának ingyenes terjesztésű lapja



azonos kommunikációs eszközhöz hasonlóan az Érdi Újság egy kéthetente megjelenő ingyenes, a város mindennapjaival foglalkozó hírlap. Pozitívumként megemlítendő, hogy más városok hasonlóan az Érdi újság az átlagosnál jobb kivitelezésű, strukturált (rovatokra avagy fejlécekre bontott), szelősebb és több képillesztést tartalmaz. Arculatát tekintve a jövőben talán érdemes minél dinamikusabb és fiatalosabb irányba mozdulni. Mindenképpen nagy hangsúlyt kell fektetni az események és városi programok figyelemfelkeltő hirdetésére, illetve az azzal kapcsolatos információk közzétételére, valamint az önkormányzati – szakmai tartalmak közzétételére.

Érdi Lap – A polgári összefogás lapja

É R D I L A P

ingyenes költött lap 8000 példányban
A POLGÁRI ÖSSZEFOGÁS LAPJA

A havi két alkalommal megjelenő Érdi lap a helyi lakosok életével, életminőségével foglalkozó lokálpatrióta érzelmvilágú információs eszköz.

Városvédő magazin – Érdi Környezetvédő Egyesület



Az Érdi Városvédő Magazin célja a lakóhelyünk, Érd természeti, épített és kulturális értékeinek, megismerése, megismertetése, és megóvása. Specifikus, természetvédelmi és környezetvédelmi témákra fókuszáló magazin.

Érdi Civil Hírmondó

Időszakosan megjelenő, ingyenesen terjesztett kiadvány, amelyben az érdi civil szervezetek álláspontja jelenik meg.

Az Érdi önkormányzat által használt speciális célcsoportokra öszpontosító kommunikációs eszközei

- Befektetési kataszter – projekt portfólió



Értékelés: Érd városa már rendelkezik befektetési kataszterrel. Egy ilyen befektetési projekt-portfólió segítségével a város könnyen és összeszedetten tudja tájékoztatni a befektetőket és fejlesztőket a potenciális projektjeikről. A kiadvány projektlapos struktúrában készült el, mely lehetővé teszi, hogy a későbbiekben további projekt helyszínekké és lehetőségekkel bővüljön.

A projektlapok a konkrét fejlesztési területeket és azok adatait tartalmazza. Fontosnak véljük, hogy a projekteket (projektlapokat) egy olyan általános bemutató rész kapcsolja össze, amely a befektetők mentális térképén elhelyezi a várost, illetve készíti őket arra, hogy üzletet lássanak a projektekben.

Már működő akciók keretében igyekszik Érd városa ösztönözni a befektetőket

- A 2007. május 10.-i Befektetői Fórumon „Érd Megyei Jogú Város Befektetési projekt-portfóliója” került bemutatásra, az érdi befektetési lehetőségek iránt érdeklődőknek
- a Befektetői Fórum nyomán tapasztalt jelentős érdeklődés nyomán több projekt előkészítése kezdődött el
- a Város felvette a kapcsolatot a gazdaságfejlesztéssel foglalkozó állami szervezetekkel egy, a későbbiekben kialakítandó szorosabb együttműködés céljából (ITDH)
- promóciós és marketing terv készül az érdi befektetési lehetőségek népszerűsítésére

Egyéb, javasolt kommunikációs eszközök használata:**- A városra illetve városi területekre specializált identitást építő kiadvány**

A város egészére, vagy egy meghatározott területére készített kiadvány (melynek háttérében egy participáción alapuló komplex folyamat áll, ennek a folyamatnak fejleménye fogja a kiadvány tartalmát meghatározni), amely vizualizálja a jövőbeni változásokat és az élmetőbb jövőt a lakók és városhasználók számára.

Városmarketing feladatok Érd számára:

- Lakossági elvárások a minőségi fejlődés iránt
 - Települési identitás kialakítása – milyen település akarunk?
 - Működő közösségi-civil élet tudatos építése
- Projekthelyszínek környezetének tudatos „célzása”
 - Üzenet a fejlesztőknek
 - A város és a fejlesztési lehetőségek kiajánlása
 - Projektek marketing stratégiai és kommunikációs tervi kidolgozása
- A közszféra és a fejlesztői szféra között:
 - Fejlesztési fórumokon és platformokon történő tudatos részvétel
 - Projektek szerepeltetése a megfelelő adatbázisokban
- A közszféra és civilszféra között:
 - Települési szintű fórumok létrehozása
 - A közösségi részvétel intézményesítése

VI. 3. Partnerség

VI.3.1. Partnerség az IVS-alkotás folyamatában

Az Integrált Városfejlesztési Stratégia –mint az elnevezése is tükrözi- olyan szinergiateremtő dokumentum, amelynek már készítése során is előtérbe kerülnek a külső és belső kommunikációs folyamatok és szereplők (lokális társadalom, gazdaság, intézményi és civilszféra, helyi politika), akik már a stratégiaalkotás kezdetétől hozzájárulnak a települési identitás és jövőkép meghatározásához.

A megfogalmazott jövőkép a legitimitációt követően, a kommunikációs csatornákat nyitva tartva, immár saját jól felfogott érdekeikhez igazítva, a város által összefogott és célzott, tudatos tevékenységben ölt testet, azaz a saját kezdeményezésű és finanszírozású fejlesztésekben. Ennek eszköze a városmarketing intézményesített **és kétirányú kommunikációja**, mely felfedi a városi közösség igényeit és elvárásait. A fejlesztési projekteket így illeszteni lehet a környezetükbe, valamint strukturálni lehet őket a legjobb helyszíni applikációk kiválasztásával.

A kommunikációs folyamatok intézményesítésének célja, hogy önállóan működő információáramlást hozzon létre, amely a város számára lehetőséget teremt a privát szférával való kapcsolattartásra, céljainak, és lehetőségeinek bemutatására és az információk felhasználásával az együttműködés létrehozására - azaz a **partnerségre**.

A városvezetésnek a privát szféra (civil és gazdaság) bevonásával meg kell határoznia a város kívánatos jövőjét (a gazdasági, lakhatósági, stb. szempontoknak megfelelően), a spontán és a megteremthető keresletet, továbbá a városnak - mint élő szervezetnek - a fejlődési igényét, irányát, hogy tudatosítsa a megvalósítás potenciális résztvevői számára a hosszú távú várostermék programját.

A partnerséggel történő tervezés és a kétirányú kommunikáció Érden már egy megkezdett folyamat, melyet mind nagyobb hatékonysággal és szélesebb körre kiterjesztve folytatni kell tovább.

Az IVS nem más, mint a települési jövő előrevetítése – projektálása. Amennyiben ismerjük az emberi szükségleteket és igényeket, valamint azok jövőbeli kielégítési módját, azaz ha tisztában vagyunk a termékünk, a városunk iránt megnyilvánuló összetett, és egyben **változó kereslettel**, csak akkor fogjuk tudni azt a városkínálatot előállítani, ami a fejlesztők és befektetők tevékenysége során megvalósulhat.

Az IVS többszintű célrendszerének célja, hogy rövid távú beavatkozásai reagáljanak a keresletre, kielégítsék a már meglévő a szükségleteket. A hosszú távú kitekintésben a lassan változó átfogó városterméket napi cselekvésekkel, akciókkal fejlesztik, azaz a kínálati struktúra alakul át, amelyhez várható az igényeknek megfelelő kereslet megjelenését.

VI. 3.2. A Partnerség-építés metodikája, szervezeti modellje

A érdi IVS készítésének során a majdani városfejlesztési szervezet működési logikáját modellezendő került kialakításra a tervezés során bevont partnerek együttműködésének metodikája, az egyes szereplők folyamatban betöltött szerepe, és létrejövő kommunikációs csatornák tesztelése.

AGENDA: kommunikációs fázisok és döntési menetrend

esemény	szereplők
Adatszolgáltatások jegyzék átadása, munka és kommunikációs folyamat véglegesítése, szerződés, KSH felkérő véglegesítés	Szakértői Csoport és Ecorys Hungary 2007.11.15. - 2007.11.16.
Workshopok, az IVS fejezeteihez szükséges tematikus csoportokkal	Tematikus csoportok, Ecorys 2007.12.03
döntés – városrészfunkciók elfogadása	Döntéshozói Testület és Ecorys illetve workshopok információi
döntés – fejlesztési irányok és célrendszer elfogadása	Döntéshozói Testület és Ecorys illetve workshopok információi 2007.12.05.
döntés– akcióterületek kijelölése és prioritások	Döntéshozói Testület és Ecorys illetve workshopok információi 2007.12.05.
Döntés – Megvalósíthatósági kérdések, ingatlanok gazdálkodása, participáció, városmenedzsment	Döntéshozói Testület és Ecorys illetve workshopok információi 2008.01.28
döntés. – monitoring rendszer és városfejlesztési szervezet	Döntéshozói Testület és Ecorys 2008.02.29

A Polgármester, alpolgármesterek, tanácsnokok és az EU, valamint a Vagyongazdálkodási Bizottság elnökeiből álló munkacsoport több alkalommal megtárgyalta a városrehabilitációs projekt lehetőségeit és főbb irányvonalait.

VI.3.3. A partnerség-építés alapelvei – felelősség és koordináció

Az IVS készítése során a partnerségi kapcsolatok kiépítésénél és intézményesítésénél már a majdani működés kereteit kívántuk kialakítani. A város jövőjét meghatározó stratégiai célok felállításában való részvétel és az a tény, hogy a résztvevők nagyobb nyilvánosság előtt, transzparens módon vázolták elképzeléseiket, erősítette a társadalommal szemben tanúsított felelősségérzetet, mert a workshopok folytán együttesen kerültek kialakításra és elfogadásra. Az együttműködés megteremtése miatt a tematikus alapon szervezett participációs eseményekre és műhelymunkákra kompetenciák alapján tematikus csoportok kerültek kialakításra, amelyek a következők:

- **TUDÁS:** a város tudományos vezetői, egyetemi vezetők, kamarai elnökök, intézetek képviselői
- **GAZDASÁG:** a város gazdasági életét meghatározó nagyobb gazdasági társaságok, konzorciumok és multinacionális cégek képviselői
- **INGATLANGAZDÁLKODÁS:** ingatlanfejlesztői társaságok, banki szféra képviselői, ingatlankereskedők, várostervező és építész tervezőirodák, állami főépítész
- **CIVILEK:** városról – városlakókért tenni akaró civilek, a Érden nyilvántartott civilszervezetek
- **HIVATAL:** hivatal releváns információval rendelkező osztályai, azon szakági lehetőségek alternatívák felmérése céljából, amelyek nem képezik részét a „hivatalos” terveknek

A tematikus csoportok kialakításának célja a különböző információs bázissal, motivációval, érték- és érderendszerrel bíró társadalmi csoportok és személyek,

valamint a szervezetek delegáltjaiként megjelentek közös gondolkodásra, tanulásra és tervezésre bírása, valamint a kapcsolatépítés elősegítése volt.

VI.3.4. A nyilvánosság biztosítása – a kommunikációs stratégia elemei

Lakossági fórum / Workshop

A városfejlesztésben érintett szereplők (városlakók és városhasználók) bevonása, a város jövőjével kapcsolatos érdekeik, észrevételeik, aggályaik megismerése, a meglévő konfliktusok felszínre hozása, a szereplők közötti összhang megteremtése egy mindenki, de legalábbis a többségi társadalom által elfogadható közös jövőkép megvalósítása érdekében.

A fórumokon elhangzottak irányelvként, inputként történő felhasználása a szakértői munkában, majd az elhangzottak alapján felvázolt jövőkép-alternatívák visszacsatolása a fórumokon résztvevők számára ezáltal csökkentve a Stratégiával kapcsolatban későbbiekben felmerülő, annak megvalósulását esetlegesen veszélyeztető konfliktusok mielőbbi felszínre jutását, az azokban való konszenzus kialakítását. (lásd a mellékletben a lakossági fórumok feljegyzéseit)

Az IVS készítése során különböző, a város fejlesztésében érdekelt tematikus csoportokkal (Gazdasági élet, civil szféra, kulturális élet főbb szereplőinek, véleményformálóinak részvételével) workshop beszélgetéseket szerveztünk a stratégia alkotáshoz elengedhetetlen alapinformációk, irányok megismerése, azaz a város meglévő értékeinek, problémáinak, és az egyes csoportok által megfogalmazott lehetőségeinek feltárása érdekében. (A workshopok eredménye, kivonata a stratégiai fejezet első, megalapozó részében ismertetésre került, míg a kapcsolódó dokumentumok bemutatása a mellékletekben található. A város számára megfogalmazott jövőkép a workshopokon elhangzottak figyelembe vételével került kidolgozásra.)

Csupán az a terv, stratégia lehet sikeres és megvalósítható, amely a fejlesztés érdekei és értékei mentén megosztott résztvevői számára képes olyan célt és programot meghatározni, amelyben a résztvevők felismerik saját céljait, érdekeiket érvényesítését, teljesítését, és ezáltal részt vállalnak annak megvalósításában.

Amennyiben a település privát szférájának (a civileknek és a gazdaság szereplőinek) érdekei és értékei nem integrálódnak a tervben, a fejlesztés kétvágányúvá válhat. Egyrészt nem lesz hatékony, másrészt a döntéshozó nem lesz sikeres. A harmonizálásra, az egyes szereplők elképzelései között meglévő disszonanciák, ellentétek feloldására szánt idő a megvalósulás során térül meg, a hatékonyságban érhető tetten. Az IVS készítése során, mint azt a neve is mutatja cél tehát nem csupán a közérdek kifejezése, hanem ezzel összhangban a városfejlesztés műveleteinek optimalizálása is.

Tájékoztatás

A tanulmány eredményeinek lakossági ismertetése az IVS dokumentum elkészítését követően elsődleges fontosságú.

Javasoljuk egy tájékoztató összefoglaló anyag elkészítését, amely a város **honlapján**, az önkormányzat **tájékoztató kiadványában**, illetve a városi **médiában** (Érdi városi TV) jelentethető meg és alkalmas arra, hogy a kommunikációba bevont szereplőknél szélesebb körben kapjanak információt a város lakosai az elkészült anyagról, illetve a kitűzött célokról.

A kommunikációs anyag javasolt tartalma:

- ✓ Érd hosszú és rövidtávú jövőképének, stratégiai céljainak ismertetése, a fejlesztés által intenzíven érintett területek, azaz a városfejlesztés akcióterületeinek – bemutatása a tervezett fejlesztések rövid, lényegre törő ismertetésével



- ✓ Projektek hatásmechanizmusának bemutatása a településre: életminőség, jövedelmi hatások, turisztikai, kulturális, országon, illetve régió belüli helyzet;
- ✓ Köszönet a fórumokon résztvevő tematikus csoportoknak a jövőkép megalapozásában, kimunkálásában való részvételért

VI. 4. Az IVS megvalósításával kapcsolatos szervezeti elvárások

VI.1. Bevezetés

Az önkormányzatok, így a város működése az új elvárások rendszerében akkor lehet sikeres, ha az irányítás hatékonyan működik, ha a működését hatékonyabbá (egyszerűbbé és átláthatóbbá) teszi.

Ez a szükséges feltétele annak, hogy a város az őt érő megújítási és fejlesztési kihívásoknak megfelelő hatékonysággal és a támogatási források megszűnése utáni időben is fenntarthatóan megfelelhessen, azaz tartós urbanizáció feltételei biztosítottak legyenek.

Ennek érdekében Érd Megyei Jogú város Polgármesteri Hivatala 2008. március 27.-i ülésén határozatban nyilvánította ki azon szándékát, hogy az Integrált Városfejlesztési Stratégiában meghatározott Akcióterületeken meghatározott fejlesztések megvalósítására városfejlesztő gazdasági társaságot hoz létre.

A projektársaság alapításának célja az adott területen megvalósítandó fejlesztések koordinálására, amelyben az önkormányzat (az önkormányzat által alapított városfejlesztő társaság) mellett az érintett területen ingatlantulajdonnal rendelkezők, szakmai és/vagy pénzügyi befektetők vesznek részt.

Ezen szándék kinyilvánításával kívánja áttérni a proaktív, szervező/menedzselő irányítási struktúrára.

Jelen fejezet célja, hogy megalapozza a város- és ingatlanfejlesztési stratégia sikeres megvalósításához szükséges jogi, szervezeti, humán és operatív keretfeltételek.

Javaslatunkban, amelyet az Integrált Városfejlesztési Stratégia apropóján dolgoztunk ki, olyan modellt vázolunk fel, amely alkalmas lehet egy igazán korszerű városkormányzás létrehozására, a város fejlődésének, gazdasági-társadalmi és környezeti megújulásának fenntarthatóvá tételére, a tartós urbanizációra.

A szervezeti megoldásokra egy hosszú távú, ütemezett megvalósítást javasolunk, **a jelenlegi hivatali struktúrán alapulva, annak módosításával - egy új szervezeti egység létrehozásával – kidolgozott szervezeti modellt mutatunk be.** Ezen javaslat, és ezzel párhuzamosan az érdekeltek teljes körű bevonásával folyó konzultatív munka eredményeként a város egy, a város- és ingatlanfejlesztést hatékonyan kezelni tudó szervezeti felépítéssel, illetve egyben egy komplex/integrált városkormányzási folyamatstruktúrával rendelkezik majd.

Amennyiben a város erősíti befolyását a városkörnyéki agglomerációra, akkor egy olyan sikeres irányítási struktúrát vezethet be, amellyel országos szinten az elsők között fogja tudni a sikeres és hatékony városfejlesztés és -irányítás irányába elmozdítani a várost. Mindezen szervezeti innovációt lehetőleg oly módon kell véghez vinni, hogy a javasolt változtatások szinte alig érintsék a jelenlegi szervezeti struktúrát, sokkal inkább annak működésének hatékonyságát növeljék!

A Hivatal Szervezeti és Működési Szabályzatában meghatározott belső szervezeti felépítés vizsgálatával megállapítható, hogy a Hivatal jelenlegi szervezeti rendszerén belül a gazdaság és városfejlesztési, valamint marketing feladatokat ellátó egységek:

- Városüzemeltetési és Városfejlesztési Iroda
- Közgazdasági Iroda
- **Stratégiai Iroda**
- Főépítési Csoport
- Polgármesteri Kabinet

Az irodákat a Ktv. 31.§ (1) bekezdése alapján megbízott irodavezetők vezetik, akiket határozatlan időre a Jegyző bíz meg a Polgármester egyetértési joga gyakorlásával. Feladatuk az iroda munkájának megszervezése. A belső szervezeti egységek (irodák) egymással mellérendeltségi viszonyban állnak és kötelesek együttműködni a feladatok ellátásában.

A Hivatal valamennyi szervezeti egysége az Ügyrend alapján működik. A szervezeti egységek vezetői az Ügyrend és függelékei alapján állapítják meg és tartják nyilván a szervezeti egységek munkaköreit, feladatait, a munkatársak munkaköri leírásait, felelősek naprakészen tartásukért. A szervezeti egységek vezetői munkaköri leírásának elkészítéséért és naprakésziségeért a Jegyző felelős.

- Az irodavezetők személyi felelősséggel irányítják az irodát, amelynek során gondoskodnak az irodán belüli munka megszervezéséről, ellenőrzik a feladatok végrehajtását;
- biztosítják a kiadott feladatok határidőre történő szakszerű és törvényes végrehajtását;
- az ügyintéző, illetőleg ügyvitelt ellátó dolgozók részére szükség szerint tartanak munkamegbeszélést, vagy egyéni eligazítást;
- gondoskodnak az iroda dolgozói munkaköri leírásainak elkészítéséről;
- szükség szerint együttműködnek a társirodák vezetőivel a feladatkörüket érintő kérdésekben.

VI.2. Városfejlesztő Társaság

Érd városrégió versenyképességét több faktor együttesen határozza meg. Ezek az összetevők igénylik az új típusú menedzsment létrejöttét. Legalább ezeken a jövőbeli versenyképességet direkt meghatározó területeken szükséges a szervezeti innováció végrehajtása:

A város a fejlődését három eszközzel tudja direkt módon befolyásolni:

1. Jó tervvel, tervezéssel, amely alkalmazkodik a kereslet elvárásaihoz, mintegy felismerve a spontán folyamatokat stimulálja azok létrejöttét
2. Infrastruktúrák fejlesztésével², amelyek szintén stimulust jelentenek a fejlesztők és befektetők számára, jelzik, kiszámíthatóvá teszik a városi léptékű (nem telek) fejlesztés irányait, azaz a jövőre vonatkozóan tartalmaznak információkat
3. Adekvát helyi adópolitikával, ami összhangban van mind a gazdaságfejlesztés mind a városfejlesztés céljaival

² Az infrastruktúra nem csupán hard vagy kevény összetevőket tartalmaz, pláne nem csupán közműveket, hanem pl a turizmus infrastruktúrát, oktatási és egészségügyi infrát, szolgáltatást azaz egyre inkább az infrák lágy, szoft összetevőit

Kitüntetett terület a folyamatos, a piaci igényeknek megfelelő, stimuláló integrált tervezés. Nem elégséges itt és most létrehozni egy többé-kevésbé koherens és integrált stratégiát, hanem szükség van a stratégia végrehajtása során szükséges finom után-igazításokra, vagy éppen jelentősebb korrekciókra. Nem kell mindent megtervezni és kontroll alatt tartani, éppen egy ilyen változó, turbulens környezetben fontos az alkalmazkodóképesség, a gyors és jó reagálás a trend-változásokra, a tartós folyamatokkal összhangban, időben hozott jó döntés.

Mindez a fragmentált, irodai megosztottságban egymással párhuzamosan tevékenykedő, egyszerre alul- és túlinformált szervezetben nehezen elképzelhető. Ezért szükséges létrehozni egy, a vertikális struktúrát átmetsző horizontális, hatékony koordinációt lehetővé tevő egyszerű mechanizmust.

A javasolt struktúra alapja a létrehozandó városfejlesztő társaság: Érdi Városfejlesztési Korlátolt Felelősségű Társaság, melynek a feladata a tervezési folyamat koordinálása. Az ügyvezető irányításával itt kell a „jövő által megfogalmazott igényeket” tervekké, programokká, napi tennivalókká, feladatokká alakítani fejlesztői (megvalósíthatósági) logikával.

Megvalósítás

Érd MJV a város-rehabilitációs projektek menedzsment feladatainak ellátása érdekében célja egy olyan Városfejlesztési Társaság létrehozását célozza meg, amelynek feladata a helyi vállalkozásokkal való kapcsolattartás, olyan üzleti szolgáltatás nyújtása, amely hosszú távon kvázi „inkubálja”, segíti, tanácsokkal látja el a helyi gazdasági szereplőket, annak érdekében, hogy azok sikeresebbek, eredményesebbek versenyképesebbek legyenek.

Ezzel a tevékenységgel egyben az ingatlanfejlesztési keresletet is gerjeszteni lehet, hiszen prosperáló vállalkozások számos fejlesztési igényt teremtenek.

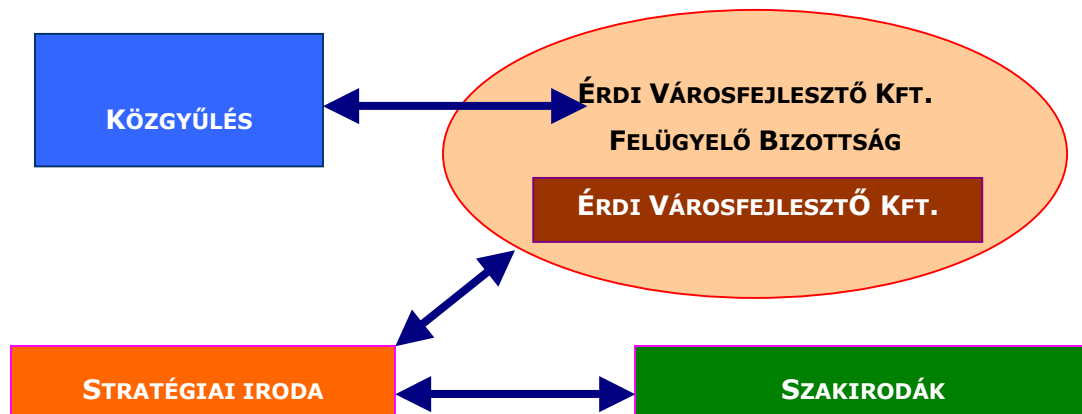
A város prosperitása egyben a városfejlesztéssel szembeni keresletet, a fejlesztés prosperitását is növeli, ami visszahat az építőiparon keresztül a gazdaság fejlődésére, ezzel a kereskedelemre, szolgáltatásokra stb. A város vonzereje megnő, lakosságszáma növekszik, vagyis emelkedő spirál alakul ki.

A tervezett városfejlesztés megvalósítása, a projektek megvalósulásának előmozdítása érdekében a Városfejlesztési Társaság egyik feladata azoknak az infrastrukturális fejlesztéseknek a menedzselése, amelyeket a hivatal a Stratégiai Iroda koordinációs fórumán a városfejlesztés gerjesztése, stimulálása érdekében definiál. A társaság másik fontos feladatát a projektek megvalósításának előmozdítása, szervezése és menedzselése jelenti.

A közforrásokból megvalósuló város-rehabilitációs fejlesztések menedzselése, levezénylése a fő cél ez azonban nem elégséges, hiszen szükség van a közforrások sokszorosának, ehhez további projektek helyzetbe hozásának, megvalósításának előmozdítására is. A Társaság ezen cél elérése érdekében igyekszik előmozdítani a közforrásokkal tervezett fejlesztések összehangolását

Cél továbbá olyan kommunikációs stratégia előkészítése, amely ismertté teszi a várost, elhelyezi a hazai, illetve a nemzetközi befektetők, városhasználók mentális térképén.

Az Érdi Városfejlesztési Társaság javasolt rendszere



Az önálló gazdasági társaság létrehozásának indokai:

- ⇒ hatékonyabb, rugalmasabb, átláthatóbb, piaci szemléletű menedzsmentet biztosít,
- ⇒ amennyiben a hatékony gazdálkodásra törekvő vállalatirányítási szemlélet érvényesül a városfejlesztési akció végrehajtásának irányítása során is, abban az esetben az akcióterületen megvalósításra kerülő fejlesztés gazdaságos szempontból végrehajtását, a közsféra finanszírozási eszközeinek hatékony felhasználását segíti elő,
- ⇒ középtávon olyan forrás és tervezési koordinációt valósít meg, mely révén az önkormányzat városfejlesztési és város rehabilitációs tevékenységei tervezhetők lesznek, és finanszírozásuk is kiszámíthatóbbá válik,
- ⇒ magántőke bevonására alkalmas szervezet.

Az Érdi Városfejlesztési Társaság működése, feladatköre

Az Önkormányzat által létrehozott önálló gazdasági társaság feladata az integrált városfejlesztési stratégián belül azonosított fejlesztési folyamatok hatékony és célszerű működésének biztosítása.

Felelős a megfelelő programok kidolgozásáért, a pénzügyi és időbeli ütemezéséért, annak betartásáért, a profitorientált projektek integrálásáért, jóváhagyásáért, ill. a szükséges együttműködések biztosításáért.

Feladata az Akcióterületeken definiált és előkészített fejlesztési projektek tekintetében teljes körű bonyolítása műszaki feladatok előkészítése, közbeszerzések teljes körű lebonyolítása, a nem fejlesztési projektekhez kapcsolódó teljes körű pályázatkezelési tevékenység.

A hatékony piaci működés érdekében a fejlesztés operatív irányítása terén önálló döntési kompetenciával rendelkező társaság.

Az esetlegesen szükséges speciális szakterületekhez tartozó feladatok ellátása alvállalkozók bevonásával, egyedi vállalkozói szerződéssel történik. Erről, valamint a társaság által kezelt ingatlanok köréről a Közgyűlés dönt.

A Társaság jogállása Korlátolt Felelősségű Társaság.

A Stratégiai és Üzleti Terv kidolgozását és annak önkormányzati jóváhagyását követően megfelelő magánbefektető bevonásával magán vegyes tulajdonú társasággá alakulhat át vagy közös tulajdonú projektársaságokat hozhat létre.

Főbb tevékenységei:

- Fejlesztési projektek teljes műszaki előkészítése
- Fejlesztésekhez kapcsolódó pályázatok elkészítése



- Projektekhez kapcsolódó beruházások lebonyolítása
- Projektek pénzügyi elszámolásában közreműködés
- A fenti tevékenységekhez szükséges beszerzések teljes körű bonyolítása.

A Társaság szervezeti felépítése

Tulajdonos: Érd MJV Önkormányzata

- Ügyvezető (1 fő) (gazdasági és szakmai vezető)
- Témavezető, projektmenedzser (1 fő) (városfejlesztési szakember és/vagy gazdaságfejlesztési szakember)
- Operatív projektmenedzserek (2 fő) (közgazdász-pénzügyi szakember és/vagy városfejlesztési szakember/építész)

A **stratégia megvalósulásának monitoringja** a megfogalmazott városfejlesztési célok megvalósulásának nyomon követésére kialakított mechanizmus.

Az IVS-ben megfogalmazott célokat és azok megvalósulásának módját /eredményeit a város a következő tervezési periódust (2013-2020) megelőzően fogja felülvizsgálni. A tendenciák kimutatása és az eredmények számszerűsítése a jelen dokumentumban foglalt statisztikai és önkormányzati adatok, mint kiindulási adatok és az akkor mért adatok összehasonlításával történik.

VI. 5. A Településközi koordináció mechanizmusai

Érd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 160/2006. (VI.22.) ÖK. számú határozatában úgy döntött, hogy nem kíván a Budaörsi Kistérséghez tartozni, ezért kezdeményezi az új, Érd központú kistérség megalakítását. Az új kistérségbe Érd Város Önkormányzata mind a földrajzi, mind pedig a szakmai szempontokat figyelembe véve szomszédos - Diósd, Százhalombatta, Tárnok, Pusztazámor és Sósút - településeket kívánta bevonni.

A kistérségi lehatárolás újragondolásának kérdése más szempontból is felmerült. A BAFT „Budapesti Agglomeráció Területfejlesztési Konceptiója és Stratégiai Programja” című dokumentuma ugyanis a Budapesti Agglomeráció felülvizsgálata kapcsán többek között rámutatott arra is, hogy a meglévő kistérségi lehatárolások nem teszik lehetővé a valóságos folyamatok területi lehatárolását, nem tudnak megfelelni a társadalmi és gazdasági változások előidézte új kihívásoknak. A szakmai előterjesztés indokoltnak tartja a jelenlegi lehatárolások újrafogalmazását a spontán módon együttműködő és fejlődő települések, településhálózatok szem előtt tartásával.

A Stratégiai Program a területi érdekek összehangolásának alapegységeként a mikrokörzeteket jelöli meg. Mikrokörzeten pedig az egymással szerves kapcsolatban lévő, együttműködő, általában egy központi település köré szerveződő, sajátos karakterrel bíró település-együtteseket tekinti, amelyek egybe eshetnek a kistérségi határokkal, de el is térhetnek azoktól.

A Budapesti Agglomeráció térszerkezet hatékonyságának elősegítése kapcsán kisebb területegységeket különített el a Stratégiai Program. Ebben a területi beosztásban Érd, Diósd, Tárnok, Százhalombatta, Sósút, Pusztazámor és a XXII. kerület alkot egy területi egységet. Ezzel szemben Budaörs, Törökbálint, Biatorbágy külön területei egységbe került. A területfejlesztési koncepció ilyen irányú kidolgozása igazolja szándékunk indokoltságát, illetőleg szükségszerűségét, s támasztja alá a területfejlesztés valós irányait.

Ezt teszi még hangsúlyosabbá a Stratégiai Program mellékletében található, a Budapesti Agglomeráció szektorainak KSH általi lehatárolása, amely az új, önálló Érdi Kistérség – azaz Diósd, Érd, Százhalombatta, Tárnok - településeit Délegyháza, Dunaharaszti, Dunavarsány, Halásztelek, Majosháza, Pusztazámor, Sósút, Szigethalom, Szigetszentmiklós, Taksony és Tököl településekkel együtt a Déli szektor települései közé sorolja. A Nyugati szektor települései között található a Budaörsi Kistérség északi felének települései, így Biatorbágy, Budaörs, Herceghalom, Törökbálint, továbbá a Pilisvörösvári Kistérségből a Budaörsi Kistérségbe tartozni kívánó – fentebb már ismertetett - Budajenő, Budakeszi, Páty, Perbál, Telki, Tök, Zsámbék, illetőleg és Tinnye települései.

Összefoglalva a fentieket jól látható, hogy Érd, illetőleg ezzel párhuzamosan a Budaörsi Kistérség északi irányban felmerült bővítésének kezdeményezése nem alaptalan. A szakági munkaanyagok rámutatnak a jelenlegi lehatárolás hiányosságaira, merevségére. Elmondható, hogy amit a gyakorlatban az egyes kistérségek települései tapasztalnak, azt a díszfunkciót a különböző szakmai fórumok is érzékelték, ezért tartották szükségesnek a térszerkezet újragondolását, a területfejlesztés új, a gyakorlatban kialakult irányainak megvalósítását. Az egyes koncepciók arra hívják fel a figyelmet, hogy amennyiben a térszerkezet szerkezeti kapcsolatai strukturálatlanok, úgy az a térség fejlődésének akadályává is válhat.

Az új kistérségi lehatárolás kezdeményezésének okai, előzményei

Érd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, majd Közgyűlése döntését elsősorban arra alapozta, hogy a jelenlegi kistérségi kialakítás nincs figyelemmel a települések eltérő földrajzi, közlekedési, térszerkezeti, demográfiai jellemzőire, valamint az egyes települések között kialakult természetes kapcsolatokra.

A kezdeményezés alapjául azonban az a tény is hozzájárult, hogy a 2003-ban szabályozásra és lehatárolásra kerülő kistérségi rendszer bevezetése óta figyelmen kívül nem hagyható változás állt be városunk életében. A 82/2005. (XI.10.) OGY számú határozattal Érd város megyei jogú városi címet kapott – különös tekintettel – a térségben betöltött szerepére. Az Országgyűlés is indokoltnak tartotta városunk közigazgatási helyzetét e cím megítélésével hangsúlyozni, miután Érd nem pusztán a saját, hanem a környező – az új kistérségi lehatárolással érintett - települések lakosai számára már a cím elnyerése előtt ellátta az Ötv. által előírt alap- és középfokú közszolgáltatási, illetőleg egyes államigazgatási feladatokat.

Ahogy azt az érintett települések polgármestereivel történő írásbeli, illetőleg szóbeli egyeztetések alapján kifejtésre került, megítélésünk szerint közös érdekünk a jelenleg fennálló, a térségi egyenlőtlenségeket elfedő és konzerváló kistérségi besorolás helyett egy olyan alternatíva felvetése a Kormány felé, ami a térségi településeknek még nagyobb fejlődési lehetőségeket biztosíthat.

A kistérségek az egyre erősödő közigazgatási funkció mellett alapvetően területfejlesztési funkciót töltenek be, és úgy véljük, hogy e funkciókat Érd Megyei Jogú Városa, a kistérség centrumaként nemcsak a saját, hanem a leendő kistérségi társtelepülések érdekében is eredményesebben tudná gyakorolni. Ezt igyekszik alátámasztani az a tény is, hogy a térség tradicionális központja Érd, melynek természetes vonzáskörzete a kistérség összalakosságának mintegy 2/3 részét teszi ki.

Az új, Érdi Kistérség megalakítását élő térségi kapcsolataink, és partneri viszonyunk mellett az alábbiak is indokolják:

- Az új lehatárolással érintett települések lakosságának alap- és középfokú ellátását biztosító kapcsolatrendszere, és ennek eredményeként,
- A megyei jogú városi címből adódó ellátandó feladatok,
- a közlekedési kapcsolatrendszer kiépítettsége (egyéni és tömegközlekedés egyaránt),
- a város beépített területei összenőttek a szomszédos településekkel,
- államigazgatási feladatok körzetközpontri ellátása.

Az alap- és középfokú közszolgáltatások kapcsolatrendszerének bemutatása

Szociális, egészségügyi, oktatás-közművelődési szolgáltatásokat egyre növekvő mértékben Érd biztosíthatja, illetőleg biztosítja vonzáskörzetében lévő települések részére, velük szorosan együttműködve, magas színvonalon.

1. A szociális és egészségügyi szolgáltatások ismertetése

- Érd a szociális ellátások területén kiemelkedő szerepet tölt be a régióban, hiszen szinte az összes ellátási forma megtalálható. A környék települései részére folyamatosan biztosította azon ellátási formák igénybevételét, amely az adott településen nem voltak elérhetők. Megyei, kistérségi jelentőségű ellátások között említhető az idősek szociális otthona, gyermekek átmeneti otthona, Gyermejkölési Központ működik, mely szélesebb körű és magasabb színvonalú ellátást biztosít, Ifjúsági Szolgáltató és Információs Iroda a gyermekek alternatív napközbeni ellátásáról gondoskodik, a Rehabilitációs Központban a fogyatékosok nappali ellátása mellett a korai fejlesztés, képzési kötelezettség ellátása említésre méltó,
- Az **Érden** működő egészségügyi központ (Szakorvosi Rendelőintézet) a kistérség települései közül Diósd, Sósút, Tárnok, és Pusztazámor lakosainak járóbeteg szakellátását, gondozói feladatait végzi. Emellett Százhalombatta lakosai részére tüdő-, onkológia-, pszichiátriai gondozást is végez. Érden a 24 órás orvosi ügyeletet az International Ambulance Kft. biztosítja, ellátva Érd, Sósút, Tárnok, Diósd, Pusztazámor településeket.

2. Az oktatási és a közművelődési szolgáltatások ismertetése

- Az új lehatárolással érintett térség általános és középfokú oktatási intézményei kölcsönösen fogadják egymás településeinek ingázó diákjait,
- az Érden működő nevelési tanácsadó intézmény a környező településekről érkező gyerekek részére is nyújt szolgáltatást,
- térségünk települései évek óta közösen szervezik meg az általános és középiskolai területi, illetve szakmai versenyeket, pedagógiai szakmai konferenciákat, tankönyvbemutatókat.

3. Közös projektek

Az előkészítés, tervezés fázisában lévő, közös szennyvízelvezetési és szennyvíztisztítási, illetve a felszíni vízelvezetés problémáinak megoldását célzó projektek.

- „*Vallum Potentiae-Campona Program*” nevet viselő dokumentumot Érd és Százhalombatta közösen készítette el és pályázott a Duna dél-budai szakaszának komplex, fenntartható módon történő hasznosítására. A program támogatottsága esetén nagymértékben járulhat hozzá az egész térség turisztikai potenciáljának erősítéséhez.
- A térségi sportesemények az életminőség javítása mellett hozzájárulnának a települések gazdasági potenciáljának erősítéséhez, a települések megújuláshoz, területi rehabilitációhoz, a szociális kohézió növekedéséhez.
- A jövőben közösen megfogalmazott területfejlesztési feladatokban az infrastruktúrát érintő beruházásokon kívül a turisztikai adottságok kihasználására irányuló projektek előkészítése rendkívüli jelentőségű a térségre nézve.

4. Egyéb államigazgatási feladatellátásokról

Tényként állapítható meg, hogy Érd, mint körzetközponti feladatot ellátó település illetékességi területe számos államigazgatási feladat tekintetében lefedi a kialakításra váró önálló, Érdi Kistérség határait, amely természetes lehatárolás hangsúlyozottan kifejezi a statisztikai-területfejlesztési kistérségi rendszer definícióját és rendeltetését. A vonatkozó jogszabályok, az ÖTM területfejlesztési koncepciója, avagy a BAFT Stratégiai Programja ugyanis azt hangsúlyozzák, hogy a kistérségi rendszer a lakosság alap- és középfokú ellátását megtestesítő vonzáskörzet, az egymásra utalt települések területi egysége. Ennek megfelelően igazodik a lehatárolásra kerülő új kistérségi határhoz mind az okmányirodai, mind a gyámhatósági illetékességi területek.

A további államigazgatási feladatok

A gyermekvédelmi és gyámügyi feladat- és hatáskörök ellátásáról, valamint a *gyámhatóság* szervezetéről és illetékességéről szóló 331/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján Érd Gyámhivatala illetékes ellátni Diósd, Tárnok, Pusztazámor, Sósút településeket.

Az okmányirodák kijelöléséről és illetékességi területéről szóló 256/2000. (XII.26.) Korm. rendelet mellékletében kijelölt, körzetközponti feladatot ellátó jegyzője a polgármesteri hivatal részeként működtetett okmányiroda útján látja el a hatáskörébe utalt feladatokat, az ott meghatározott illetékességi területen. Érd, mint körzetközponti település okmányirodája Diósd, Tárnok, Pusztazámor és Sósút települései vonatkozásában illetékes a feladatellátásra.

Tűzoltó-parancsnokság Érden található, amelynek illetékességi területe a tűzvédelmi hatósági tevékenység részletes szabályairól, a hivatásos önkormányzati tűzoltóságok illetékességi területéről szóló 115/1996. (VII. 24.) Korm. rendelet alapján 27 településre – köztük a Budaörsi Kistérség valamennyi településére kiterjed.

Rendőrkapitányság Érden található, illetékességi területéhez tartozik Sósút és Pusztazámor, valamint felettes szerve Tárnok, Diósd, Százhalombatta rendőrőrsének.

Elmondható, hogy az alap- és középfokú intézményi ellátottság tekintetében határozottan érzékelhető a Budaörsi Kistérségben a több központúság. Az ellátás magasabb fokán három központ rajzolódik ki: Budaörs, Érd MJV és Százhalombatta, amelyekből a földrajzi közelség okán a két utóbbi esetben tevékenység és vonzáskörzet tekintetében is átfedés van (15. számú melléklet).

Álláspontunk szerint a fentiekben ismertetett tények és számok azt igazolják, hogy Érd - körzetközpontként - a környező települések részére hatékonyan és megfelelő minőségben látja el az igazgatási feladatokat, ezért alappal véljük úgy, hogy a többletfeladatok ellátásra mind szakmailag, mind infrastrukturális szempontból alkalmasak vagyunk.

Végezetül ehelyütt kívánjuk megemlíteni azt is, hogy Érd MJV bizonyos szolgáltatások nyújtása kapcsán csatlakozott kistérségi megállapodásokhoz, azonban az azok keretében megvalósuló feladat-ellátások a lehatárolással érintett településekkel kötött két-három, avagy négyoldalú szerződésekben ölt testet.

Települések kapcsolatrendszere

A Budaörsi kistérség területén a területfejlesztési feladatok koordinálására korábban is voltak már önkormányzati társulások, melyek e vonatkozásban a Budaörs Kistérség Többcélú Társulása (BTT) szervezeti előzményének tekinthetők. Ezek egyike a Dél-Budakörnyéki Területfejlesztési Önkormányzati Társulás (DBTÖT), amelyet három dél-budai kerület (XI, XII, XXII. kerületek) és kilenc további agglomerációs település (Budakeszi, Budaörs, Érd MJV, Százhalombatta, Diósd, Pusztazámor, Sósút, Tárnok, Törökbálint) hozott létre.

A másik szervezet a Zsámbéki-medence településeit tömörítő ZSAMERT, melynek munkájában részt vesz a jelenleg BTT tag Biatorbágy és Herceghalom település.

A Dél-Budakörnyéki Területfejlesztési Önkormányzati Társulást 1996-ban alapította Budakeszi, Budaörs, **Diósd, Érd MJV, Pusztazámor, Sósút, Százhalombatta, Tárnok**, és Törökbálint a települések összehangolt fejlesztése, közös területfejlesztési programok kialakítása és a fejlesztések megvalósítását szolgáló közös pénzalap létrehozása érdekében.

A kezdeményezni kívánt új kistérségben érintett települések önálló szerveződéssel már több, mint egy évtizede fejlesztési elképzeléseik megvalósítására egy szervezetben, társulásban tömörültek.

Versenyképesség

A versenyképességet meghatározó komplex társadalmi-gazdasági tényezők közül kiemelkedő fontosságú a tökevonzó képesség. Az új befektetések olyan folyamatokat indítanak el a gazdaságban, melyek a helyi munkaerő foglalkoztatásán keresztül az életminőséget is kedvezően befolyásolják. A befektetések ösztönzésének egyik fontos tényezőjét jelenti a térség elérhetősége. A Budaörsi kistérség a meglévő M1-es, M7-es és M0-ás, valamint az épülő M6-os autópályák mellett fekszik, befektetésre szánt iparterületek a Budaörsi Kistérség északi öt településén (Budaörs, Törökbálint, Biatorbágy, Diósd, Herceghalom) gyakorlatilag már elfogytak, a meglévő területek extenzív fejlesztése helyett a minőségi fejlesztés a cél.

A térség *állás keresőinek nyilvántartását* a Budaörsi és az Érdi kirendeltség végzi, a kirendeltségekhez tartozó települések állás keresőinek regisztrációja alapján. A *16. számú mellékletben* található táblázatok szemléltetik a térség nyilvántartott állás keresőinek számát és arányát állandó lakóhelyük szerint. A kirendeltségekhez rendelt települések is erősítik a térség településeinek hagyományosan kialakult kapcsolatrendszerét. Láthatóan az Érdi Kistérségi kezdeményezést alátámasztva. A kimutatásban szükséges vizsgálni az úgynevezett „Relatív mutatót”, amely a nyilvántartott állás keresők létszámát a munkavállalási korú népesség %-ában mutatja meg. E mutató alapján látható, hogy az Érdi kirendeltséghez tartozó települések állás keresői létszáma jelentős mértékben meghaladja a Budaörsi Kirendeltség által nyilvántartott állás keresői létszámot. Az „Arányszám”, amely a relatív mutatónak az országos relatív mutatóhoz viszonyított arányát fejezi ki, tovább hangsúlyozza a két kirendeltséghez tartozó települések munkanélküliségi arányában fennálló differenciát, amely a gazdaság fejlődésének fokát is érzékelteti.

Szemben a jelenlegi kistérség déli területeivel (Érd, Tárnok, Sósút, Pusztazámor, Százhalombatta), ahol a fejlődés irányát épp az iparterületek extenzív kialakítása jelenti. A jelenlegi területi különbsége és fejlesztési célok a Budaörsi Kistérség belső kohéziója ellen hatnak. A „Budaörsi Kistérség déli területei számára” az EU finanszírozási időszak fejlesztési támogatásának hatékony és eredményes felhasználásának lehetősége sürgeti az új kistérségi lehatárolást.

Azonban a fenti indokok mellett arra is utalni kell, hogy a térség, a környező települések további fejlődése szempontjából az új kistérség megalakításának kezdeményezése



nemcsak példátlan lehetőség, hanem komoly szükségszerűség is. Az Európai Unió 2007-13. költségvetési időszakában régiókba regionális és szociális alapokból mintegy 500 Mrd Ft érkezik évenként csökkenő támogatási összegekben. Források csak kistérségi szinten megfelelően előkészített pályázatokkal érhetőek el. A Budaörsi Kistérségben lévő települések fejlettségi, tradicionális különbségei, közlekedés-földrajzi adottságai eltérő célok kitűzését eredményezik belső, térségi feszültséget indukálva. A következő hét évben térségünk számottevő fejlesztéséhez támogatást szerezni, csak hasonló adottságokkal, problémákkal, hasonló fejlettségi szinttel rendelkező településeink önálló menedzselésével - az új kistérség mentén szerveződött társulás révén-, közösen meghatározott projektekkel lehet.

VI.6. A Stratégia megvalósulásának monitoringja

A stratégia megvalósulásának monitoringja a megfogalmazott városfejlesztési célok megvalósulásának nyomon követésére kialakított mechanizmus.

Az IVS-ben megfogalmazott célokat és azok megvalósulásának módját /eredményeit a város a következő tervezési periódust (2013-2020) megelőzően fogja felülvizsgálni. A tendenciák kimutatása és az eredmények számszerűsítése a jelen dokumentumban foglalt statisztikai és önkormányzati adatok, mint kiindulási adatok és az akkor mért adatok összehasonlításával történik.

Éves értékelések: az IVS-ben foglalt operatív projektek előrehaladásának folyamatos nyomon követése a Városfejlesztő Társaság feladata. Középtávon az éves értékelések elsősorban a könnyen mérhető eredmény- és output- típusú mutatók számbavételére épülnek.

Féléves előrehaladási jelentések: az Önkormányzat a város rehabilitációs projektjeinek menedzselését és monitoringját a városfejlesztő társaságnak delegálja. A társaság munkatársai a közösségi forrásokból támogatott projektek megvalósítását szabályozó eljárásrendnek megfelelően féléves előrehaladási jelentésekben foglalják össze a különböző projektelemek előrehaladásának jellemzőit: az eredményeket, az időközben felmerült problémákat és a következő lépéseket. Az értékelés mutatószámait a Támogatási szerződésben és az Akcióterületi tervben fogalmazzák meg.

A funkcióbővítő és a szociális akcióterületekre vonatkozó monitoring

Az egyes akcióterületekre vonatkozó indikátorrendszer a IV. fejezetben, a stratégiai célhierarchia-táblázatban felsorolt mutatók alapján történhet. Az itt szereplő mutatók (pl. új rendezvények számának növekedése (db), új létesítményekben foglalkoztatottak számának növekedése %, vagy a helyben foglalkoztatottak számának növekedése %, stb.) évenkénti változásának nyomon követése. Az indikátorok bázisértékének és az elvárt elmozdulás mértéke az akcióterületi tervezés során kerülnek meghatározásra.

Az ingatlanfejlesztési hatások monitoringja

Az integrált város fejlesztési stratégia alapján előkészített önkormányzati, állami vagy a magánszférából kiinduló projektek által kifejtett hatások és a létrejövő szinergia mérésére a körzetekre vonatkozó ingatlanár-változás tudja megadni a legkomplexebb, egyben a legkönnyebben mérhető és nyomon követhető választ. A beavatkozásokkal érintett területek esetében az ingatlanok átlagértéke is növekszik, amely az ingatlanok becsülhető ingatlanárában, és a bérleti díjak változásában jelenik meg. Az ingatlanár képes olyan soktényezős hatás mérésére, amely tartalmazza az adott fejlesztés által kiváltott keresettség, felértékelődést, a vállalkozások gazdasági helyzetét, a bérleti szándékot, a kihasználtságot - hiszen a beavatkozások célja az értékteremtés.

Ingatlanfejlesztési hatás-monitoring: a beavatkozásokkal érintett célterületek (akcióterületek) független ingatlan-tanácsadók által történő ingatlanpiaci elemzése. Évente méri a beavatkozások által generált hozzáadott értéket, illetve a kijelölt kontrollterületen is vizsgálja a hatásokat, és így a változások összevetésével ki tudja küszöbölni a nem helyi adottságokból eredő, torzító hatásokat (pl. állami lakáspolitikai változás, infláció, stb.) Az ingatlanpiaci elemzéseket a projektekre vonatkozó monitoring időszakon belül legalább három független nemzetközi ingatlan-tanácsadó ügynökség által készített elemzés összevetéséből kell előállítani.

Tevékenység:

- három független nemzetközi ingatlan-tanácsadó kiválasztása
(nemzetközi tapasztalattal és referenciaháttérrel rendelkező ügynökségek kiválasztása a releváns, mert az általuk végzett ingatlanpiaci vizsgálati tevékenységnek az IH és KSZ felé is elfogadhatónak kell lennie)
- leszerződés az évenkénti elemzés elvégzésére
- évenkénti ingatlanpiaci tanulmány készítése
- évenkénti összesítés

A projektek monitoringjára kötelezett időszak tevékenységei:

- évente: az akcióterület és a kontroll terület ingatlanpiaci tanulmánya
- ingatlanpiaci hatáselemzés

Felelős: független nemzetközi ingatlan-tanácsadó ügynökség

Koordinátor: városfejlesztő társaság

Városfejlesztő Társaság

- az évenkénti eredmények összesítése
- indikátorérték meghatározása
- beszámoló és stratégiai finomhangolás, ha szükséges

Felelős: Önkormányzat (javasolt a VIKO bevonása)



Indikátorrendszer

Cél	Indikátor neve	Indikátor definíciója	Mérték-egység	Forrás	Adatgyűjtés gyakorisága
MIKRO-TÉRSÉGI GAZDASÁGI KÖZPONT (szabadidő és gazdaság) - Mikro-térségi hálózat kiépítése - Városkörnyék, natúra integrálása az életterbe - Turizmus fejlesztés, vízparti fejlesztés (Duna-part)	A városi gazdaság teljesítménye	A városban működő gazdasági szervezetek és egyéni vállalkozók éves nettó árbevételének 2007. értéke (cél: növekedés)	millió forint	Polgármesteri Hivatal	Éves
	A városban élők munkajövedelme	A foglalkoztatottak éves munkajövedelmének 2007. évre értéke (cél: növekedés)	millió forint	APEH	Éves
	Munkanélküliségi ráta	A munkanélküliek aránya a gazdaságilag aktív népesség viszonyítva (cél: csökkenés)	%	KSH	Éves
	Vállalkozások befektetett tőkéje	A városban gazdasági tevékenységet folytató vállalatok saját tőkéje (cél: növekedés)	millió forint	APEH	Éves
	Működő tőke befektetések intenzitása	A városban befektetett működő tőke (az itt tevékenykedő gazdasági szervezetek saját tőkéjében adott évben történt növekmény) és a térségben befektetett működő tőke hányadosa (cél: növekedés)	%	APEH	Éves
	Aktív kereső nélküli háztartások száma	Aktív kereső nélküli, aktív korú taggal rendelkező háztartások száma (cél: csökkenés)	db	KSH népszámlálás	10 évenként
	Multinacionális cégek megjelenése, bekapcsolódás a globális gazdaságba	Globálisan jelenléttel bíró tudásalapú gazdasági multinacionális cégek jelenlétének erősítése. A betelepülő cégek száma (cél: növekedés)	db	Polgármesteri Hivatal	Éves
	Kereskedelmi szálláshelyek	Kereskedelmi szálláshely(ek) létesítése (növekedés)	db	Polgármesteri Hivatal	Éves
	Vendégéjszakák száma	A kereskedelmi és magánszálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák száma (cél: növekedés)	vendégéjszakák száma	KSH	Éves
TÉRSÉGI SZOLGÁLTATÓ KÖZPONT (intézmény és turisztika) - Városközpont-fejlesztés - központtá válás, intézményi funkcionővekedés - sport és rekreációs tevékenységek elhelyezése	Kulturális és sportrendezvények résztvevőinek száma	Kulturális rendezvények, előadások résztvevőinek száma (cél: növekedés)	fő	Polgármesteri Hivatal és kulturális intézmények	Éves
	Rendezvények száma	Szabadidős, rekreációs rendezvények, valamint identitásépítő és ismeretterjesztő rendezvények, előadások száma (cél: növekedés)	db	Polgármesteri Hivatal Sporttelepek, Művelődési Házak	Éves
	Turizmusra épülő vállalkozások száma	Kiskereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmények száma városban (cél: növekedés)	db	Polgármesteri Hivatal	Éves
	Regionális szervezetek és központok száma	Régióban jelenlévő regionális szintű szervezetek és intézmény központok száma (cél: növekedés)	db	Polgármesteri Hivatal	Éves

**Indikátorrendszer**

Cél	Indikátor neve	Indikátor definíciója	Mérték-egység	Forrás	Adatgyűjtés gyakorisága
KERESKEDELMI ALKÖZPONT - életminőség funkcionális színvonal javulás - hatékony városi és területi struktúrák: intermodális csomópont kialakítás - minőségi terek megújítása - köztér és alközpont program	Ingatlanfejlesztési hatás-monitoring	Akcióterületek és kontroll terület ingatlanpiaci hatáselemzése, hozzáadott érték teremtődés követése (cél: növekedés)	Ft/m2	Városfejlesztési Társaság	Éves
	Városmarketing	Városfejlesztési Projekt portfolió elkészítése a város további fejlesztéseinek kiajánlására	db	Polgármesteri Hivatal és Városfejlesztési Iroda	Éves
	Városmarketing	Identitásépítésbe vállalkozások bevonása	db	Polgármesteri Hivatal és Városfejlesztési Iroda	éves
	Sétálóutcák, közösségi terek	Közösségi használatú közterületek – sétáló utca és fő tér – nagysága a település belterületén (cél: növekedés)	M2	Polgármesteri Hivatal	Éves
	Közlekedési eszközök kihasználtsága	Tömegközlekedést igénybe vevők, csomópontban közlekedési eszközt váltók, átszállók	Utasok száma / átszállók száma	Volán Busz	éves